Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

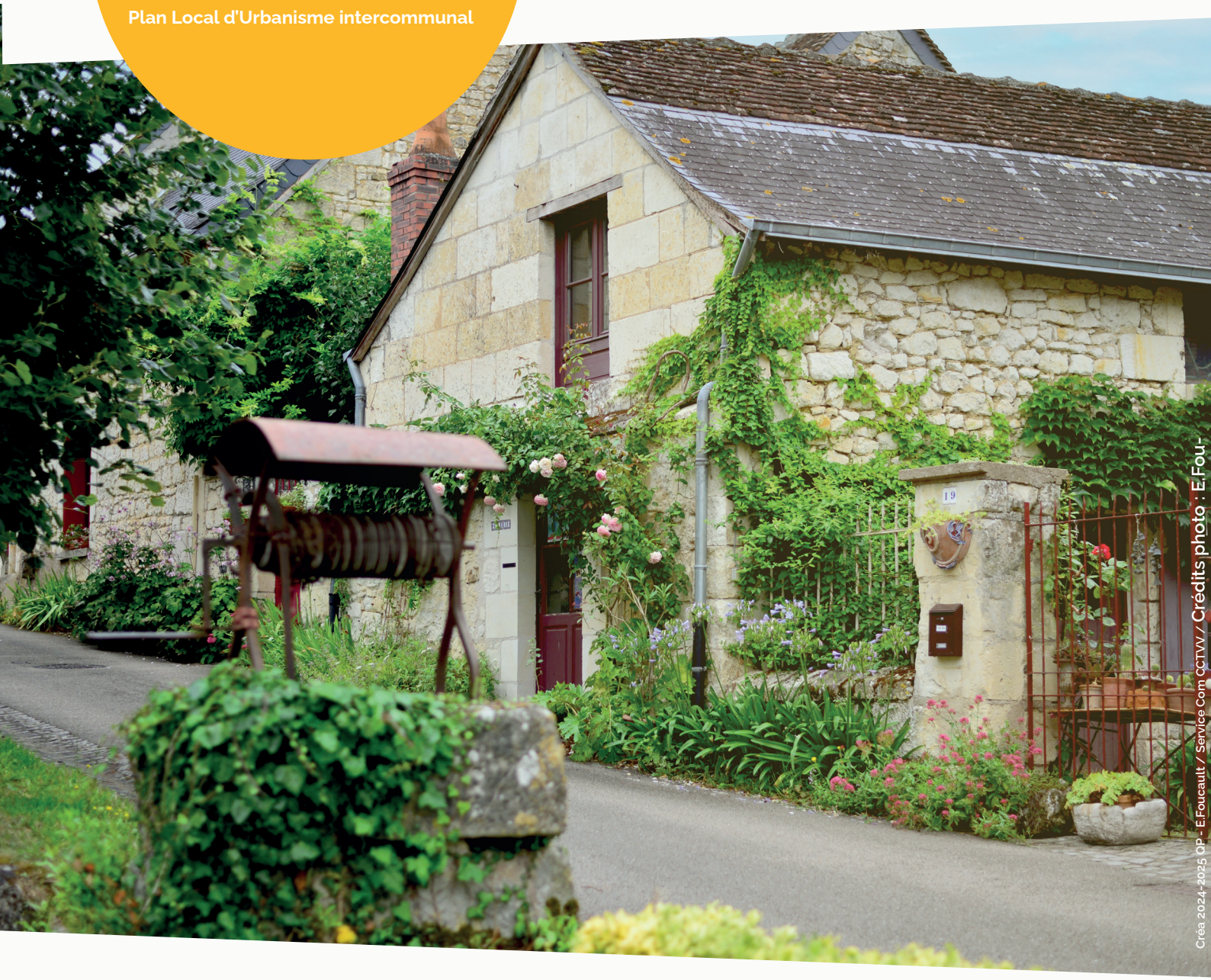
TOURAINE VAL DE VIENNE
Communauté de communes

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°3

notice de présentation



Créa 2024-2025 QP - E.Foucault / Service Com CCTVV / Crédits photo : E.Fou-

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

cc-tvv.fr

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE



VERSION	DATE	DESCRIPTION
Version validée en conseil communautaire pour mise à disposition du public et saisine de l'autorité environnementale	28 septembre 2026	Notice de présentation de la révision allégée n°3

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Préambule

Cette procédure de révision allégée n°3 a été menée en parallèle de deux autres procédures, la révision allégée n°4 et la modification de droit commun n°2.

Les objets présentés dans cette notice rendent compte de projets venant réduire la zone naturelle du PLUi. Certains de ces objets sont aussi liés à des modifications présentées dans les deux autres notices, concernant la révision allégée n°4 et la modification de droit commun n°2.

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

Il faut consulter la procédure mentionnée à l'occasion dans la présente notice pour avoir une vue d'ensemble des modifications. Jusqu'à l'approbation, les 3 procédures sont menées en parallèle et évoluent indépendamment les unes des autres. Les objets évoqués dans une procédure ne sont donc pas intégrés dans les autres. Ce n'est qu'au moment de l'approbation que la procédure approuvée en second intègrera les éléments de la procédure approuvée en premier.

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

Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions à l'échelle intercommunale du zonage à la suite de l'application des objets présentés dans cette procédure.

- Tableau récapitulatif de l'évolution des zones avant la révision allégée n°3 (chiffres recalculés pour la procédure sur la base de la version en vigueur au 22/06/2026) :

	ZONE PLUi	SURFACE M²	SURFACE HA	% TERRITOIRE
TOTAL PSMV		**1 200 033**	**120,0**	**0,17%**
	UA	4 213 708	421,37	0,61%
	UAi	10 849	1,08	0,00%
	UAj	154 892	15,49	0,02%
	UB	9 148 651	914,87	1,33%
	UBj	335 306	33,53	0,05%
	UE	677 849	67,78	0,10%
	UM	823 680	82,37	0,12%
	UZ	206 043	20,60	0,03%
	UZa	1 500 207	150,02	0,22%
	UZc	245 976	24,60	0,04%
TOTAL U		**17 317 167**	**1 731,72**	**2,5%**
	1AUe	9 852	0,99	0,00%
	1AUh	784 579	78,46	0,11%
	1AUm	75 739	7,57	0,01%
	1AUz	401 178	40,12	0,06%
	2AUe	75 207	7,52	0,01%
	2AUh	107 314	10,73	0,02%
TOTAL AU		**1 453 872**	**145,39**	**0,2%**
	A	457 134 306	45 713,43	66,52%
	Aa	273 745	27,37	0,04%
	Aenr	1 009 225	100,92	0,15%
	Aep	193 961	19,40	0,03%
	Agi	5 496 393	549,64	0,80%
	Agv	9 394	0,94	0,00%
	Ah	609 888	60,99	0,09%

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

	Al	345 594	34,56	0,05%
	Ap	6 540 054	654,01	0,95%
	Atr	212 258	21,23	0,03%
	Az	347 386	34,74	0,05%
TOTAL A		**472 172 208**	**47 217,22**	**68,7%**
	N	171 451 931	17 145,19	24,95%
	Nac	720 973	72,10	0,10%
	Nc	4 124 217	412,42	0,60%
	Nenr	655 654	65,57	0,10%
	Nep	503 781	50,38	0,07%
	Nh	432 508	43,25	0,06%
	Nhj	43 467	4,35	0,01%
	Nj	132 568	13,26	0,02%
	Nl	1 425 400	142,54	0,21%
	Nm	12 804 759	1 280,48	1,86%
	Np	2 481 826	248,18	0,36%
	Ns	99 714	9,97	0,01%
	Ntr	195 753	19,58	0,03%
	Nz	34 201	3,42	0,00%
TOTAL N		**195 106 758**	**19 510,68**	**28,4%**
TOTAL		**687 250 040**	**68 725,00**	**100%**

- Répartition des surfaces du PLUi par zone **après la révision allégée n°3** :

	ZONE PLUi	SURFACE M²	SURFACE HA	% TERRITOIRE
TOTAL PSMV		**1 200 033**	**120,0**	**0,17%**
	UA	4 213 708	421,37	0,61%
	UAi	10 849	1,08	0,00%
	UAj	154 892	15,49	0,02%
	UB	9 148 651	914,87	1,33%
	UBj	335 306	33,53	0,05%
	UE	677 849	67,78	0,10%
	UM	823 680	82,37	0,12%
	UZ	206 043	20,60	0,03%
	UZa	1 500 207	150,02	0,22%
	UZc	245 976	24,60	0,04%
TOTAL U		**17 317 167**	**1 731,72**	**2,5%**
	1AUe	9 852	0,99	0,00%
	1AUh	784 579	78,46	0,11%
	1AUm	75 739	7,57	0,01%
	1AUz	401 178	40,12	0,06%
	2AUe	75 207	7,52	0,01%
	2AUh	107 314	10,73	0,02%
TOTAL AU		**1 453 872**	**145,39**	**0,2%**
	A	457 156 246	45 715,62	66,52%
	Aa	273 745	27,37	0,04%
	Aenr	1 009 226	100,92	0,15%

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

	Aep	194 392	19,44	0,03%
	Agi	5 496 394	549,64	0,80%
	Agv	9 394	0,94	0,00%
	Ah	609 889	60,99	0,09%
	Al	345 594	34,56	0,05%
	Ap	6 540 054	654,01	0,95%
	Atr	212 258	21,23	0,03%
	Az	347 386	34,74	0,05%
TOTAL A		**472 194 579**	**47 219,46**	**68,7%**
	N	171 546 664	17 154,67	24,94%
	Nac	720 974	72,10	0,10%
	Nc	4 124 217	412,42	0,60%
	Nenr	655 654	65,57	0,10%
	Nep	503 782	50,38	0,07%
	Nh	432 509	43,25	0,06%
	Nhj	43 468	4,35	0,01%
	Nj	132 568	13,26	0,02%
	Nl	1 425 400	142,54	0,21%
	Nm	12 804 760	1 280,48	1,86%
	Np	2 481 827	248,18	0,36%
	Ns	99 714	9,97	0,01%
	Ntr	195 754	19,58	0,03%
	Nz	34 202	3,42	0,00%
TOTAL N		**195 084 389**	**19 508,44**	**28,4%**
TOTAL		**687 250 040**	**68 725,00**	**100%**

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

SOMMAIRE

Préambule 1

CHOIX DE LA PROCÉDURE 5

Objet de la procédure 6

Justification du choix de la procédure 6

La concertation 7

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS 8

Contexte règlementaire et législatif de la révision allégée 9

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi 11

Une révision allégée n°3 qui vise à accompagner la création d'activités agricoles 13

a - Contexte 13
b - Récapitulatif des communes concernées 13

Une révision allégée n°3 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics 14

a - Contexte 14
b - Récapitulatif des communes concernées 14

Zoom sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 15

a- Contexte législatif et réglementaire 15
b- Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec les orientations définies par le PADD 16
c - Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec l'objectif de réduction de 50% défini par la loi Climat et Résilience 19

PRÉSENTATION DES PROJETS PAR COMMUNE & MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI 21

Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi 22

a- Commune de Lémeré 22
b- Commune de L'Île-Bouchard 26

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 29

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

1

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

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.

Depuis cette date, le PLUi a évolué via des mises à jour (21 mars 2024 et 09 septembre 2025), deux mises en compatibilité par déclaration de projet (25 novembre 2024 et 22 juin 2026), des révisions allégées (24 février 2025) et une modification de droit commun (24 février 2025).

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

C'est le sens de la délibération prise le 15/12/2025 par le conseil communautaire de la CCTVV.

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

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

- Contribuer au maintien des activités agricoles ;
- Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux.

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

Bien que la délibération du 15/12/2025 du conseil communautaire de la CCTVV ait initialement prévu un autre objet à Marcilly-sur-Vienne, l'application de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) aux incidences environnementales potentielles a conduit la CCTVV à retirer cet objet de la procédure. Son examen est renvoyé à une procédure ultérieure, lorsque le projet sera suffisamment défini et avancé.

En parallèle, sont en cours les procédures suivantes :

- Une mise en compatibilité par déclaration de projet :
  - Pour étendre la zone d'activités communautaire « Les Varennes » à Braslou dans le but de permettre le développement d'une entreprise existante (déclaration de projet n°4).
- Une révision allégée n°4 visant à réduire le périmètre de la zone agricole « A » dans l'objectif de :
  - Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux ;
  - Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire ;
  - Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs ;
  - Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants ;
  - Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Une modification de droit commun n°2 multi objets.

Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

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

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

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

La concertation

Le projet de révision allégée n°3 a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du conseil communautaire en date du 15/12/2025. Ainsi, sur le temps de la procédure il a été convenu de :

- Mettre en place une affiche au siège de la Communauté de communes et dans les 40 mairies informant de l'évolution en cours du PLUi et précisant où trouver les informations relatives à cette évolution ;
- Rendre possible pour le public de déposer des observations sur l'évolution du PLUi à l'adresse électronique amenagement.urbanisme@cc-tvv.fr ou en mairie. Ces observations doivent être en lien avec les objets de la procédure en cours. Aucune nouvelle demande ne pourra être prise en compte.
- Créer une page « révision allégée n°3 du PLUi » sur le site internet de la Communauté de communes, alimentée au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.

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).

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

2

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Contexte règlementaire et législatif de la révision allégée

Le règlement écrit du PLUi se compose de quatre zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

Il vise à protéger les zones naturelles contre le mitage et privilégie la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

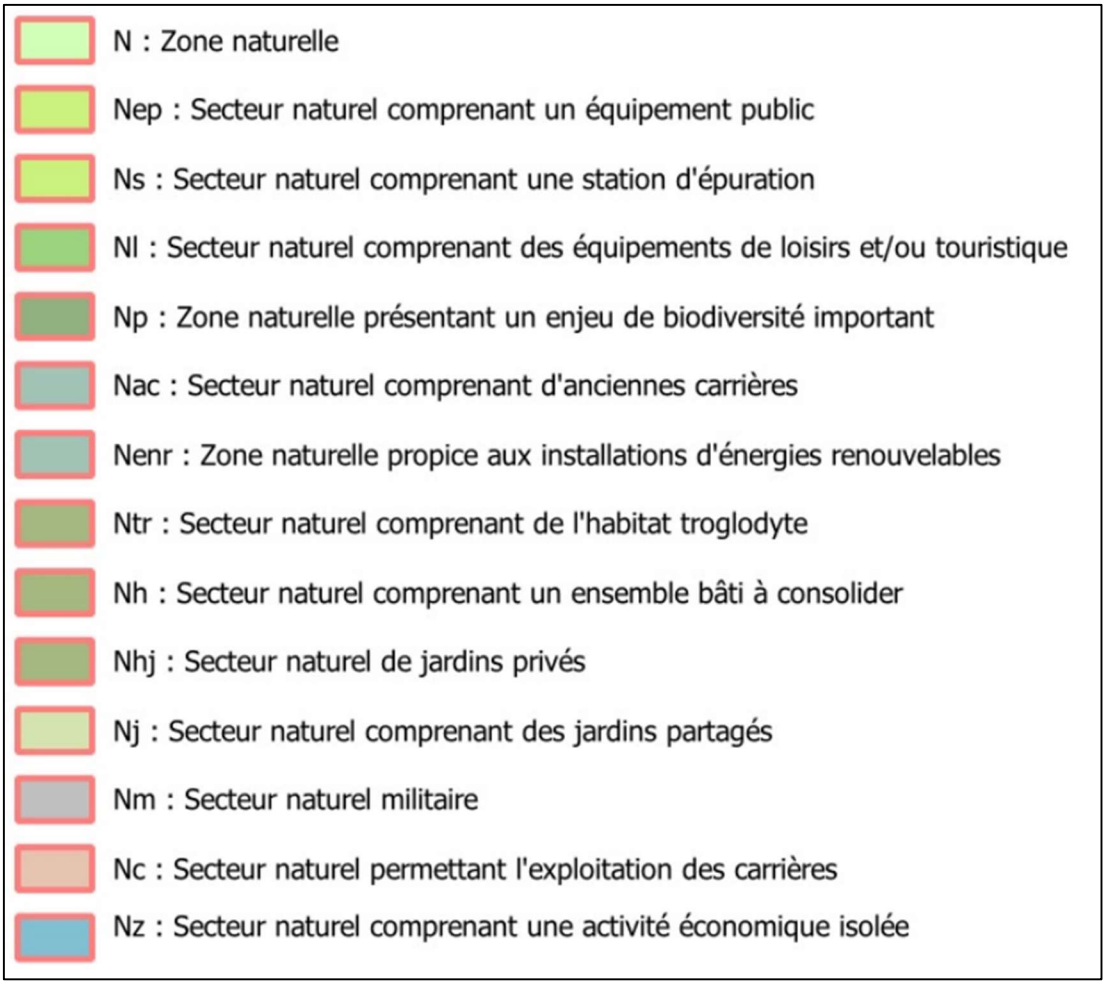
À titre de rappel, les zones naturelles ont été définies de la manière suivante dans le code de l'urbanisme (article R151-24) :

« *Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

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

Le PLUi de la CCTVV comprend une zone N et 13 secteurs spécifiques.



Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Le zonage N ne permet pas, à l'heure actuelle, l'aménagement de certains projets d'équipements/services publics.

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

En effet,

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'évolution du zonage est envisagée par la CCTVV pour faciliter de nouvelles constructions agricoles voire l'installation de nouveaux sites d'exploitation, sous réserve de ne pas avoir d'incidences significatives sur la trame verte et bleue et les paysages. L'activité agricole reste une économie majeure sur l'intercommunalité. Dès l'élaboration du PLUi, les élus ont souhaité maintenir les exploitations existantes (près de 455) et accompagner la reprise et/ou la création d'activité.

Ainsi, au vu des modifications à apporter dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi, il convient de modifier le zonage du PLUi de la CCTVV.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi

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

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

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

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

1.3.3. Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

- **Accompagnement des projets de développement de l'activité agricole**

« 2.1. Valoriser l'activité agricole et forestière

2.1.2. Contribuer au maintien des activités agricoles et forestières

Texte du PADD :

- *Assurer le maintien des activités existantes ;*
- *Anticiper le potentiel de développement des bâtiments existants ;*
- *Encourager les sites d'installation de retenues collinaires (bassins de rétention) et promouvoir la mise en réserve de l'eau ;*
- *Encourager la reforestation et l'agroforesterie.*

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Une révision allégée n°3 qui vise à accompagner la création d'activités agricoles

a - Contexte

L'agriculture constitue un levier économique majeur de l'intercommunalité, avec environ 455 exploitations recensées au moment de l'élaboration du PLUi. À cette époque, les élus ont affirmé l'objectif de maintenir les exploitations existantes et d'accompagner les reprises et créations d'activités.

La CCTVV envisage une adaptation du zonage de son PLUi afin de faciliter la construction de bâtiments agricoles et, le cas échéant, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Cette évolution est conduite dans le respect de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère, de façon à prévenir toute incidence significative sur les milieux et les paysages.

Un secteur d'application concerne la commune de Lémeré, où l'installation d'une exploitation et l'édification des bâtiments nécessaires sont envisagées.

La présente évolution est compatible avec l'orientation 2.1 du PADD *« valoriser l'activité agricole et forestière »* et s'inscrit dans ses orientations stratégiques. Les modifications de zonage proposées n'altèrent pas l'économie générale du PADD et ne modifient pas les OAP ; elles relèvent en conséquence de la révision allégée.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Projet
Lémeré	Le secteur des Varennes est actuellement classé en zone N, alors que le caractère naturel du site est limité. La commune sollicite la CCTVV afin de réduire ce secteur N en cohérence avec l'occupation du sol, au bénéfice de la zone A. De cette manière, un projet agricole sera possible sur ce site.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Une révision allégée n°3 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics

a - Contexte

Six ans après l'entrée en vigueur du PLUi, la précision des projets portés par les communes amène la CCTVV à adapter ponctuellement le document, afin de rendre possibles des opérations d'intérêt général aujourd'hui contraintes par des dispositions de zonage et/ou de règlement.

En l'occurrence, il s'agit de permettre la réalisation d'un stationnement mutualisé dans le bourg, à proximité du cimetière.

Le projet présenté ci-après vise notamment à « *conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité* » en compatibilité avec l'orientation 1.3 du PADD.

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

Ainsi les orientations proposées à travers cette procédure de révision allégée n°3, de réduction de la zone N, vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement et l'implantation d'équipements publics sur le territoire.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Description du projet
L'Île-Bouchard	La commune souhaite changer le zonage de deux parcelles de la zone N vers un secteur Aep pour y créer une aire de stationnement mutualisée pour le cimetière Saint-Gillles qui n'en possède pas.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Zoom sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

a- Contexte législatif et réglementaire

La Loi Climat & Résilience et le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050

La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat & Résilience », définit un objectif de sobriété foncière qui s'impose aux documents d'urbanisme.

L'objectif est notamment l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, en passant par plusieurs étapes :

- Un jalon intermédiaire de réduction de moitié (-50%) du rythme de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente,
- Après 2031, introduction de la notion d'artificialisation des sols, ciblée sur l'atteinte aux fonctions écologique du sol.

Cette trajectoire est à territorialisée à l'échelle de chaque SCoT par le niveau régional (SRADDET), puis aux échelles intercommunales et communales dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire

Le SRADDET n'intègre pas encore les objectifs ZAN et la territorialisation de ces objectifs à l'échelle du SCoT, qui lui-même n'intègre pas encore le ZAN.

Pour rappel, le SRADDET Centre-Val de Loire comporte déjà une trajectoire globale, plus ambitieuse que celle posée dans la loi puisqu'il s'agit de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de réduire l'artificialisation pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040. » *(Source : point d'étape du SRADDET, décembre 2021)*

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces fixé par le SRADDET en vigueur s'entend à l'échelle régionale. Sa mise en œuvre n'implique pas une application uniforme à l'ensemble des territoires.



Afin de prendre en compte les objectifs de la Loi Climat & Résilience, le PLUi de la communauté de communes Touraine Val de Vienne devra suivre une procédure d'évolution ultérieure à l'échéance fixée par la Loi.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

b- Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec les orientations définies par le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations suivantes en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

1.1.4. PROJETER UNE CONSOMMATION FONCIÈRE RESPECTUEUSE DES MILIEUX AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Texte du PADD :

- Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate ;
- Prendre en compte les réseaux existants pour le développement futur ;
- Soutenir la création de points d'apport volontaire des déchets pour les nouvelles opérations d'ensemble.
- Imaginer un urbanisme humaniste mélangeant habitations, commerces, TPE compatibles, espaces publics « verts » et les espaces bio-intensifs.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

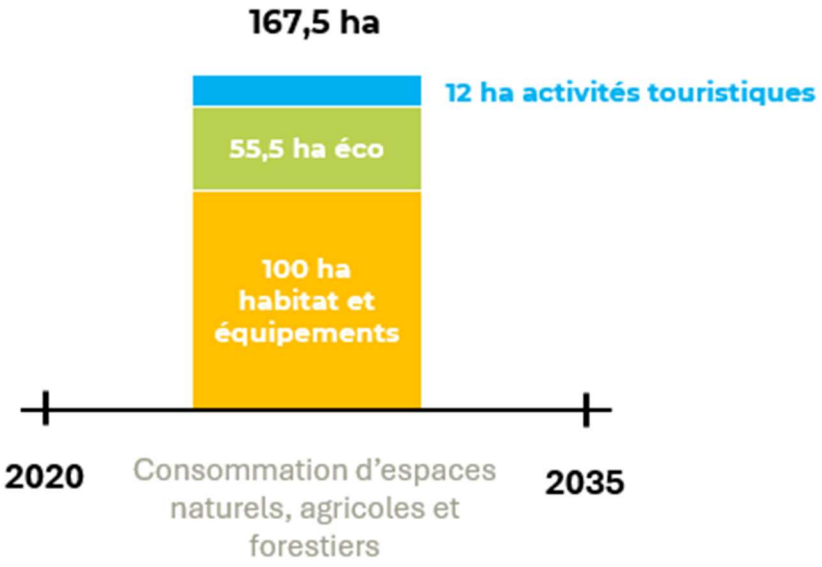
Les travaux de la LGV ont quant à eux impacté 332 hectares de terres naturelles, agricoles ou forestières.

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

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

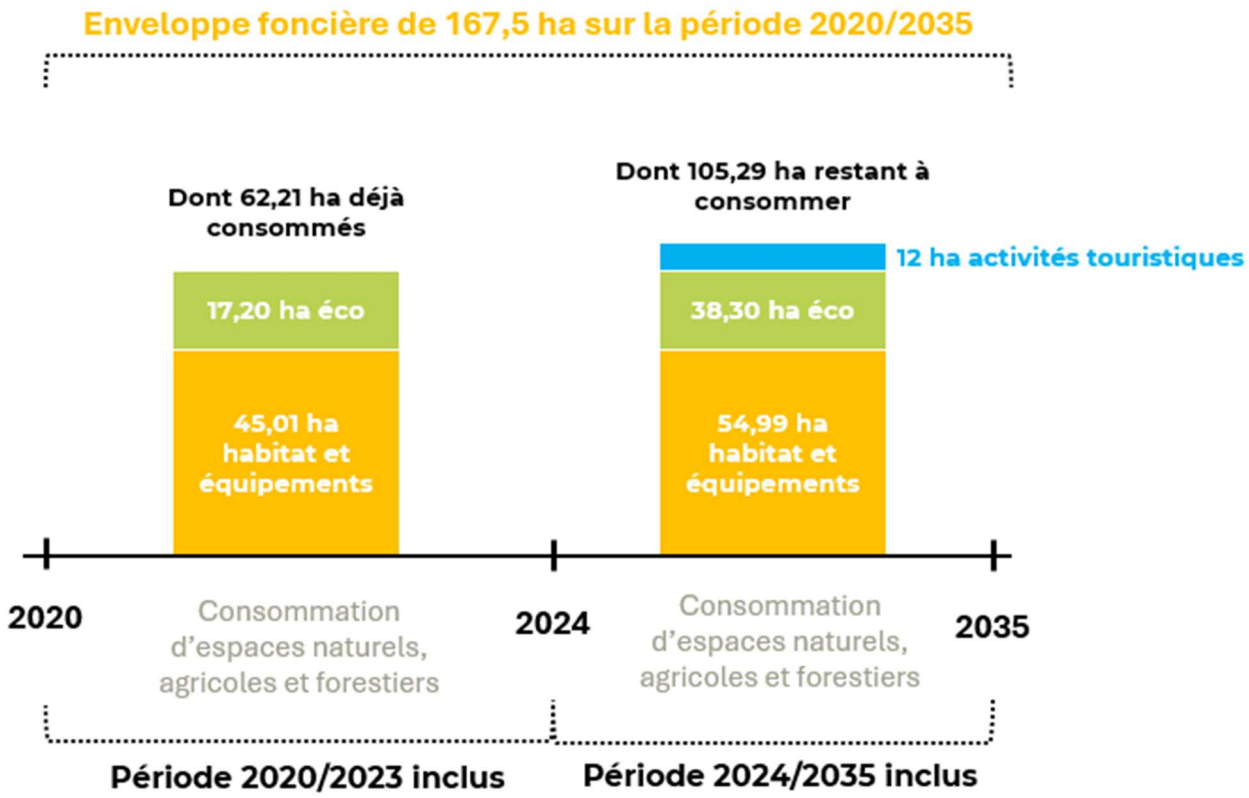
Les procédures d'évolutions du PLUi ne doivent pas porter atteinte aux orientations définies par le (PADD) et ne doivent pas remettre en cause la trajectoire ZAN.

Pour rappel, le PADD projette la consommation d'espaces NAF de la façon suivante :



Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

D'après les données de référence disponibles sur le site https://mondiagartif.beta.gouv.fr pour les communes de la CCTVV, **la consommation d'espaces NAF** se répartirait de la manière suivante sur la période 2020/2023 (date des dernières données disponibles) :



Sur les données de « mondiagartif » qui ont servies à calculer la consommation d'espaces sur la période 2020/2023, la consommation relative au ferré a été retirée (2,91 ha).

Les consommations étiquetées « habitat », « mixte », « routes » et « inconnu » ont été regroupées dans la catégorie intitulée « habitat et équipements » pour correspondre aux catégories fixées par le PADD et s'assurer de la compatibilité de la procédure avec ce dernier.

Les consommations étiquetées « activité » ont été regroupées dans la catégorie « éco ». Le site de « mondiagartif » ne permettant pas de savoir si une consommation a été identifiée spécifiquement sur le poste « tourisme », cette catégorie a été considérée comme non imputée d'une consommation d'espace issue de la période 2020/2023.

Au vu de ces données de consommation d'espaces, la collectivité a procédé à quelques vérifications sur des communes pour lesquelles les chiffres annoncés semblaient incohérents par rapport à la réalité. Ces vérifications sont reportées dans le tableau ci-dessous.

Commune vérifiée	Consommation d'ENAF d'après Mondiagartif	Consommation associée à un PA, PC ou DP division (source CCTVV)
Braye-sous-Faye	La consommation de 6,12ha pour de l'habitat est référencée en 2020.	Durant la période 2017/2020, aucun PA, PC ou DP de division n'a été accordé pour de l'habitat.
Ligré	La consommation de 4,06ha pour de l'habitat est référencée en 2022	Durant la période 2019/2022, ont été accordés : - 1 PA qui concerne l'habitat (26 170 m²).

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

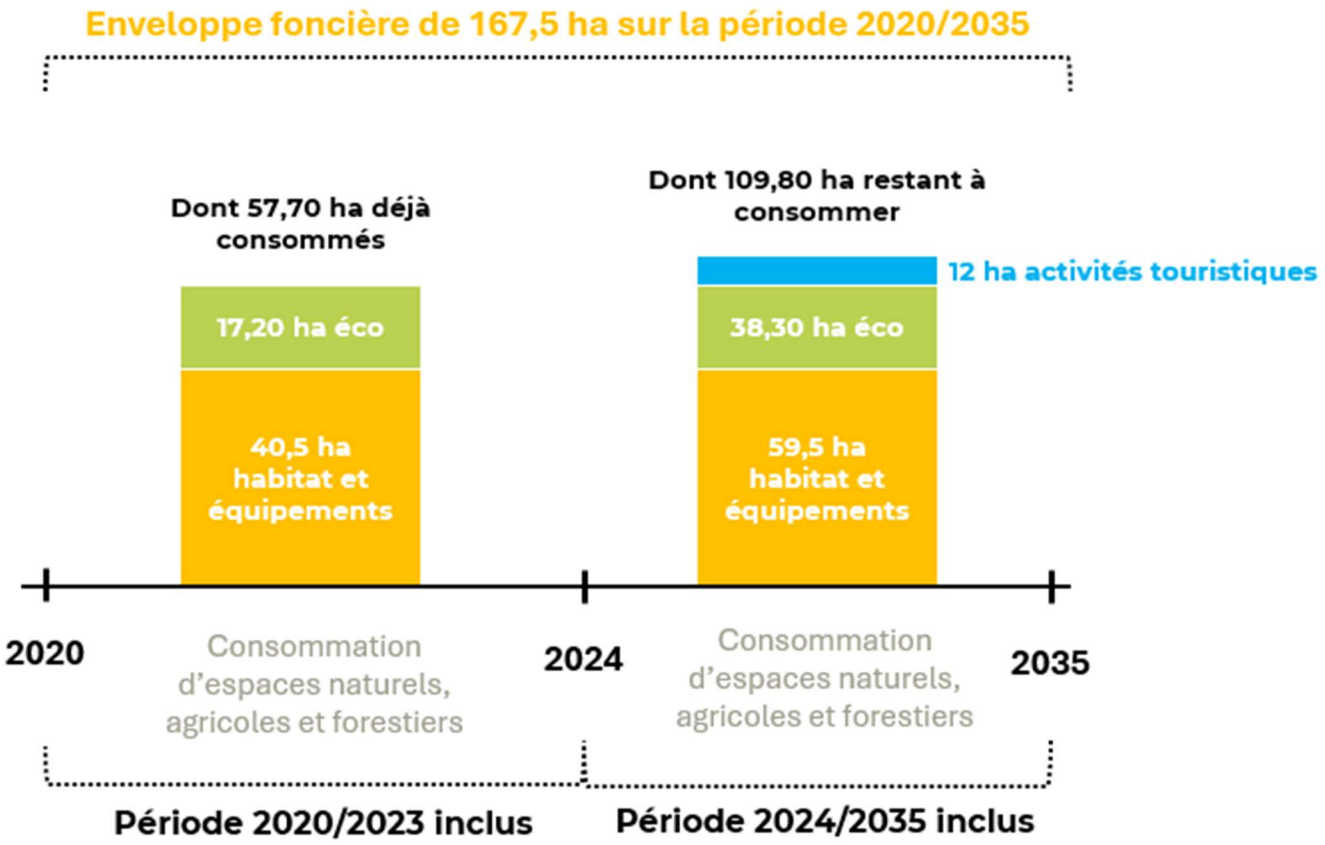
		- 10 PC pour la construction de maisons individuelles pour lesquels la surface totale des parcelles est 19 884 m² - 5 DP de division pour de l'habitat qui ont consommé 10 664 m² Au total, il est possible de justifier de 5,67ha pour de l'habitat sur cette période.
TOTAL	**10,18 ha**	**5,67 ha réellement consommés sur ces communes**

En définitive, les données présentées sur Mondiagartif doivent être corrigées afin de déduire à minima 4,51 ha d'habitat de la consommation d'espaces entre 2020 et 2022.

Dans le cadre du seuil fixé au PADD, le bilan de la consommation d'ENAF serait donc le suivant :

- 45,01 ha (Mondiagartif) – 4,51 ha = 40,50 ha d'ENAF réellement consommés entre 2020 et 2023 pour de l'habitat ou de l'équipement ;
- Environ 59,5 ha restants à consommer en matière d'habitat et d'équipements sur la période 2024/2035.

Le schéma suivant résume le bilan présenté ci-dessus.



La trajectoire de consommation d'espaces de la collectivité reste donc cohérente avec l'objectif affiché dans le PADD.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

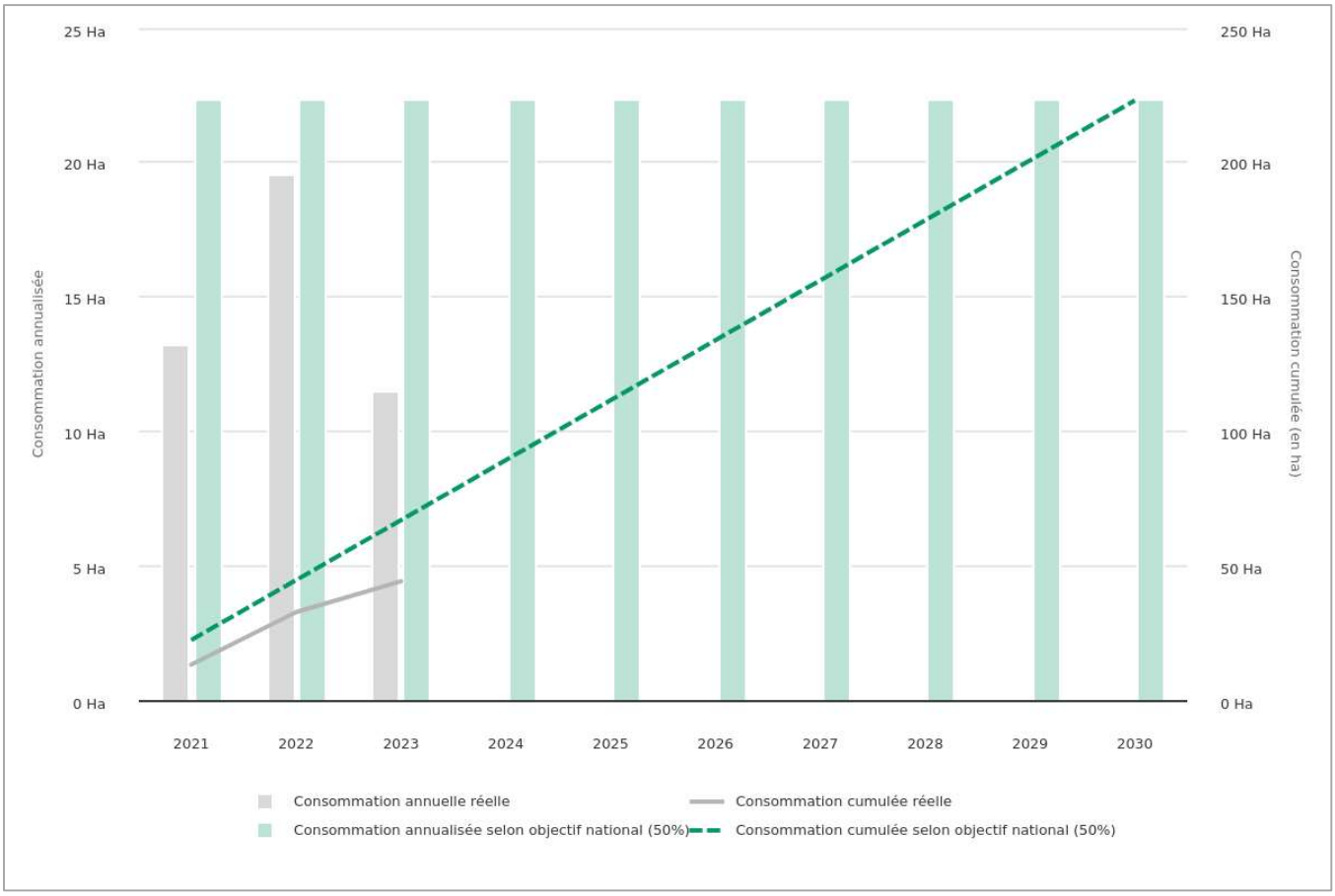
c - Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec l'objectif de réduction de 50% défini par la loi Climat et Résilience

Le PLUi a été rédigé et approuvé sans obligation de répondre à l'objectif de la Loi Climat et Résilience introduisant progressivement le **Z**éro **A**rtificialisation **N**ette (ZAN), puisque antérieur à cette dernière (promulguée le 22/08/2021). Le PADD du PLUi fixe ses propres objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles comme vu précédemment.

Pour autant, son application depuis lors tend à respecter l'objectif de réduire d'ici 2031 de moitié la consommation enregistrée entre 2011 et 2020.

Le diagnostic de consommation d'espaces du territoire issu du site « Mon diag artif » (données ministérielles) laisse apparaître les données suivantes :

- **Sur la période de référence (2011/2020)**, la consommation d'ENAF observée sur le territoire de la CCTVV a été de **446 ha** (soit une moyenne de 44,6 ha/an).
- Dès lors, **l'objectif de réduction de 50% sur la période 2021/2031** vise une consommation de 223 ha, soit une moyenne de 22.3ha/an.
- **Entre 2021 et 2023** *(date des dernières données disponibles sur le site « Mon diag artif »)*, la consommation d'ENAF sur la CCTVV a été de **44,1 ha**, soit une moyenne de **14,7 ha/an**, inférieure à l'objectif de la loi Climat et Résilience.
- **Entre 2024 et 2035** *(objectif du PADD qui couvre la première tranche de 10 ans de la Loi Climat et résilience)*, la consommation d'ENAF restante sur la CCTVV est de **109,8 ha**. Ajouté au 44,1 ha déjà consommés entre 2021 et 2023, **on obtient une moyenne de 10,3 ha/an entre 2021 et 2035**. La consommation projetée est inférieure à l'objectif de la loi Climat et Résilience.



Le territoire de la CCTVV fait état d'une sobriété de consommation foncière globale depuis 2021, qui fait entrer la collectivité dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

La procédure de révision allégée n°3 projette une consommation supplémentaire d'environ 0,04ha, en compatibilité avec le PADD et la loi.

En effet, sur les deux évolutions prévues, la première est sans effets sur la consommation d'espaces (passage de N vers A).

Seul l'objet suivant induit une consommation d'espaces :

- Commune de L'Île-Bouchard : environ 430 m² consommés.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

3

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

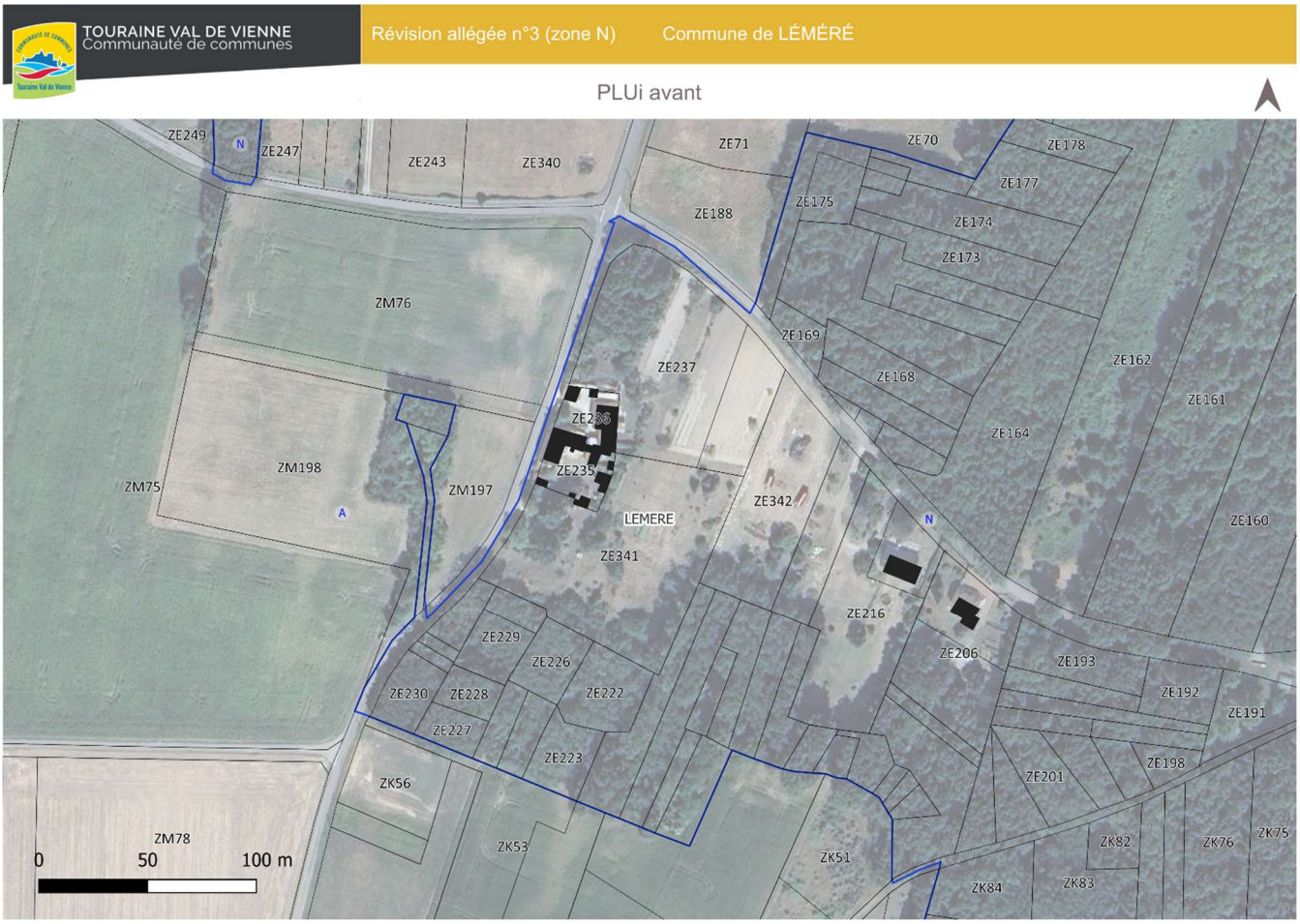
Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi

a- Commune de Lémeré

Description détaillée du projet et justifications
La révision allégée n°3 du PLUi de la CCTVV vise à réduire le zonage N au profit du zonage A afin de permettre la réalisation de deux projets agricoles. Le premier projet consiste à installer un siège d'exploitation sur la commune. L'exploitant, domicilié sur la parcelle ZE 216, dispose actuellement d'un siège à Ligré dont les bâtiments ne lui appartiennent pas. Ces bâtiments sont associés à une maison d'habitation mise en vente. Ne souhaitant pas acquérir l'ensemble du bien, l'agriculteur risque de perdre ses locaux de stockage. Pour maintenir son activité, il prévoit la construction d'un hangar sur les parcelles ZE 311 et ZE 342 afin d'abriter son matériel, aujourd'hui stocké à Ligré. Ce projet répond à deux objectifs : disposer d'un outil de travail pérenne et rapprocher les équipements de son habitation et des parcelles exploitées, réparties sur Lémeré (environ 120 ha), Ligré (environ 25 ha), ainsi qu'Anché, Sazilly, Brizay et Faye-la-Vineuse (environ 20 ha par commune). Le bâtiment serait orienté nord-sud, avec une toiture monopente orientée sud, permettant l'installation de panneaux photovoltaïques pour diversifier l'activité agricole. Le second projet concerne les habitants des parcelles ZE 235 et ZE 236 qui souhaitent développer une activité de maraîchage. Ils sont propriétaires des parcelles ZE 237 et ZE 341, adaptées à ce type de production. Les parcelles visées par le changement de zonage correspondent à d'anciennes vignes arrachées. Elles ne sont pas boisées, contrairement au reste du massif, et sont actuellement utilisées en prairie pour le stockage de matériel agricole à l'air libre, en verger avec pâturage pour moutons, en potager et en zone sableuse.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Photographies du site

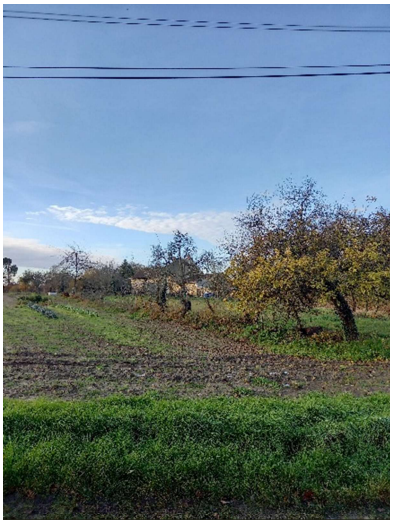


Vue sur les parcelles ZE 342 et ZE 237 depuis la route



Vue sur les parcelles ZE 342 et ZE 237 depuis la route

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

	
Vue sur la parcelle ZE 237 depuis la route	Vue sur la parcelle ZE 341 depuis la route

Il s'agit de revoir le zonage concernant un ensemble de parcelles situées en zone N pour les inscrire en zone A.

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées** : • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 96 et 101 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Au vu des éléments présentés précédemment, il est **nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi** afin de permettre **le déplacement du siège d'exploitation** et **l'installation d'une nouvelle activité agricole**. La modification envisagée consiste à **réduire la zone naturelle (N) au bénéfice de la zone agricole (A)**. Le **changement de zonage des parcelles ZE 216, ZE 311 et ZE 342** doit être pensé **à l'échelle du massif boisé** afin de garantir **un découpage cohérent entre la zone naturelle et la zone agricole**. Le **boisement présent à l'angle nord de la parcelle ZE 237** est **maintenu en zone naturelle**. Enfin, **le règlement écrit de la zone agricole permet déjà les constructions à destination agricole**, ce qui rend possible la réalisation des projets envisagés.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Évolution du plan de zonage





Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

b- Commune de L'Île-Bouchard

Description détaillée du projet et justifications

La commune de L'Île-Bouchard souhaite acquérir la parcelle AK 114 afin d'y créer une aire de stationnement destinée aux visiteurs du cimetière Saint-Gilles, qui ne dispose actuellement d'aucun parking. Le site, artificialisé et aujourd'hui en friche, était auparavant occupé par un jardin d'agrément désaffecté. Il surplombe le cours d'eau de la Manse, dont les abords sont canalisés sur ce secteur.

La parcelle AK 114 est :

- Entièrement incluse dans la zone A du PPRI Val de Vienne (zone d'expansion des crues, inconstructible sauf exception) ;
- Entièrement incluse dans un élément de patrimoine surfacique protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (paysage) ;
- Partiellement incluse dans un élément écologique surfacique protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

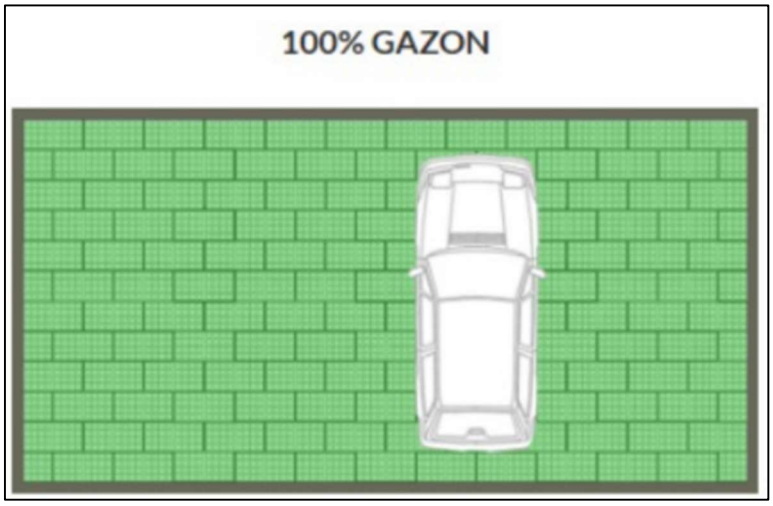
Le projet est prévu de la manière suivante :

- Éviter le zonage A4 du PPRI et réduire l'implantation du projet au zonage A3 (le zonage A3 autorise à l'article 2 les aires de stationnement sans réalisation de remblais)
- Éviter les espaces concernés par une protection au titre du L151-23 (écologique)
- Réduire l'implantation du projet aux espaces concernés par une protection au titre du L151-19 (paysage)
  La modification n°2 du PLUi de la CCTVV prévoit une évolution des règles associées à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (consulter la notice de présentation pour plus de précisions).

Le parking sera entièrement enherbé, une place PMR est prévue et aucune construction ne sera réalisée.

Il faut noter que les prescriptions et servitudes existantes, dont le PPRI, continuent à s'appliquer en complément du zonage et du règlement écrit associé.



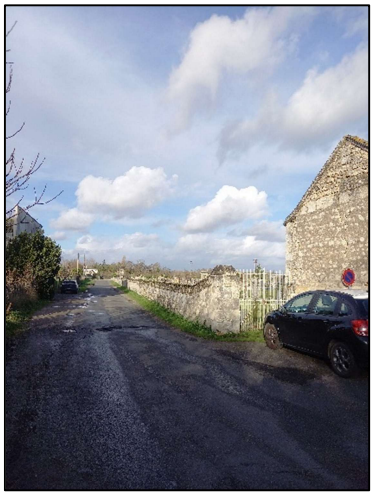


Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



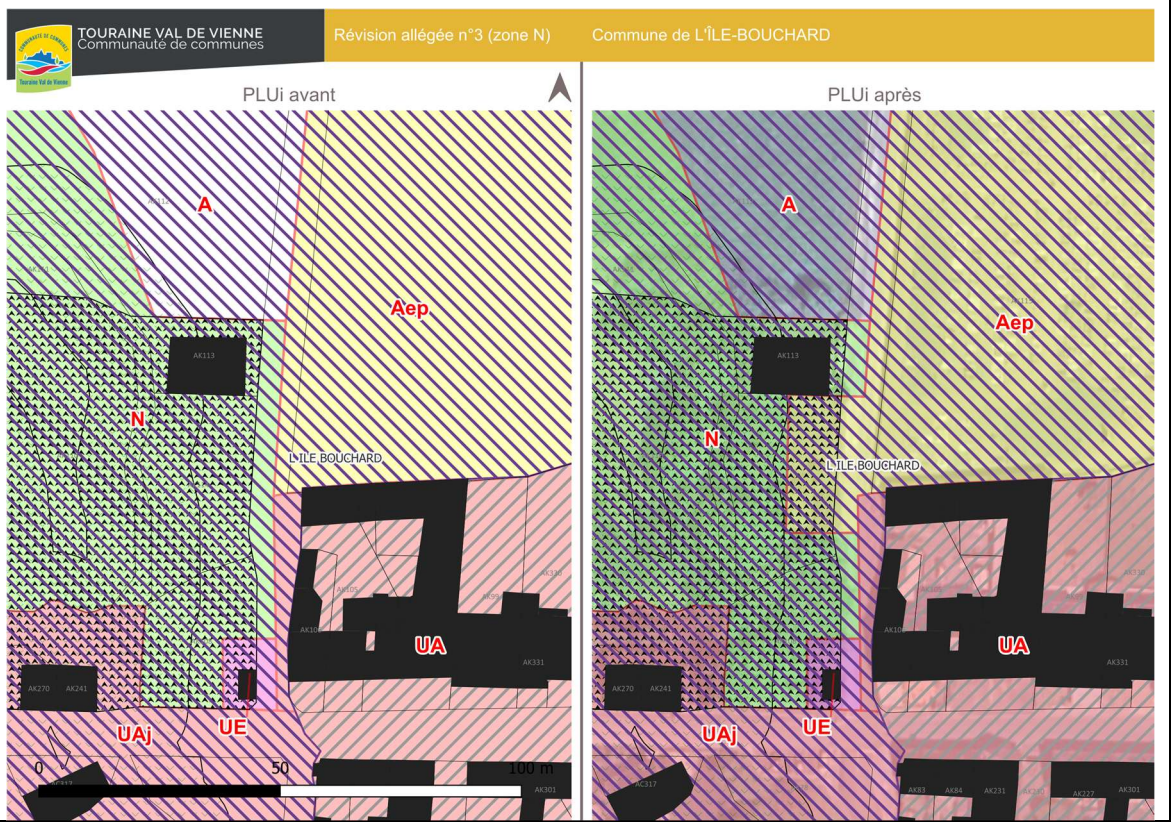
Photographies du site

	
Vue sur le cimetière Saint-Gilles depuis la rue	Vue sur la parcelle AK 114 depuis le sud de la parcelle

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

	
Vue sur la parcelle AK 114 depuis la rue	Vue sur la parcelle AK 114 depuis la rue

Il s'agit de revoir le zonage concernant la parcelle AK 114 située en zone N pour l'inscrire en secteur Aep (secteur dédié aux équipements publics).

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées :** • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 96 et 101 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Il est **nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi** afin d'**inscrire le projet de parking en zone Aep**. La **modification envisagée réduit la zone naturelle (N)** au bénéfice du **secteur Aep**, pour une **superficie d'environ 430 m²**.
	Évolution du plan de zonage 

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

4

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de révision allégée du PLUi de la CCTVV est à retrouver dans l'auto-évaluation au cas-par-cas de la procédure – document spécifique en lien avec la notice de présentation de la RA n°3.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Touraine Val de Vienne

Cittànova

Agence Occidentale (siège)
74, bld. de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

Tél : 02 40 08 03 80
contact@cittanova.fr

Agence Val de Loire
109 rue d'Entraigues
37 000 TOURS

Tél : 09 52 54 65 98
contact@cittanova.fr