Syndicat mixte
Pays du
CHINONAIS

Schéma de Cohérence Territoriale

À l'attention de Christian PIMBERT, président de la communauté de communes Touraine Val de Vienne

L'Île-Bouchard, le 3 septembre 2019,

Dossier suivi par Sarah Fujisaki
Tél : 02.47.97.00.79 / Courriel : scot@pays-du-chinonais.fr

Objet : **Compatibilité entre le SCoT du Pays du Chinonais et le projet de PLUi arrêté de la CCTVV**
Pièce jointe : Note technique

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 28 mai 2019, le conseil communautaire de la communauté de communes Touraine Val de Vienne a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal couvrant les 40 communes qui composent votre territoire.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été transmis au syndicat mixte du Pays du Chinonais le 11 juin 2019 afin que ce dernier exprime son avis sur le projet arrêté dans un délai de trois mois.

Aucun comité syndical n'étant prévu au cours de l'été, ce dernier ne peut voter de délibération portant avis sur votre projet arrêté de PLUi.

Néanmoins, afin de porter à la connaissance de votre collectivité les observations du Pays du Chinonais concernant la compatibilité entre le SCoT et le PLUi, nous vous transmettons une note technique analysant la compatibilité entre ces deux documents.

Le syndicat mixte du Pays du Chinonais soutient les orientations du PLUi arrêté et salue la qualité du document ainsi que les efforts affichés par votre collectivité. Toutefois, afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SCoT, le Pays du Chinonais vous remercie de bien vouloir intégrer les remarques présentes dans cette note technique.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Hervé NOVELLI
Président du Syndicat Mixte du Pays du Chinonais

H. Novelli

Avis sur le projet arrêté de PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Note technique

Par délibération en date du 28 mai 2019, le conseil communautaire de la CCTVV a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal couvrant les 40 communes qui composent son territoire.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis au syndicat mixte du Pays du Chinonais le 11 juin 2019 afin qu'il exprime son avis sur le projet de PLUi arrêté.

La communauté de communes Touraine Val de Vienne a prescrit l'élaboration de son document d'urbanisme intercommunal le 27 février 2017. Le processus d'élaboration du PLUi s'est effectué parallèlement à celui du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Chinonais, dont le projet a été arrêté le 5 juillet 2018 et approuvé par le comité syndical du 20 juin 2019. Cette élaboration concomitante a permis une réelle adéquation entre les objectifs soutenus dans le SCoT et ceux portés par le PLUi de la CCTVV.

Le syndicat mixte du Pays du Chinonais soutient les orientations du PLUi arrêté et salue la qualité du document ainsi que les efforts affichés par la collectivité. Toutefois, afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SCoT, le Pays du Chinonais remercie la CCTVV de bien vouloir intégrer les remarques présentes dans le tableau suivant. Ce dernier détaille les remarques techniques concernant le projet, au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT approuvé par le comité syndical le 20 juin 2019.

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO) DU SCOT				TRADUCTION DANS LE PLUi DE LA CCTVV ET COMPATIBILITÉ AVEC LE DOO
AFFIRMER LES RESSOURCES DU PAYS DU CHINONAIS				
1.1	**Inscrire le projet dans le cadre général de la préservation des grands équilibres**			
O1	Inscrire le projet dans le cadre général de la préservation des grands équilibres			« Assurer la pérennité des fonctionnalités écologiques », « Projeter une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers » et « préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers » sont des orientations affirmées dans le PADD du PLUi. Le PADD du SCoT énonce trois principes : un principe général de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages associés, un principe de maîtrise du développement urbain et un principe de valorisation des ressources économiques et agricoles. Ces trois principes ont bien été pris en compte dans le PLUi de la CCTVV.
1.2	**Respecter le principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et maitriser la consommation foncière**			
O2	Respecter le principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et maitriser la consommation foncière	P1	Prescription du principe d'équilibre des espaces	Le PLUi de la CCTVV dédie 100 ha en extension à l'habitat et aux équipements, 55,5 ha en extension à l'économie et 12 ha en extension aux activités touristiques ce qui est compatible avec le principe d'équilibre de l'espace du SCoT. Il serait néanmoins nécessaire de préciser dans le rapport de justification à quoi correspondent ces 12 ha dédiés aux activités touristiques.

1.3	**Reconnaitre et préserver les ressources agricoles du Pays du Chinonais**			
O3	Les principes d'identification et de préservation des espaces agricoles	P2	Prescription d'identification des espaces agricoles	L'ensemble des bâtiments agricoles recensés sur le territoire intercommunal ont été classés en zone A. Le règlement graphique du PLUi dédie un zonage particulier aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles ont bien été détaillés dans l'évaluation environnementale.
		R1	Recommandation relative à l'identification des espaces agricoles	Un diagnostic agricole a été réalisé. Il a permis le recensement de 450 sièges d'exploitations domiciliés sur le territoire de la CCTVV. L'espace agricole couvrirait 66% du territoire intercommunal.
O4	Les objectifs de préservation des espaces agricoles	P3	Prescription d'occupation de l'espace agricole	Le règlement de la zone A autorise les « nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liées au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole des CUMA, etc) » ainsi que les « changements de destination pour la diversification de l'activité agricole » et les « changements de destination des constructions existantes identifiées au titre du L151-11 du CU ». Cela est compatible avec la prescription du SCoT.
		P4	Prescription spécifique aux extensions et annexes dans les espaces agricoles	Conformément à la loi ALUR et Macron, le PLUi autorise les extensions et annexes des habitations existantes en zone A, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone agricole.
1.4	**Protéger et valoriser la biodiversité par la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue**			
O5	Éléments de la trame verte et bleue à prendre en compte de façon systématique dans les projets de développement			L'impact des secteurs de développement sur les sous-trames de la TVB ont été analysés dans le volet écologie de l'évaluation environnementale.
O6	Objectifs généraux	P5	Prescription sur la prise en compte des sous-trames écologiques	Le volet écologie de l'évaluation environnementale définit les sous-trames bocagère, forestière, prairiale, humide et aquatique identifiées par le PNR. Une OAP thématique relative aux pelouses calcaires permet en outre d'assurer la protection de ce milieu.
O7	Objectifs spécifiques à la trame bleue	P6	Prescription spécifique pour la préservation de la trame humide	Le règlement graphique du PLUi recense les zones humides.
		P7	Prescription spécifique pour la préservation de la trame aquatique	Conformément à la P7, il serait nécessaire d'identifier sur le règlement graphique les cours d'eau classés de liste 1 et 2 et leurs espaces de bon fonctionnement (zone tampon à définir) et d'y associer dans le règlement écrit des mesures de préservation adéquates.
O8	Objectifs relatifs aux réservoirs de biodiversité règlementaires	P8	Prescription pour la préservation des réservoirs de biodiversité règlementaires	Les réservoirs de biodiversité réglementaires (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, réserves biologiques, cours d'eau classés) correspondent aux sites naturels exceptionnels et aux zones écologiques majeures identifiés dans la Charte du PNR 2008-2020. Ces derniers ont été détaillés dans le volet écologie de l'évaluation environnementale. La qualité et la précision de l'étude d'incidence des secteurs de projets et des connectivités écologiques est à souligner.
		R2	Recommandation pour la gestion des réservoirs de biodiversité règlementaires	Afin de limiter l'impact des futures urbanisations sur les milieux, notamment sur les secteurs de projet, le PLUi identifie plusieurs mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement qui sont détaillées dans le volet Ecologie de l'évaluation environnementale.
O9	Objectifs relatifs aux secteurs d'intérêt écologique	P9	Prescription pour la préservation des secteurs d'intérêt écologique	Les secteurs d'intérêt écologique ont été identifiés et étudiés dans le tome 5 du rapport de présentation en tant que continuités écologiques. Leur délimitation s'appuie sur les données du SRCE et de la TVB de la Charte du PNR complétée de la TVB de l'ancienne communauté des communes de Sante Maure de Touraine. L'étude de la localisation des espèces de la faune et de la flore sur les potentiels secteurs de projet, de même que l'étude des

				continuités écologiques et de leurs fonctionnalités sont appréciables et permettent de juger de la sensibilité des sites. Une trame de protection est évoquée p.62 du rapport de justification mais elle n'a pas été reportée au règlement graphique et écrit. Des règles spécifiques à ces éléments de continuités écologiques seraient nécessaires.
		P10	Prescription de conditionnalité des activités agricoles et sylvicoles	Le règlement des zones A et N précisent que les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles et forestières ne doivent pas porter atteinte à l'environnement et aux zones humides.
		P11	Prescription générale de conditionnalité pour les constructions, les projets d'équipements, d'aménagements et d'infrastructures dans les réservoirs complémentaires	Certains « éléments écologiques surfacique protégés au titre du L151-23 du CU » sont répertoriés au règlement graphique.
O10	Objectifs relatifs aux corridors écologiques	P12	Prescription générale pour la préservation des corridors écologiques	Les connexions écologiques avec le SCoT Loches Sud Touraine a bien été prise en compte.
		P13	Prescription de conditionnalité pour les nouveaux projets d'infrastructures concernés par un corridor écologique	Le volet écologique de l'évaluation environnementale étudie pour chaque secteur urbanisé l'impact sur les sous-trames écologiques ce qui permet d'appréhender les incidences des projets sur le maintien et la restauration des continuités écologiques.
		P14	Prescription de conditionnalité dans les secteurs d'urbanisation susceptibles d'impacter un corridor écologique	La délimitation des secteurs de projets vise à éviter les emprises à enjeux écologiques forts à modérés. Sur les secteurs de projets pouvant impacter les continuités écologiques, le PLUi définit des mesures de réduction de l'impact via les OAP et préconise des mesures compensatoires. Le règlement des zones A et N précise « les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ou forestières, ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect de la loi sur l'eau ». Afin d'assurer le maintien de la nature en milieu urbain, certains parcs et jardins du territoire ont été préservés au titre du L151-19 du fait de leur rôle paysager, patrimonial et dans la limitation des effets des ilots de chaleur.
O11	Recommandations sur la mise en œuvre locale des composantes de la trame verte et bleue	R3	Recommandation pour l'intégration des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des secteurs d'intérêt écologique	Le volet écologique de l'évaluation environnementale s'appuie sur un recueil de données bibliographique mené auprès de nombreuses structures détenant des données naturalistes.
		R4	Recommandation relative à l'intégration des réservoirs et des corridors dans les plans locaux d'urbanisme	Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont été protégés par le biais de plusieurs outils réglementaires : classement en N et A, identification graphique au titre du L151-23 et orientations d'aménagement et de programmation.
O12	Prescription générale pour les espaces forestiers	P15	Prescription relative aux multi-usages des espaces forestiers	Les espaces forestiers du territoire intercommunal ont été classés en zone N. Le règlement de la zone N autorise « les constructions liées aux exploitations forestières ainsi que les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. »
1.5	**Affirmer la valeur des paysages naturels et urbains du Pays du Chinonais**			
O13	Préservation des paysages naturels et urbains	P16	Prescription générale de la préservation des paysages	Une des orientations du PADD du PLUi est de « pérenniser le patrimoine paysager et naturel ». Pour ce faire, le PADD fixe comme objectifs de : - Préserver les abords et favoriser l'accès à la Vienne et ses affluents pour la biodiversité, le tourisme vert et le cadre de vie des habitants,

				- Préserver de toute urbanisation les éléments caractéristiques des paysages remarquables du territoire, - Protéger les éléments tenant un rôle hydraulique et/ou écologique (bois/haies, talus et fossés)
		R5	Recommandation spécifique de la préservation des paysages	L'état initial de l'environnement procède à un inventaire du petit patrimoine vernaculaire du territoire. Ces éléments de petit patrimoine sont identifiés au règlement graphique et préservés au titre du L151-19 du CU. L'EIE a également permis d'identifier les structures végétales des paysages dont les éléments majeurs ont été identifiés et préservés au règlement graphique au titre du L151-23. Afin de renforcer la qualité paysagère des zones d'activités, les OAP des zones 1AUz intègrent des principes paysagers (qualification des transitions avec les espaces habités et naturels/agricoles, favoriser l'implantation de haies diversifiées …).
		R6	Recommandation spécifique d'aménagement concourant à la préservation des paysages	La valorisation du patrimoine bâti, dont la pérennisation des éléments de bâtis remarquables identitaires des communes, est un enjeu du territoire affirmé dans le PADD du PLUi. Certaines OAP prévoient la création ou le maintien de cheminement piétonnier.
		P17	Prescription spécifique au respect des silhouettes villageoises	L'OAP thématique « urbanisation des coteaux », qui s'applique à l'ensemble du territoire, assure la préservation des caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de coteau. Le règlement de la zone UA assure la préservation des fronts bâtis anciens (implantation à l'alignement des voies). Le règlement de cette zone précise que la hauteur des habitations ne doit pas dépasser celle des habitations avoisinantes. En zone 1AUh, la hauteur des habitations ne peut dépasser trois niveaux. Plusieurs OAP prévoient la création de transition paysagère entre le futur espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Le sous-secteur UBj, non constructible, permet d'assurer un espace tampon entre certains espaces urbanisés et des espaces cultivés/naturels.
O14	Prise en compte des points de vue	R7	Recommandation spécifique à la prise en compte des points de vue	L'OAP thématique « urbanisation des coteaux » a notamment pour objectif de préserver les vues sur les vallées.
		P18	Valoriser toutes les composantes du paysage à l'intérieur du périmètre UNESCO	Territoire non concerné
O15	Renforcement de la qualité des entrées et traversées de villes et villages	P19	Prescription de qualité pour les entrées de villes et de villages	L'état initial de l'environnement s'attache à étudier les entrées de villes du territoire intercommunal. Afin de qualifier les entrées de villes, les OAP des secteurs de projets situés en entrée de bourg prescrivent la création de traitements paysagers. Une attention particulière est également portée à l'implantation des nouvelles constructions, en cohérence avec le bâti existant (OAP Sous le Quart à Antogny-le-Tillac). Par ailleurs, certains tissus bâtis lâches en entrée en bourg ont été classés en zone N afin de conserver leur intérêt paysager (ex : Antogny-le-Tillac)
		R8	Recommandation spécifique à la qualité des entrées et traversées des villes et villages	Le rapport de présentation identifie les éléments architecturaux d'intérêt culturel et historique. Ces éléments sont répertoriés et préservés via le règlement du PLUi.
1.6	**Reconnaître et protéger le patrimoine**			
O16	Reconnaître et protéger le patrimoine	P20	Prescription relative à la reconnaissance et à la protection du patrimoine bâti	Le règlement graphique identifie les éléments de patrimoine ponctuels et linéaires à préserver au titre du L151-19 ainsi que les parcs et jardins présentant un rôle paysager ou patrimonial.
1.7	**Qualité des espaces à urbaniser**			
O17	Qualité générale de l'urbanisation des espaces	P21	Prescription relative à la qualité générale des espaces à urbaniser	Le règlement des zones 1AUh autorise la création de logements, de commerces et d'artisanat ainsi que d'équipements publics. L'ensemble des OAP en extension dédiées à l'habitat imposent une densité minimale à respecter ainsi qu'un objectif de création de logements minimum. Pour les OAP en renouvellement urbain, il est précisé que chaque

				OAP « devra rechercher à s'approcher au mieux des densités » définies pour chaque commune. Pour les secteurs de projet le nécessitant, les OAP définissent la typologie de logement (logement social, accession à la propriété, commerce en rez-de-chaussée) ainsi que le phasage de l'opération. L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs est conditionnée.
O18	Qualité paysagère dans les espaces à urbaniser	P22	Prescription générale de qualité paysagère dans les espaces à urbaniser	Les secteurs à urbaniser prennent en compte les éléments de trame verte et bleue en identifiant le cas échéant les éléments écologiques à préserver.
DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ET LES EMPLOIS				
2.1	**Valoriser les ressources agricoles du Pays du Chinonais**			
O19	Les conditions de l'activité agricole et sylvicole			
O20	Maîtriser les éventuels changements de destination du bâti agricole	P23	Prescription spécifique aux changements de destination	Le règlement écrit précise que les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole identifiés au règlement graphique présentent les critères cumulatifs suivants : - Bâtiment d'intérêt architectural - Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles - Raccordement possible à l'eau et à l'électricité - Desservis par un réseau de défense incendie doté d'un débit suffisant - Desserte par un accès et une voie sécurisée - Bon état du bâtiment (existence des murs porteurs) - L'engagement de la collectivité compétence d'y assurer une défense incendie Le règlement écrit précise que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
O21	Objectifs de préservation des conditions d'exploiter	P24	Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles	Aucune zone à urbaniser entraîne l'enclavement d'espace agricole viable économiquement. L'accès aux parcelles agricoles est maintenu.
		P25	Prescription pour la préservation et le développement de bonnes conditions d'exploitation	Le règlement écrit de la zone A autorise 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 majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretiens de matériel agricole par les CUMA… ». Sont également admis, dans l'ensemble de la zone A, les installations pour les équipements d'intérêt collectif. Le règlement admet en outre les nouvelles habitations lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles.
O22	Objectifs de diversification des modes de distribution	R9	Recommandation spécifique à la diversification des modes de distribution des produits agricoles	Le règlement de la zone A autorise « les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique, y compris les chambres d'hôtes et les gîtes », à condition d'être liées à l'activité agricole, ou d'en être une activité complémentaire ».
O23	Objectifs de renforcement des conditions de développement de la filière bois	P26	Prescription pour le soutien de la filière bois	Le classement en sous-secteur des massifs forestiers permettrait d'y associer des règles spécifiques visant le maintien à l'accès aux parcelles forestières exploitées. La largeur minimale de 4 mètres en sens unique et de 6 m en double sens semble suffisante pour permettre l'accès aux parcelles forestières.
2.2	**Construire un territoire actif et producteur de richesses**			
O24	La localisation et la hiérarchisation des activités économiques	P27	Prescription relative à la hiérarchisation des activités économiques	La hiérarchie des parcs d'activités de rang intercommunal identifiés dans le rapport de justification reprend celle du SCoT.

		P28	Prescription relative au potentiel foncier pour l'activité économique	Le potentiel foncier pour l'activité économique identifié au PLUi s'appuie sur les surfaces déterminées par le SCoT.
O25	La remobilisation des friches industrielles	P29	Prescription de qualification des friches industrielles	Le recensement des friches industrielles et du potentiel économique à mobiliser est à intégrer dans le rapport de présentation.
		R10	Recommandation relative à la remobilisation des friches industrielles	Une étude de faisabilité de remobilisation des friches industrielles a-t-elle été menée ?
O26	La requalification des zones d'activités existantes	R11	Recommandation relative à la requalification des zones d'activités existantes	
		P30	Prescription relative à l'aménagement des nouvelles zones d'activités	Le projet de PLUi ne prévoit pas création de nouvelles zones d'activités. Par ailleurs, les zones à urbaniser à court terme dédiées à l'extension des zones d'activités existantes sont encadrées par des OAP.
		R12	Recommandation générale relative à l'aménagement des nouvelles zones d'activités	Le PLUi n'est pas l'outil adapté pour encadrer la mobilisation du foncier dédié aux activités économiques (définition du projet qui sera à réaliser en collaboration avec la collectivité). Le règlement de la zone Uz et 1AUz édicte néanmoins des principes de qualité.
2.3	**L'encadrement de l'aménagement commercial**			
O27	Identification des centralités urbaines commerciales principales et des sites commerciaux périphériques	P31	Prescription d'identification des centralités urbaines commerciales principales	Le rapport de justification identifie ces sites et centralités.
		P32	Prescription d'identification des sites commerciaux périphériques	
		R13	Recommandation relative aux centralités urbaines commerciales de proximité	Le PLUi identifie sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine un linéaire pour lesquels les commerces en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination.
O28	Prescriptions applicables aux localisations préférentielles principales	P33	Prescription d'identification des commerces d'envergue	Création d'une zone UZc spécifique aux sites commerciaux périphériques autorisant les commerces de plus de 300 m².
2.4	**Le renforcement des activités touristiques**			
i	Réalisation des projets touristiques	P34	Prescription relative à la planification des équipements et hébergements touristiques	Le SCoT autorise des logements pour la réalisation de projets touristiques une surface équivalente à 10% du volume de surface en extensions urbaines prévues pour le. Le PLUi de la CCTVV prévoit dans son zonage 12 ha pour le développement des activités touristiques, cela est compatible avec la prescription du SCoT. A quoi correspondent ces 12 ha dédies au développement des activités touristiques évoqués p.52 du rapport de justifications ? Une des orientations du PADD du PLUi est de « conforter et développer les activités touristiques et de loisirs ». A ce titre, plusieurs STECAL Al (29 ha) et Nl, (140 ha) autorisant la création de nouvelles constructions à vocation « hébergement », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et « autre équipement recevant du public » ont été délimités au règlement graphique. Une partie de ces surfaces a-t-elle été compatibilisée dans le volume alloué pour la réalisation de projets touristiques ?
		P35	Prescription relative aux projets touristiques	Les sous-secteur Al et Nl ont pour objectif de développer les activités touristiques sur le territoire. Le règlement des zones A et N autorise les constructions légères liées à la découverte de la faune et de la flore ou liés aux aménagements de cheminements et d'aire de stationnement.
		R14	Recommandation relative à l'offre d'équipement et à son partage entre les populations résidentes et touristiques	

RENFORCER LES CONDITIONS DE L'ACCUEIL DES POPULATIONS				
3.1	**Produire les logements nécessaires en urbanisant et aménageant mieux le territoire**			Une armature urbaine en cohérence avec celle du SCoT : - Pôles majeurs : L'Ile-Bouchard, Richelieu/Chaveignes, Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine > correspond aux pôles secondaires du SCoT - Pôles relais : Champigny-sur-Veude, Marigny-Marmande, Nouâtre, Parçay-sur-Vienne, Pouzay, Saint-Épain, Panzoult, Ligré - Pôles de proximité : autres communes Une croissance démographique annuelle projetée identique à celle du SCoT : 0,35% /an
O30	Une urbanisation équilibrée, économe en espace et en ressources naturelles	P36	Prescription de répartition des logements	La répartition des nouveaux logements à l'échelle intercommunale est cohérente avec celle du SCoT (+2 556 nouveaux logements).
		P37	Prescription de renforcement du réinvestissement urbain	La CCTVV affiche la volonté de diminuer le taux de logements vacants à 6,5% contre 9,25 % en 2014. Le projet de PLUi affiche une remobilisation du parc vacant à hauteur de 12,5% de la production en logements sur la durée du PLUi soit 320 habitations à réoccuper (par réoccupation du logement vacant et changement de destination).
		P38	Prescription de répartition des objectifs de logements en densification et en extension urbaine	A l'échelle intercommunale, les objectifs du SCoT par type de production sont respectés.
		P39	Prescription relative à l'identification des espaces de densification	Ce travail a été réalisé.
		R15	Recommandation spécifique à l'analyse des capacités de densification	L'enveloppe urbaine est définie dans le PLUi en tant que « partie actuellement urbanisée ». Les potentiels ont été classés selon 5 types de terrains : les dents creuse, terrain bâti densifiable (division parcellaire), renouvellement urbain, terrain non-mobilisable et les terrains stratégiques pour le développement des communes.
O31	La maîtrise des extensions urbaines	P40	Prescription relative à la productivité foncière du logement	La densité brute moyenne par niveau d'armature correspond à celle imposée par le SCoT dans les niveaux 2 et 3 de l'armature territoire du Pays du Chinonais. La densité moyenne brute intercommunale des secteurs en extension est fixée à 13,5 ha, ce qui est conforme avec le SCoT.
		P41	Prescription de répartition des surfaces en extensions urbaines pour le logement par niveau de l'armature urbaine	Les secteurs de projets en extension respectent les densités brutes fixées par le SCoT
		P42	Prescription de répartition surfaces en extensions urbaines pour le logement par communauté de communes	Le SCoT fixe un objectif de 100 ha en extension destiné à l'habitat. L'ensemble des zones 1AUH et 2AUH du PLUi représentent 90 ha (et 7 ha pour la zone 1AUm mixte).
O32	Conditionnalité des espaces à bâtir existants et futurs	P43	Prescription de conditionnalité des projets d'ensemble en espaces à bâtir existants et futurs	Territoire non concerné
		R16	Recommandation spécifique aux projets d'ensemble en espaces à urbaniser	Territoire non concerné
O33	Les conditions générales de l'urbanisation	P44	Prescription générale de mise en œuvre des espaces à urbaniser	L'objectif du PLUi est de consolider les ensembles bâtis existants du territoire, tout en diversifiant l'offre de logement.
		P45	Prescription de qualité dans la mise en œuvre des extensions urbaines	Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi encadrent l'aménagement des extensions urbaines. Les OAP définissent la programmation et les formes urbaines à respecter ainsi que des orientations relatives à la mobilité, aux risques, aux enjeux environnementaux et à l'intégration paysagère.

		P46	Prescription de conditionnalité à la mise en œuvre des extensions urbaines	Le règlement des zones à urbaniser précise que « tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales […] soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués ».
O34	L'équilibre social de l'habitat et la mixité urbaine	R17	Recommandation relative à l'équilibre social de l'habitat	Certaines OAP fixent des objectifs de création de logements en logements sociaux et en accession à la propriété.
O35	L'accompagnement de la stratégie à mettre en œuvre	R18	Recommandation relative à la concertation et son animation	Dans le cadre de la concertation, la CCTVV a organisé des réunions publiques et des permanences à destination de la population. En parallèle, la CCTVV a mis en place un point info habitat afin d'accompagner les habitants dans la rénovation de leur habitat.
3.2	**Changer les pratiques de mobilité et déployer une offre de mobilité durable adaptée aux caractéristiques du territoire**			
O36	Renforcer la cohérence entre urbanisation et réseau de déplacement	P47	Prescription générale de cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité	Les secteurs densifiables et urbanisables à proximité des gares de Noyant-de-Touraine et de Maillé sont encadrés par des OAP. Le secteur de la Manse à Noyant-de-Touraine prévoit la création de logements sociaux ou en accession à la propriété.
		P48	Prescription relative au développement des modes doux	Une des orientations du PADD du PLUi est de « favoriser les itinéraires piétons, équestres, cyclables et fluviaux. »
		P49	Prescription spécifique à l'organisation de l'offre de stationnement	Le règlement écrit encadre le nombre de place de stationnement à créer pour les nouveaux logements. Certaines OAP préconisent la création d'espace de stationnement afin de faciliter l'accès aux commerces, services et équipements des bourgs concernés.
O37	La structuration de l'offre en mobilité	P50	Prescription relative à la fonction multimodale des gares du territoire	Un des objectifs du PADD du PLUi est « d'assurer des capacités de stationnement suffisantes à proximité des gares ». La CCTVV entreprend d'améliorer ces stationnements.
		P51	Prescription relative au développement du covoiturage	A Sainte-Maure-de-Touraine, un secteur Aep est dédiée à l'aire de covoiturage existante à proximité de la sortie d'autoroute et permettra son confortement.
3.3	**Accompagner le développement du numérique**			
O38	L'engagement pour l'aménagement numérique	P52	Prescription générale relative à l'aménagement numérique	Il est précisé dans les dispositions générales du règlement écrit que « les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques ».
		R19	Recommandation particulière concernant le déploiement des réseaux numériques	Les dispositions générales du règlement écrit prescrivent « pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées. »
		P53	Prescription relative au développement des réseaux numériques et travaux sur la voirie	Il est précisé dans les dispositions générales du règlement écrit que « les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques ».
3.4	**Maitriser les conditions du cadre de vie des populations**			
O39	Assurer l'alimentation en eau potable	P54	Prescription relative à la protection de la ressource en eau	La délimitations des périmètres de protection de captage d'eau et les arrêtés préfectoraux de protection sont présents en annexes (SUP). Les zones à vocation économique ainsi que les zones à urbaniser ont été délimités en dehors des périmètres de protection de captage. L'essentiel des périmètres de captage d'eau potable ont été classés en secteurs A, Aep, N ou Nep.
		R20	Recommandation relative à la protection de la ressource en eau	

		P55	Prescription relative à l'alimentation en eau potable	Les dispositions générales du règlement écrit précisent que « toute construction ou installation nouvelle, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, doit être raccordé à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes ». Les changements de destinations autorisés dans le cadre du L151-11 du CU sont conditionnés à la présence d'eau potable à proximité.
O40	Maitriser la qualité des rejets d'assainissement et la gestion des eaux pluviales	P56	Prescription relative à la cohérence de la capacité d'assainissement et de l'accueil de la population	Plusieurs mesures du PLUi visent à limiter le développement des systèmes d'assainissement non-collectif : o Délimitation des zones urbaines ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec les capacités du réseau d'assainissement ; o Classement en zone agricole ou naturelle des hameaux non-desservis par l'assainissement collectif dont les parcelles en dents creuses ne peuvent accueillir de l'assainissement autonome ; o Classement en zone 2AU des zones non raccordées au réseau d'assainissement de la commune ; o Création de plusieurs emplacements réservés pour des extensions de stations d'épuration ou la création de micro-station.
		R21	Recommandation relative à la cohérence de la capacité d'assainissement et de l'accueil de la population	Le SPANC est assuré sur tout le territoire intercommunal par le SATESE.
O41	Collecter et traiter les déchets	P57	Prescription relative à la gestion des eaux pluviales	Le règlement du PLUi impose la réalisation « d'aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales » et incite à la mise en place de « dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales » pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.
		R22	Recommandation relative à la gestion des eaux pluviales	Le règlement écrit autorise la réalisation de toitures végétalisées dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine et dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle. Par ailleurs, le respect des principes d'implantation et de qualité architecturale et urbaines est plus souple dans le cas de l'installation de dispositifs favorisant la retenue d'eaux pluviales.
3.5	**Développer la production d'énergies renouvelables et maitriser les consommations**			
O42	Requalification des bâtis existants et mise en œuvre de formes architecturales moins consommatrices d'énergie	P58	Prescription relative à la rénovation thermique des bâtis existants	La rénovation thermique des bâtiments est un enjeu qui avait été pris en compte dans les 3 PLH répartis sur le territoire de la CCTVV.
		P59	Prescription relative à la valorisation des ressources disponibles pour la production d'énergies renouvelables	Le diagnostic du PLUi doit identifier les secteurs favorables à la création de réseau de chaleur et prévoir dans ces secteurs des réserves foncières.
		R23	Recommandations relatives à la performance énergétique des nouveaux bâtiments	Depuis la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et conformément à l'article L151-21 du CU, les PLUi peuvent délimiter des secteurs de haute performance énergétique.
		R24	Recommandation relative au développement de la consommation d'énergies renouvelables et à la performance énergétique	Le PLUi encourage le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage. A ce titre, les installations domestiques d'énergies renouvelables sont encadrées dans le règlement écrit. Par ailleurs, la zone Nenr autorise la création de parcs photovoltaïques sur des sites potentiellement pollués. La zone Agi, dont le périmètre correspond aux infrastructures à grande vitesse, autorise également la création de parcs photovoltaïques au sol. Les règles relatives à la qualité architecturale sont plus souples dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables.
		R25	Recommandation relative à la performance énergétique des nouveaux bâtiments	

O43	Développement des nouvelles formes de production d'énergie par la valorisation des ressources disponibles localement	P60	Prescription relative aux conditions de développement des installations de production des énergies renouvelables	Une OAP thématique dédiées aux énergies renouvelables encadre le développement de ces systèmes de production d'énergie.
		R26	Recommandations relatives à la valorisation de nouvelles sources d'énergie	La CCTVV élabore actuellement son PCAET dont un des enjeux est de développer de nouvelles sources d'énergie.
3.6	**Renforcer les politiques de gestion des déchets**			
O44	Renforcer les politiques de gestion des déchets	P61	Prescription relative à la gestion des déchets et à la pollution des sols	Le territoire compte 4 déchèteries.
		R27	Recommandation relative à la politique des déchets	Une unité de méthanisation est présente à Champigny-sur-Veude.
3.7	**Prendre en compte les risques**			
O45	Prendre en compte les risques	P62	Prescription relative à la prise en compte des risques	Les zones à urbaniser du PLUi ont été délimitées en dehors des zones inondables. Les zones inondables inconstructibles et constructibles sous conditions du PPRi Val de Vienne ont été identifiées au règlement graphique. Le règlement écrit renvoie au règlement du PPRi. Le règlement graphique identifie également les zones inondables de la Veude et du Mâble et y associe des règles particulières au règlement écrit. Pour les secteurs inondables mais constructibles identifiés au PPRi, les OAP encadrent leur développement. Afin de prendre en compte les risques de mouvement de terrain, un pré-inventaire des secteurs sous-cavés a été reporté au règlement graphique. Les secteurs troglodytiques pouvant accueillir un développement touristique ou agricole font l'objet d'un STECAL indicé spécifiquement.

Observations générales :

- La définition des cartographies est à améliorer (les cartographies à l'échelle intercommunale sont parfois peu lisibles)
- Mettre à jour le rapport de justification relatif au PADD en précisant ce qui a réellement été traduit réglementairement dans le PLUi (et non des intentions comme cela est actuellement le cas).
- Comment les espaces boisés classés ont-ils été définis, sur quels critères ?
- La partie du diagnostic territorial présentant le SCoT est à mettre à jour, le SCoT ayant été approuvé depuis l'arrêt du PLUi
- L'articulation du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur (dont le SCoT) est à développer dans la partie évaluation environnementale.

Le service aménagement du Pays du Chinonais reste à votre disposition pour tout complément d'information.