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

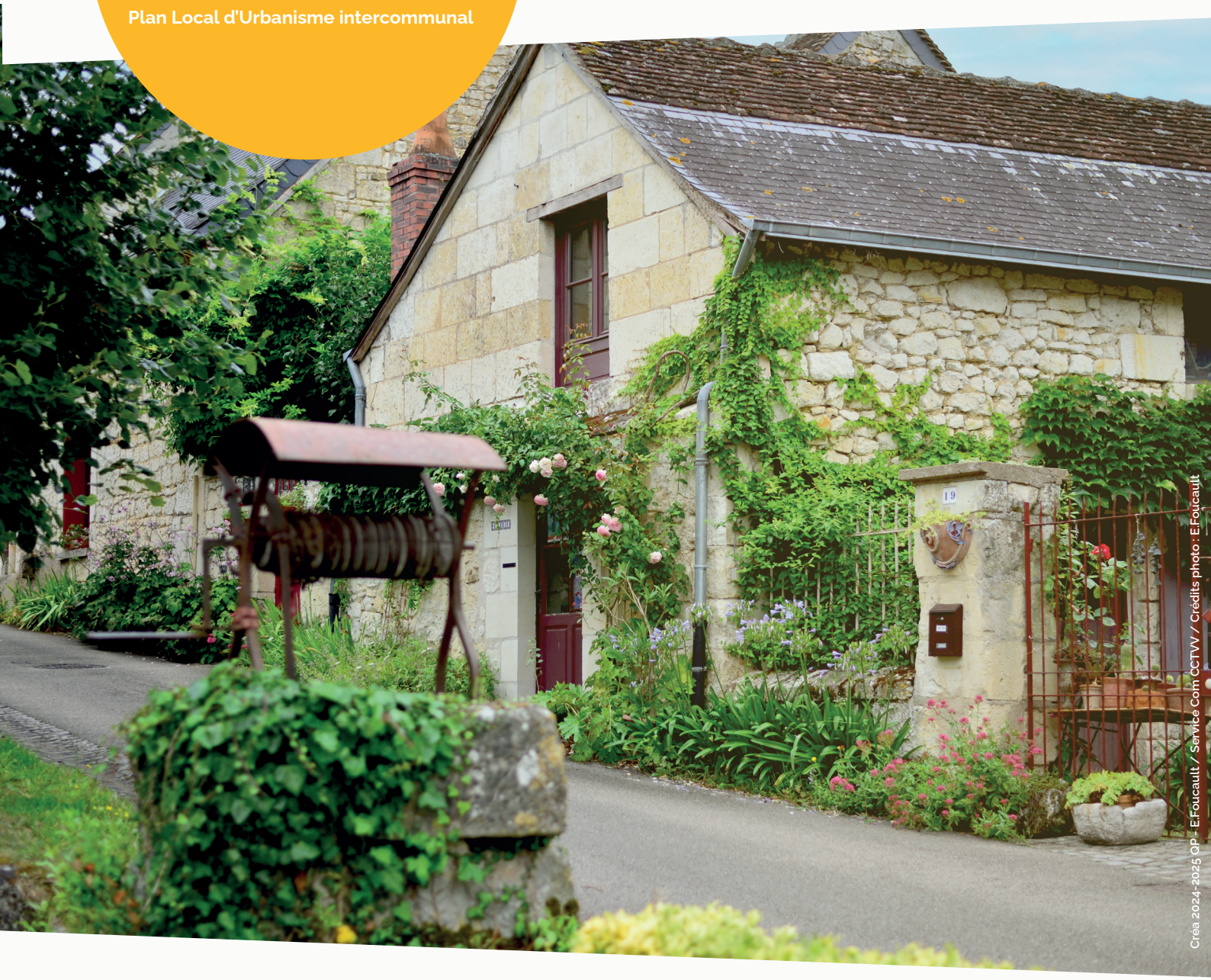
TOURAINE VAL DE VIENNE
Communauté de communes

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°4

notice de présentation



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

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°4

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

Les objets présentés dans cette notice rendent compte de projets venant réduire la zone agricole du PLUi. Certains de ces objets sont aussi liés à des modifications présentées dans les deux autres notices, concernant la révision allégée n°3 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 agricole. 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°4 (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		**1200 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		**687 250 039**	**68 725,00**	**100%**

- Répartition des surfaces du PLUi par zone **après la révision allégée n°4 :**

	ZONE PLUi	SURFACE M²	SURFACE HA	% TERRITOIRE
TOTAL PSMV		**1 200 033**	**120,0**	**0,17%**
	UA	4 213 709	421,37	0,61%
	UAi	10 850	1,08	0,00%
	UAj	156 291	15,63	0,02%
	UB	9 149 099	914,91	1,33%
	UBj	335 307	33,53	0,05%
	UE	677 850	67,78	0,10%
	UM	823 680	82,37	0,12%
	UZ	305 764	30,58	0,04%
	UZa	1 500 208	150,02	0,22%
	UZc	245 976	24,60	0,04%
TOTAL U		**17 418 734**	**1 741,87**	**2,5%**
	1AUe	9 853	0,99	0,00%
	1AUh	784 579	78,46	0,11%
	1AUm	75 739	7,57	0,01%
	1AUz	401 179	40,12	0,06%
	2AUe	75 208	7,52	0,01%
	2AUh	107 314	10,73	0,02%
TOTAL AU		**1 453 872**	**145,39**	**0,2%**
	A	**457 052 043**	**45 705,20**	**66,50%**
	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	195 059	19,51	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	**363 319**	**36,33**	**0,05%**
	Ap	6 540 054	654,01	0,95%
	Atr	212 258	21,23	0,03%
	Az	239 973	24,00	0,03%
TOTAL A		**472 001 355**	**47 200,14**	**68,7%**
	N	171 521 219	17 152,12	24,96%
	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		**195 176 047**	**19 517,60**	**28,4%**
TOTAL		**687 250 039**	**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 6

Objet de la procédure 7

Justification du choix de la procédure 7

La concertation 8

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS 9

Contexte règlementaire et législatif de la révision allégée 10

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi 12

Une révision allégée n°4 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics 17

a - Contexte 17
b - Récapitulatif des communes concernées 17

Une révision allégée n°4 qui vise à faciliter le développement d'activités économiques existantes 18

a - Contexte 18
b - Récapitulatif des communes concernées 18

Une révision allégée n°4 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal 19

a - Contexte 19
b - Récapitulatif des communes concernées 20

Une révision allégée n°4 qui vise à adapter à la marge et sans incidences supplémentaires sur l'environnement le découpage de secteurs existants, pour les faire correspondre à la réalité de l'occupation du sol 21

a - Contexte 21
b - Récapitulatif des communes concernées 21

Une révision allégée n°4 qui vise à protéger les espaces naturels 22

a - Contexte 22
b - Récapitulatif des communes concernées 22

Zoom sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 23

a- Contexte législatif et réglementaire 23
b- Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec les orientations définies par le PADD 24
c - Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec l'objectif de réduction de 50% défini par la loi Climat et Résilience 27

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

PRÉSENTATION DES PROJETS PAR COMMUNE & MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI 29

Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi 30

a- Commune de Crouzilles 1/2 30
b- Commune de Crouzilles 2/2 33
c - Commune de Marigny-Marmande 35
d- Commune de Panzoult 1/2 37
e- Commune de Panzoult 2/2 39
f - Commune de Parçay-sur-Vienne 46
g- Commune de Pouzay 48

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 51

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 modifier le périmètre de la zone agricole « A » afin 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 ;

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

En parallèle, 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°3 visant à réduire le périmètre de la zone naturelle « N » dans l'objectif de :
  - Contribuer au maintien des activités agricoles ;
  - Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux ;
  - Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs ;
- 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 ;

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. »

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

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°4 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°4 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 agricoles ont été définies de la manière suivante dans le code de l'urbanisme (article R151-22) :

« *Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la communs, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.* »

Lors de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé, en concertation avec le monde agricole avec la tenue de 14 réunions. **Les bâtiments agricoles recensés lors de ce diagnostic sont classés en zone A** (y compris les secteurs indicés). Les sites offrant également une possibilité de devenir ou redevenir un site agricole sont également classés en zone A.

Le PLUi de la CCTVV comprend une zone A et 10 secteurs spécifiques :

- A : Zone agricole
- Aa : Secteur agricole comprenant une aire d'autoroute
- Agi : Secteur agricole impacté par une grande infrastructure de transport
- Agv : Secteur agricole comprenant une aire de petit passage
- Ah : Secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider
- Aep : Secteur agricole comprenant un équipement public
- Al : Secteur agricole permettant une diversification touristique de l'agriculture
- Aenr : Secteur mixte agricole et admettant les parcs photovoltaïques
- Ap : Secteur agricole protégé
- Atr : Secteur agricole comprenant de l'habitat troglodyte
- Az : Secteur agricole comprenant une activité économique isolée

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

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

En effet,

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

1° Des constructions ;

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° 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.

Afin de cadrer le développement de constructions en zone naturelle, la CCTVV envisage la modification ou la création de STECAL au sein des communes où l'attractivité touristique est déjà avérée ou en cours de développement, comme cela a été réalisé dans le cadre des révisions allégées n°1 et 2.

Par ailleurs, l'évolution du zonage est envisagée par la CCTVV pour tenir compte de l'évolution de projets d'entreprises et de particuliers.

Aussi, des projets d'équipements et économiques ont vu le jour ou évolué depuis l'élaboration du PLUi et il convient d'actualiser le règlement graphique pour permettre leur avancement.

Ainsi, au vu des modifications à apporter dans le cadre de la révision allégée n°4 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.

- **Renforcement du parc de logements existant**

« 1.2. Répondre aux besoins de la population en matière de logements

1.2.4. Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants

Texte du PADD :

- *Renforcer l'attractivité du parc existant ;*
- *Lutter contre l'habitat indigne à travers des mesures d'aides et des mesures adaptées ;*
- *Réduire le nombre de logements vacants ;*
- *Assurer le déploiement d'aides à la rénovation thermique, phonique et à la performance énergétique en privilégiant les matériaux biosourcés à faible bilan carbone ;*
- *Développer des offres de qualité (financièrement, architecturalement, …) en direction de jeunes actifs et des personnes à faibles revenu.*

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

- **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

- **Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

« 2.1. Valoriser l'activité agricole et forestière

2.1.1. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Texte du PADD :

- *Limiter l'étalement urbain sur ces espaces.*

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

- **Confortement des activités touristiques et de loisirs,**

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

2.2.1. Accompagner la valorisation des ressources locales

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Ainsi, au vu des orientations que porte le PADD du PLUi de la CCTVV, la présente notice justifiant la procédure de révision allégée n°4 n'y porte pas atteinte.

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

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

- **Maintien du maillage artisanal**

« 2.3. Développer le tissu artisanal et commercial

2.3.2. Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire

Texte du PADD :

- *Favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ;*
- *Accompagner l'installation des repreneurs d'activités ;*
- *Soutenir l'installation de nouvelles entreprises compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain existant ;*
- *Favoriser l'installation des nouvelles entreprises recherchant un cadre rural grâce au changement de destination ;*
- *Favoriser le développement d'ateliers relais et pépinières d'entreprises sur les ZA existantes.*

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le territoire est riche d'une diversité d'artisans dont le travail participe à la valorisation et à la reconnaissance du territoire.

Le développement de l'habitat diffus sur le territoire s'est accompagné de ***l'installation d'artisans en secteur isolé.*** *Ces artisans n'ont pas vocation à se déplacer dans les zones artisanales ou économiques afin de rester dans leurs zones de chalandise. Ainsi, les élus ont souhaité* ***autoriser le maintien des activités existantes et leurs développements à partir du bâti existant.***

Pour les nouvelles installations, celles-ci seront possibles dans le tissu urbain dès lors qu'elles seront compatibles avec l'habitat, et dans les zones agricoles et naturelles dès lors que le changement de destination sera autorisé (en fonction du bâtiment projeté). »

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°4 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 construction d'un bâtiment de stockage communal, à proximité des installations communales déjà existantes.

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°4, de réduction de la zone A, 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 de	Description du projet
Crouzilles 1/2	La commune de Crouzilles porte un projet de construction d'un bâtiment de stockage du matériel d'entretien communal sur une partie de la parcelle ZO 17, dans la continuité de ses installations existantes sur cette même parcelle. Cette partie de la parcelle sert actuellement de dépôt de matériaux, comme c'était déjà le cas lors de l'élaboration du PLUi. Elle n'a pas d'usage agricole.

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°4 qui vise à faciliter le développement d'activités économiques existantes

a - Contexte

L'activité économique constitue un levier majeur d'attractivité et de vitalité pour la CCTVV. Fort d'un tissu diversifié d'artisans, de TPE et d'entreprises, dont une part est implantée en dehors des zones d'activités, le territoire engage une évolution ciblée du PLUi afin d'offrir des conditions favorables à leur maintien, leur adaptation et leur développement, notamment par des ajustements de zonage et de règles.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à « *développer le tissu artisanal et commercial* » en compatibilité avec l'orientation 2.3. du PADD :

- *« Favoriser le développement des activités ;*
- *Créer les conditions de formations des actifs relatives aux besoins des entreprises locales ;*
- *Contribuer au parcours des entreprises. »*

La CCTVV en cohérence avec les choix politiques au moment de la réalisation du PLUi, souhaite notamment « *préparer le territoire aux besoins économiques à venir* » (orientation 2.3.3 du PADD).

Ainsi les orientations proposées à travers cette procédure de révision allégée n°4, de réduction de la zone A, vont dans le sens des orientations du PADD.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Crouzilles 2/2	L'entreprise Parex Lanko porte un projet de construction d'une ombrière photovoltaïque, afin de produire de l'énergie renouvelable et de permettre le stockage de matériel en dessous, sur un site déjà artificialisé et occupé par une activité industrielle, situé en secteur Az.
Pouzay	La menuiserie GUÉRIN est spécialisée dans la restauration de patrimoine sinistré, notamment les châteaux et les églises (Chambord, Saumur, ...). L'activité de la menuiserie GUÉRIN rayonne au niveau national, et peu d'entreprises de ce type sont positionnées sur ce marché et avec ces méthodes de travail. Son activité participe à la pérennisation, au rayonnement et à l'attractivité des patrimoines bâtis (ouvrages d'arts) et du patrimoine immatériel (savoir-faire) de la France. À ce titre notamment, sa pérennité s'inscrit dans l'intérêt général. L'entreprise manque d'espace. Le besoin de construction correspond à un bâtiment de stockage du bois brut, des « déchets » et d'un déchiqueteur de ces déchets pour alimenter le chauffage de l'entreprise qui s'autoalimente en matière de chauffage.

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°4 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal

a - Contexte

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

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à *« contribuer à accompagner l'économie touristique, portée par le tourisme vert »* en compatibilité avec l'orientation 1.1 du PADD.

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

Concernant le site sur la commune de Panzoult, la demande de création d'un STECAL s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CCTVV, qui encourage le maintien et la modernisation des exploitations agricoles, la valorisation du patrimoine bâti et la promotion d'un tourisme rural raisonné.

Le projet est également cohérent avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Chinonais et du SRADDET Centre-Val de Loire, qui privilégient la sobriété foncière, la lutte contre l'artificialisation des sols et la diversification des activités économiques en milieu rural.

Enfin, il répond à la stratégie départementale et régionale de développement de l'œnotourisme, portée notamment par le réseau des Caves Touristiques du Val de Loire.

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

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 - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Projet
Marigny-Marmande	Les habitants au lieu-dit la Vignotte ont pour projet de créer un camping chez l'habitant, avec l'implantation de 6 emplacements maximum pour des caravanes, tentes, camping-cars et mobil-homes.
Panzoult 2/2	Le Domaine de Beauséjour se situe à l'ouest du bourg de Panzoult, sur les coteaux qui dominent la vallée de la Vienne. Il s'étend sur un ensemble de parcelles historiquement viticoles, bordées de zones boisées et ponctuées d'anciennes galeries troglodytiques. Le projet du Domaine de Beauséjour incarne la volonté de la commune de Panzoult de conjuguer préservation du patrimoine rural et dynamisme économique. Il ne s'agit pas d'un projet d'urbanisation, mais d'une évolution mesurée, maîtrisée et au service d'une exploitation agricole et viticole existante.

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°4 qui vise à adapter à la marge et sans incidences supplémentaires sur l'environnement le découpage de secteurs existants, pour les faire correspondre à la réalité de l'occupation du sol

a - Contexte

Depuis six ans, l'application du PLUi accompagne l'évolution du territoire et la réalisation des projets portés par ses habitants et ses acteurs. Cette mise en œuvre a permis d'identifier des incohérences ponctuelles ainsi que des besoins d'évolution, justifiant une actualisation ciblée du document.

En l'occurrence, il s'agit d'actualiser le zonage afin de tenir compte de l'occupation réelle du sol et de l'intégration de certaines parcelles dans l'enveloppe urbaine, sans remettre en cause les objectifs généraux du PADD et sans incidence supplémentaire sur l'environnement.

Les évolutions présentées ci-après, au travers de la procédure d'évolution du PLUi, contribuent à l'orientation 1.2.4 du PADD « Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants ». Elles visent notamment à conforter l'attractivité du parc résidentiel, à limiter la vacance et à favoriser des offres de logements de qualité, en privilégiant l'utilisation du foncier déjà situé au sein des parties urbanisées.

Le projet présenté ci-après a un objectif strictement ciblé : permettre à une habitation existante située dans un bourg de pouvoir évoluer par la création d'annexes, aujourd'hui rendue impossible du fait du zonage en vigueur. En effet, la parcelle supportant l'habitation est actuellement scindée : le bâti se situe en zone constructible, tandis que le jardin attenant est classé en zone A. Cette situation, qui ne traduit pas l'occupation réelle du sol ni l'unité fonctionnelle du tènement, prive les propriétaires de toute possibilité d'aménagement accessoire cohérent avec l'usage résidentiel du bien.

L'évolution proposée vise donc à corriger cette incohérence en ajustant le zonage sur la partie de parcelle concernée, afin de rétablir la cohérence de l'ensemble foncier attenant à l'habitation et de permettre uniquement la réalisation d'annexes liées à cette habitation existante. Cette adaptation ponctuelle, limitée à un secteur déjà urbanisé et constitutif de l'environnement immédiat du bourg, n'a pas pour objet d'ouvrir des droits à construire en vue de nouvelles habitations. Elle s'inscrit ainsi dans l'orientation 1.2.4 du PADD, en facilitant l'amélioration des conditions d'habitation au sein du parc existant, sans générer d'urbanisation nouvelle ni d'incidence supplémentaire sur l'environnement.

Ainsi, les orientations proposées dans le cadre de la procédure de révision allégée n°4, et notamment la réduction de la zone A, s'inscrivent dans le respect des orientations du PADD, en cohérence avec l'objectif de garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Panzoult 1/2	La partie de la parcelle ZL15 visée par la procédure correspond à un jardin et est éligible à la zone U, alors qu'elle est située en zone A.

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°4 qui vise à protéger les espaces naturels

a - Contexte

Depuis son approbation, le PLUi accompagne l'évolution maîtrisée du territoire et veille à la lisibilité des zonages au regard des vocations réelles des lieux. La présente évolution a pour objet de préciser le classement de secteurs en bord de Vienne afin d'assurer une zone tampon cohérente avec le cours d'eau et de préserver les berges tant sur le plan écologique que paysager, sans modifier les objectifs généraux du PADD et sans incidence supplémentaire sur l'environnement.

Les rives de la Vienne sont majoritairement classées en zone N. Quelques linéaires restent toutefois en zone A, alors même qu'ils jouent un rôle de transition naturelle entre le fleuve et les espaces agricoles situés en retrait. Cette situation nuit à la cohérence d'ensemble du zonage et à sa lisibilité. Le reclassement proposé vise donc à homogénéiser le traitement des berges sur l'ensemble du linéaire concerné, en l'alignant sur la méthode de définition du zonage retenue lors de l'élaboration du PLUi.

Par ailleurs, ces abords sont largement concernés par le PPRI du Val de Vienne, rendant de toute façon la construction impossible. Dans ce contexte, la zone N apparaît la plus adaptée : elle traduit à la fois le caractère naturel des berges et l'inconstructibilité liée au risque d'inondation, là où la zone A a d'abord vocation à accueillir des activités agricoles et, le cas échéant, des constructions strictement nécessaires à l'exploitation. Le passage de A vers N constitue donc un ajustement de cohérence, ponctuel et à la marge, qui n'ouvre aucun droit nouveau à construire.

Cette évolution s'inscrit dans les orientations du PADD relatives à la préservation des milieux naturels et des paysages de vallée, au renforcement de la trame verte et bleue et à la prise en compte du risque inondation. Elle contribue à sécuriser et pérenniser la vocation naturelle des berges, à limiter la pression d'urbanisation dans les secteurs sensibles et à maintenir la qualité paysagère des bords de Vienne, sans générer d'urbanisation nouvelle.

Ainsi, les orientations proposées dans le cadre de la présente révision allégée n°4, limitées aux abords immédiats du cours d'eau, confortent la protection des espaces naturels riverains sans remettre en cause la vocation agricole des espaces en arrière des berges, et sans incidence supplémentaire sur l'environnement.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Parcay-sur-Vienne	Un ensemble de parcelles en bord de Vienne, actuellement classées en zone A, et situées dans le périmètre du PPRI du Val de Vienne, est reclassé en zone N afin d'assurer la cohérence du linéaire de berges avec la méthode de définition du zonage et la vocation naturelle du secteur. Mesure ponctuelle, sans ouverture de droits à construire, visant la préservation écologique et paysagère des rives.

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).

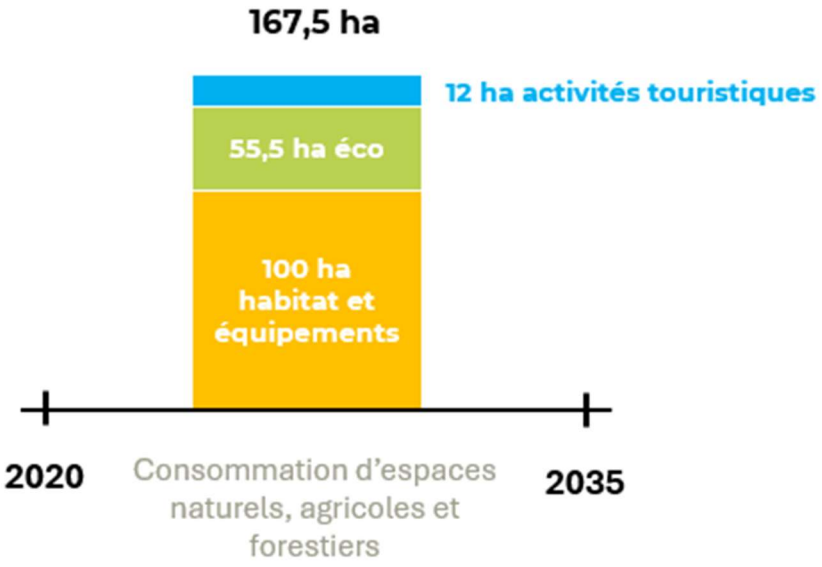
Les travaux de la LGV ont quant à eux impacté 332 hectares de terres naturelles, agricoles ou forestières.

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.

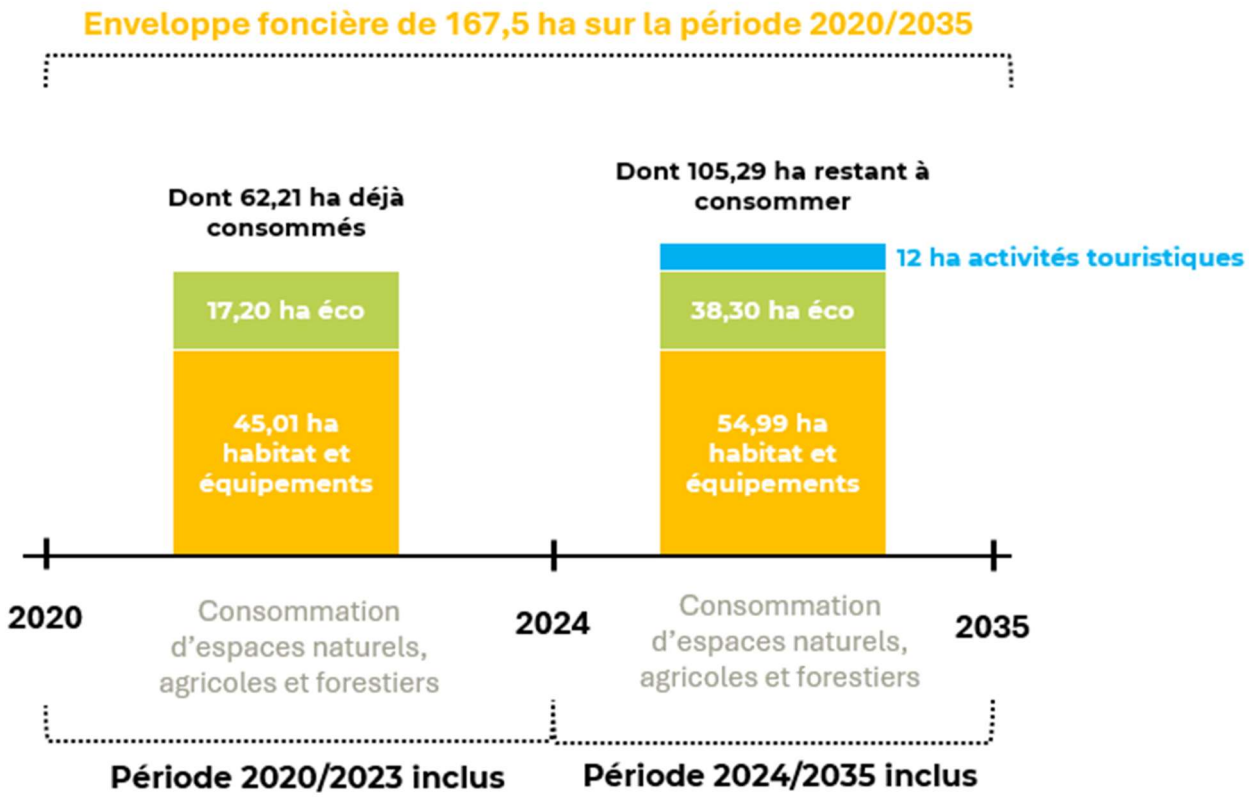
Les procédures d'évolutions du PLUi ne doivent pas porter atteinte aux orientations définies par le (PADD) et ne doivent pas remettre en cause la trajectoire ZAN.

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

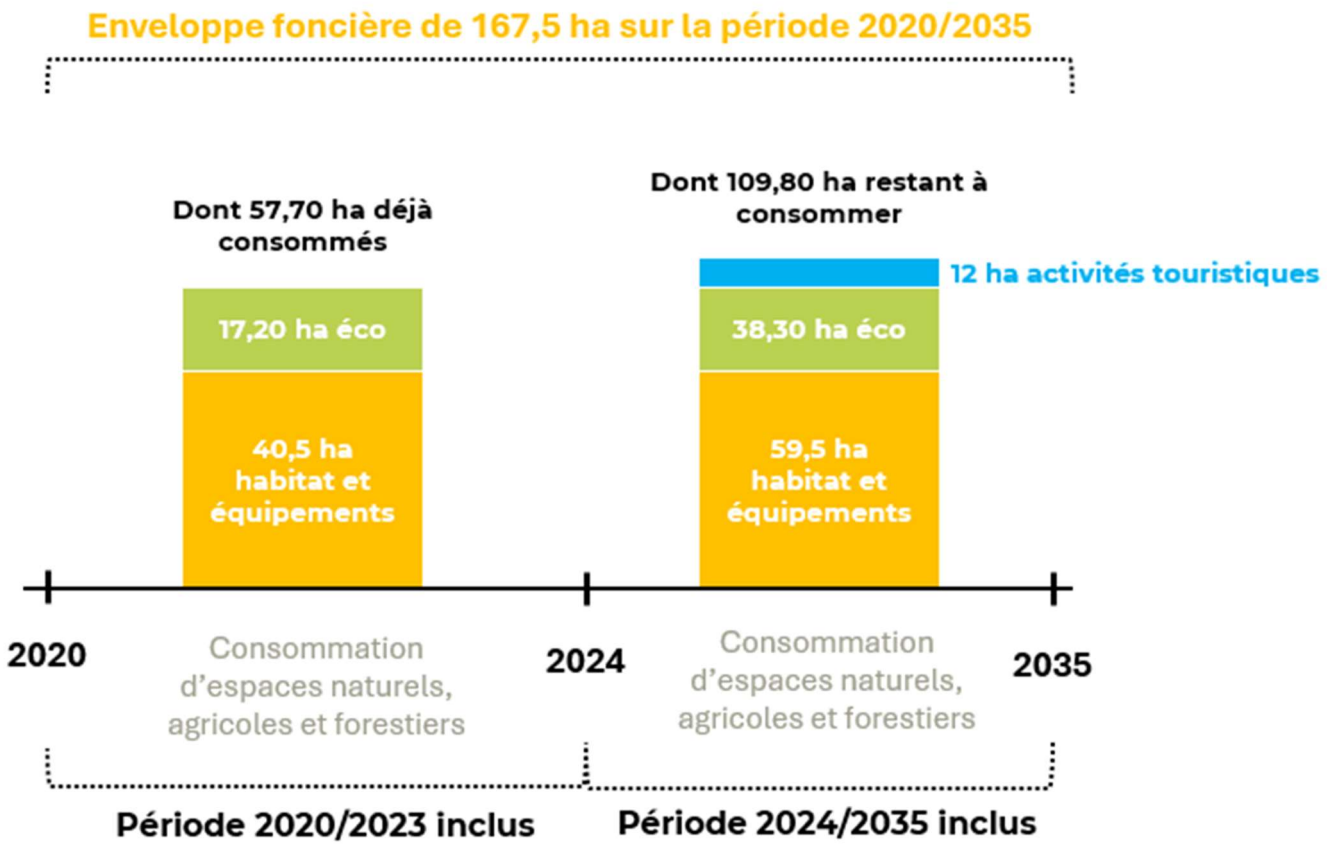
		- 10 PC pour la construction de maisons individuelles pour lesquels la surface totale des parcelles est 19 884 m² - 5 DP de division pour de l'habitat qui ont consommé 10 664 m² Au total, il est possible de justifier de 5,67ha pour de l'habitat sur cette période.
TOTAL	**10,18 ha**	**5,67 ha réellement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

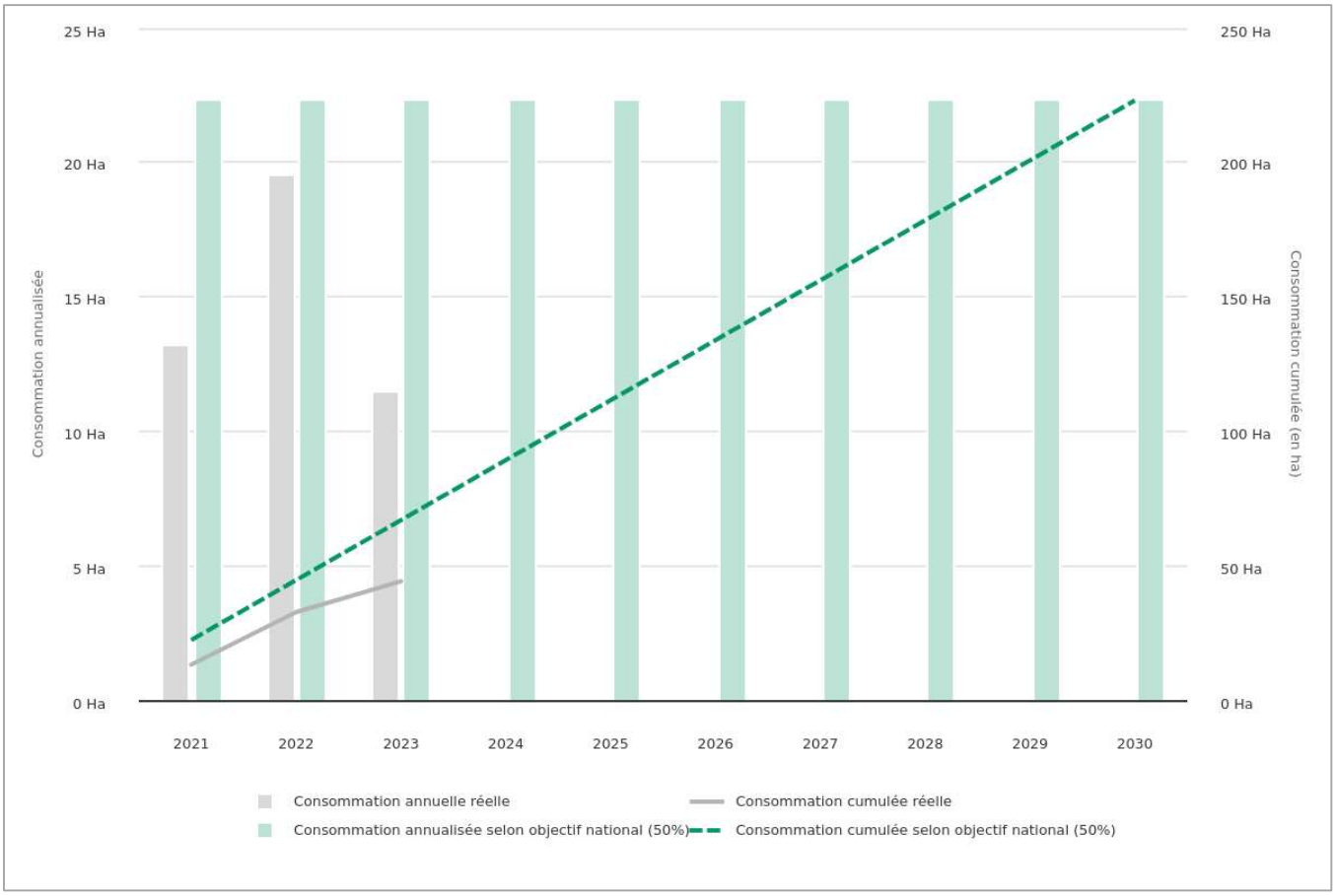
c - Compatibilité de la consommation d'espaces actuelle avec l'objectif de réduction de 50% défini par la loi Climat et Résilience

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°4 projette une consommation supplémentaire d'environ 0,3ha, en compatibilité avec le PADD et la loi.

En effet, la plupart des évolutions du règlement graphique prennent place sur des jardins d'agréments ou sur des secteurs déjà artificialisés (fond de jardin, zone de dépôt, habitation troglodyte existante) voire sont sans effets sur la consommation d'espaces (passage de A vers N).

En définitive, seuls les objets suivants induisent une consommation d'espaces :

- Commune de Panzoult (2/2) : environ 2 913m² consommés, comme détaillé ci-après :
  - STECAL troglodyte : sur ce premier STECAL, environ 300m² réellement consommés au vu du projet, car une habitation troglodyte existante comptabilise déjà 300 m² dans le STECAL projeté ;
  - STECAL corps de ferme : sur ce second STECAL de 5 556m², 943m² environ sont déjà bâtis et 2 000m² sont dédiés à des espaces de circulation (cour, cheminements, stationnements), soit une consommation maximale de 2 613m².
- Commune de Pouzay : environ 2 800m² 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 Crouzilles 1/2

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Crouzilles souhaite construire un hangar de stockage du matériel communal sur une partie de la parcelle ZO 17, en continuité des installations existantes. Cette zone sert actuellement de dépôt de matériaux, comme lors de l'élaboration du PLUi, et n'a pas d'usage agricole.

La parcelle est située en zone PPRI A (expansion des crues), inconstructible sauf exceptions. Elle est majoritairement classée en zone Aep, avec une partie en zone A :

- **Zone A** : terrains à vocation agricole, cultivés ou non, avec quelques constructions liées ou non à l'exploitation agricole.
- **Zone Aep** : secteur agricole comprenant un équipement public.

Le projet consiste à construire un bâtiment destiné à entreposer des remorques et du matériel agricole non sensible au vandalisme ni au risque d'inondation. Cette construction est justifiée par :

1. L'impossibilité d'implanter le bâtiment hors zone inondable.
2. La nécessité pour le bon fonctionnement des services techniques communaux.
3. L'absence de bâtiment existant adapté (l'atelier actuel ne peut accueillir ce matériel).
4. La présence, sur la même parcelle et en secteur Aep, d'équipements communaux (atelier, salle polyvalente, vestiaires du stade).
5. Le matériel est actuellement stocké à l'extérieur, sans protection contre les intempéries.

La construction n'étant pas liée à une activité agricole, elle n'est pas autorisée en zone A. Il est donc proposé de rattacher une partie de la parcelle ZO 17 au secteur Aep voisin, afin de permettre la réalisation du projet conformément à sa destination.

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

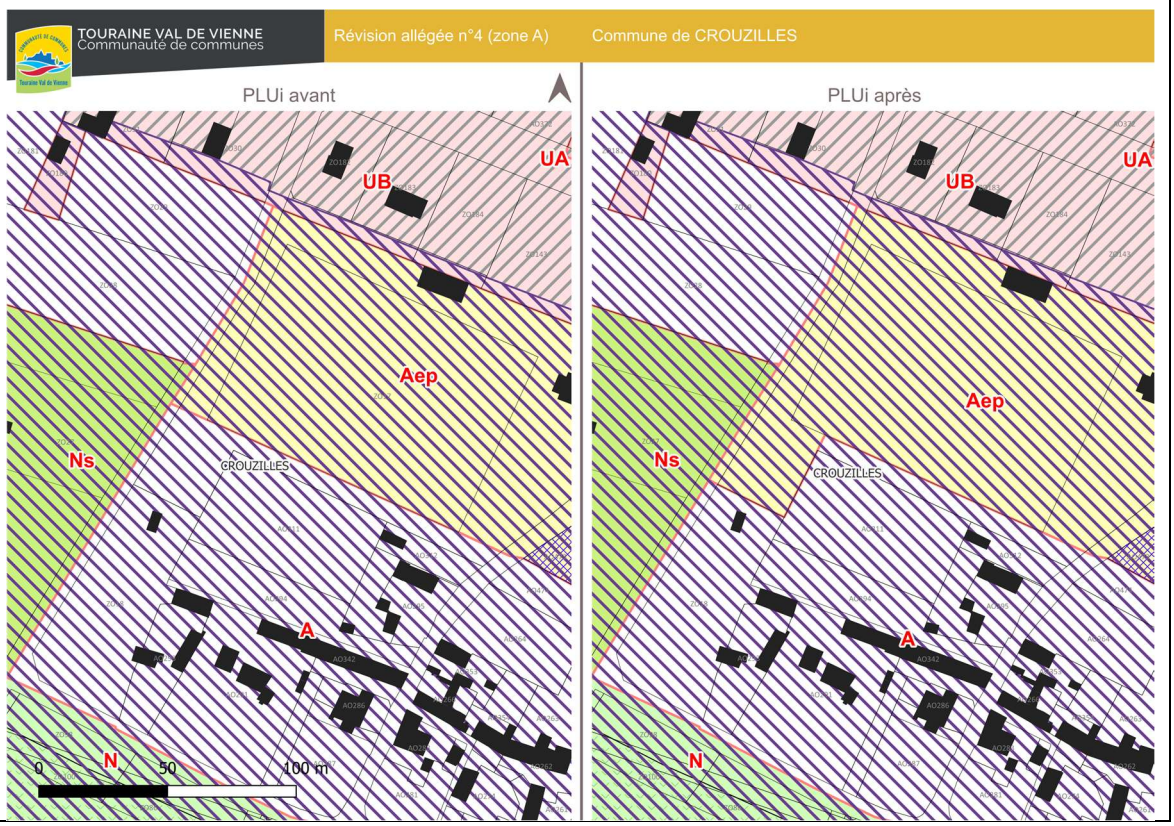
Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées :** • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 96 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Au vu des éléments présentés précédemment, il s'agit de réduire d'environ 1095 m² (en comptant une partie de la voirie) le zonage A au bénéfice du secteur Aep.

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 Crouzilles 2/2

Description détaillée du projet et justifications

L'entreprise PAREX LANKO, qui exerce dans le domaine industriel, est implantée en secteur Az, sur un site déjà artificialisé. Elle souhaite construire une ombrière photovoltaïque afin de produire de l'énergie renouvelable tout en stockant du matériel dessous.

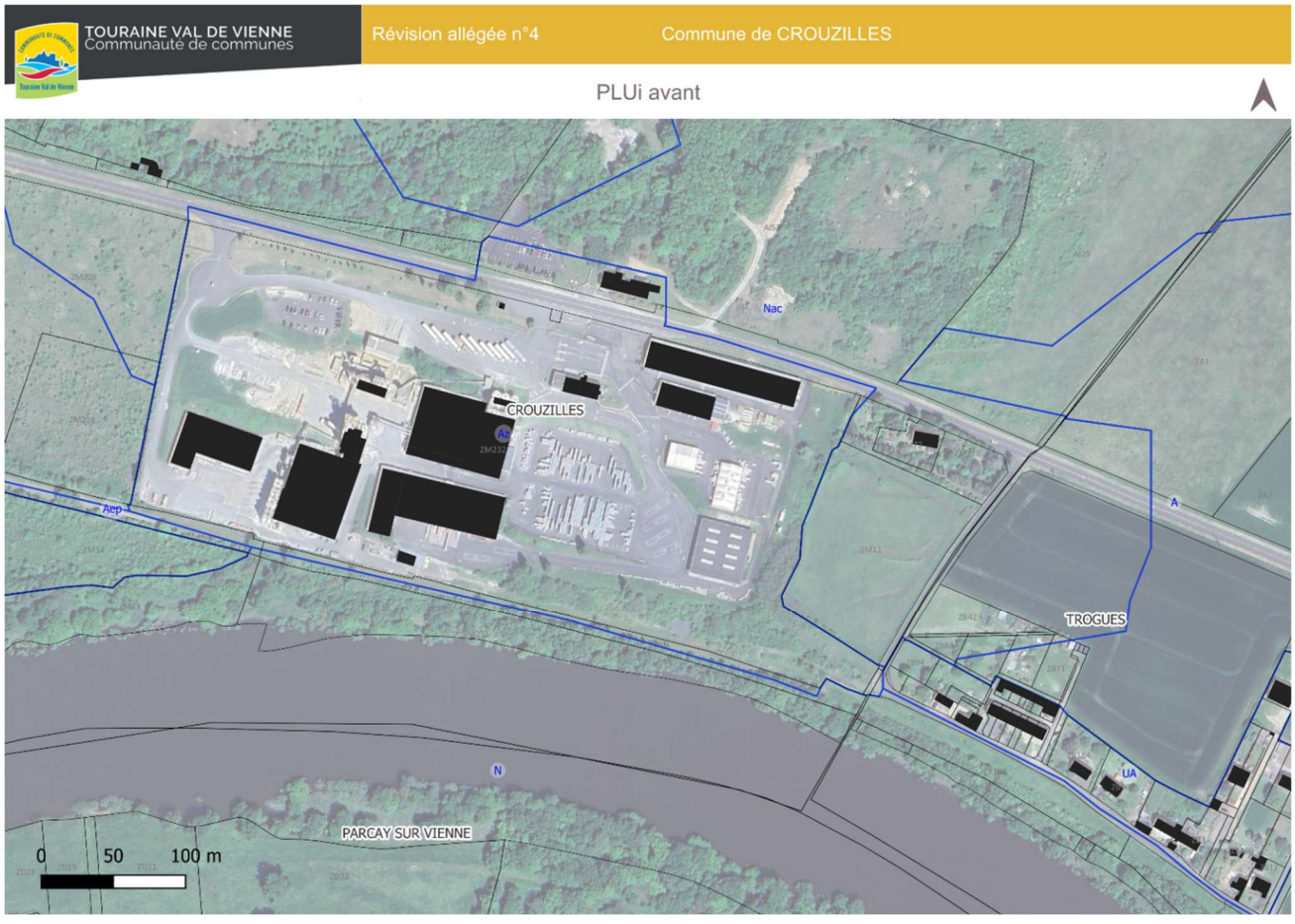
Selon le PLUi actuel, le projet n'est pas compatible avec le règlement du secteur Az, qui limite l'emprise au sol des nouvelles constructions à 1 000 m², alors que l'ombrière projetée couvre 2 500 m². Ce projet permettrait de contribuer à la production d'énergies renouvelables et de pérenniser le développement industriel du territoire.

Le secteur Az correspond à un secteur agricole comprenant une activité économique isolée. La zone UZ, quant à elle, est dédiée à l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales ou industrielles) et correspond à des espaces déjà urbanisés destinés aux bureaux, commerces, entrepôts et industries. La construction de locaux à usage d'habitation y est strictement encadrée.

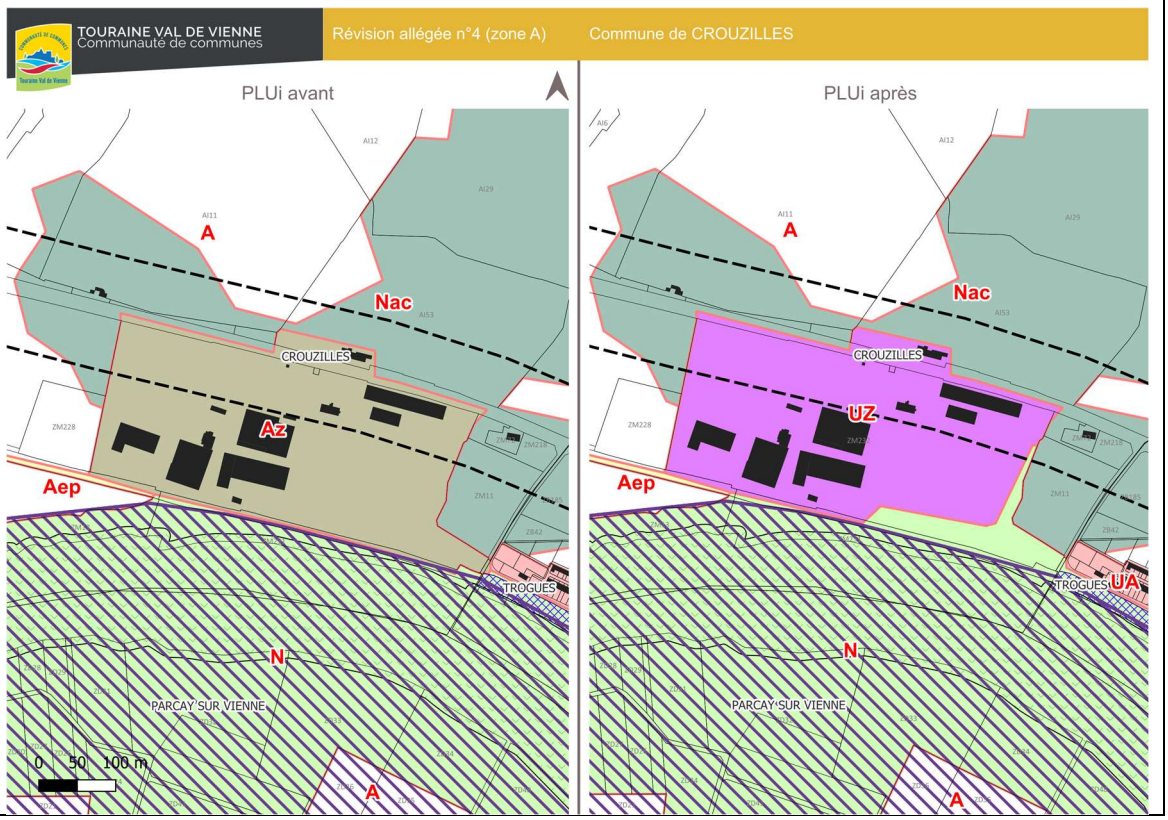
Compte tenu des caractéristiques du site et de sa continuité avec un secteur urbanisé de la commune voisine de Trogues, la zone UZ apparaît comme plus adaptée à l'occupation du sol et aux besoins de développement. Il est donc envisagé de transférer le secteur Az sur la totalité du site vers la zone UZ.

Afin de ne pas impacter défavorablement les espaces naturels, le futur zonage UZ se limitera aux bâtiments existants. Le boisement présent au sud sera classé en zone N.

Vue aérienne et classement actuel au 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

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées** : • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 90 et 96 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Au regard des éléments exposés précédemment, la présente révision allégée vise à **remplacer le zonage Az par un zonage UZ sur l'ensemble du secteur concerné, hormis une superficie d'environ 1 hectare**, non bâtie et présentant un boisement, qui sera intégrée à la zone N. De Az vers UZ : ZM 66, ZM 232 (pour partie) AI 53 (pour partie) ZM 218 (pour partie) ZM 81 (pour partie) ZM 78 (pour partie). De Az vers N : ZM 232 (pour partie) ZM 78 (pour partie).
	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

c - Commune de Marigny-Marmande

Description détaillée du projet et justifications

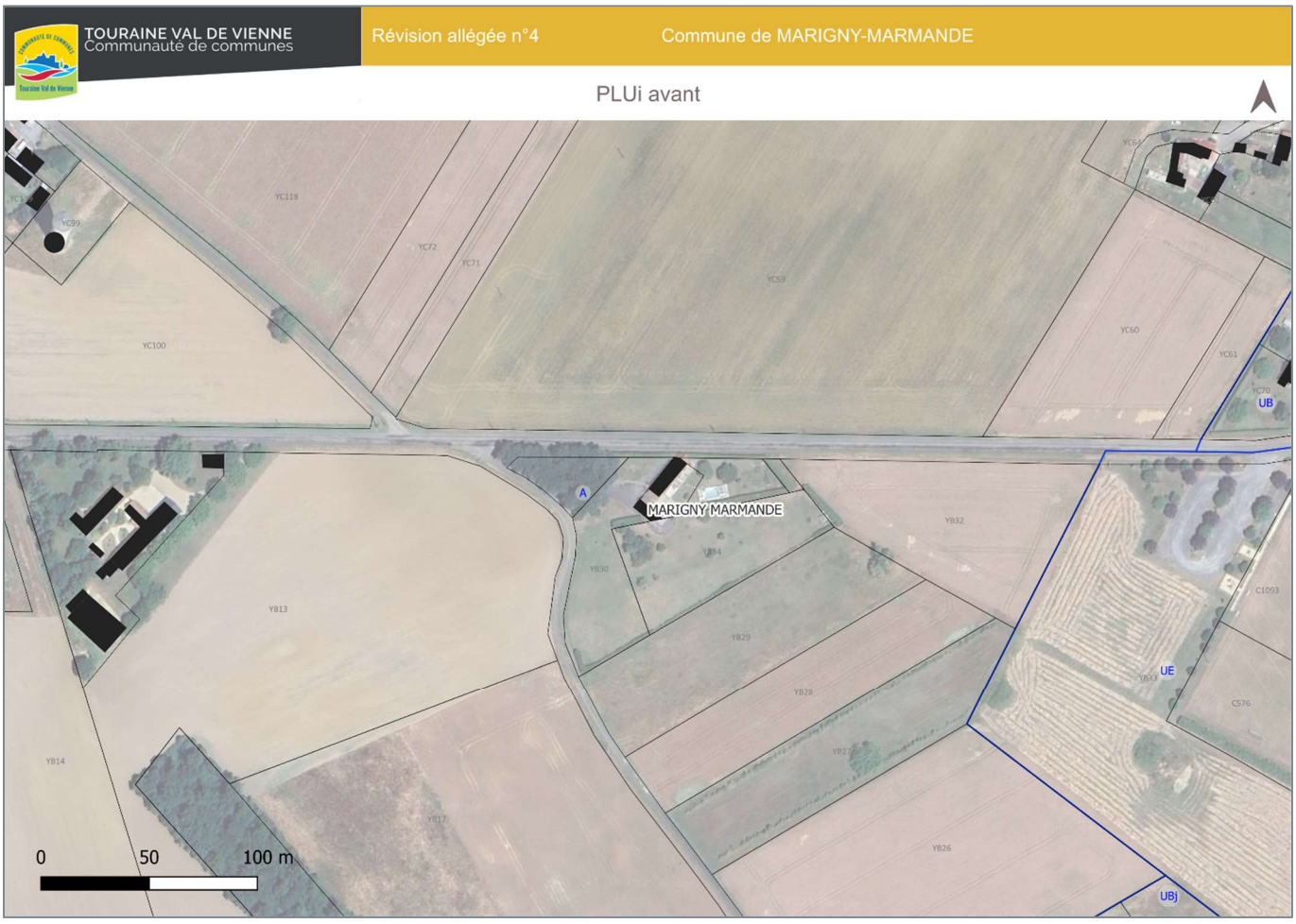
Des habitants du lieu-dit La Vignotte souhaitent créer un camping chez l'habitant, comprenant jusqu'à six emplacements pour caravanes, tentes, camping-cars et mobil-homes.

Le site est déjà artificialisé et comporte une maison d'habitation, son jardin et des aménagements tels qu'une piscine. Les parcelles sont bordées de haies qui délimitent l'espace agricole cultivé et une prairie permanente attenante. Un petit boisement est présent à l'extrémité nord-ouest du site et encadre l'allée menant à la maison.

Actuellement, ces parcelles sont classées en zone A du PLUi, qui correspond aux terrains à vocation agricole, cultivés ou non, avec quelques constructions liées ou non à l'exploitation agricole.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est envisagé de faire évoluer le zonage de ces parcelles vers le secteur Al qui autorise la diversification des activités agricoles. Ce secteur permet notamment la construction d'hébergements touristiques.

Vue aérienne et classement actuel au 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

Photographies du site



Vue sur le site depuis l'ouest



Vue sur le site depuis le sud-ouest

Pièces modifiées dans le PLUi

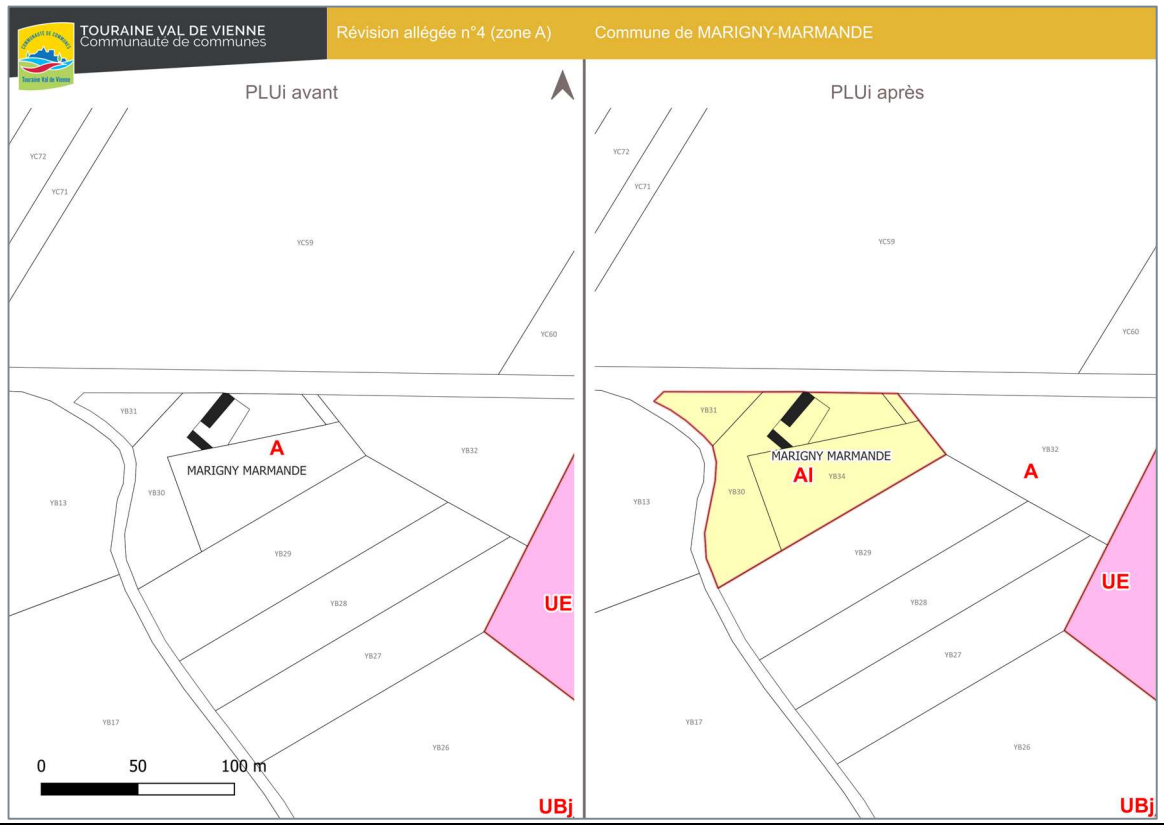
Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire le projet en secteur Al.

La modification envisagée vise à **réduire la zone A au bénéfice du secteur Al** correspondant à une **superficie d'environ 8 258 m² sur les parcelles YB 30, 31 et 34.**

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

d- Commune de Panzoult 1/2

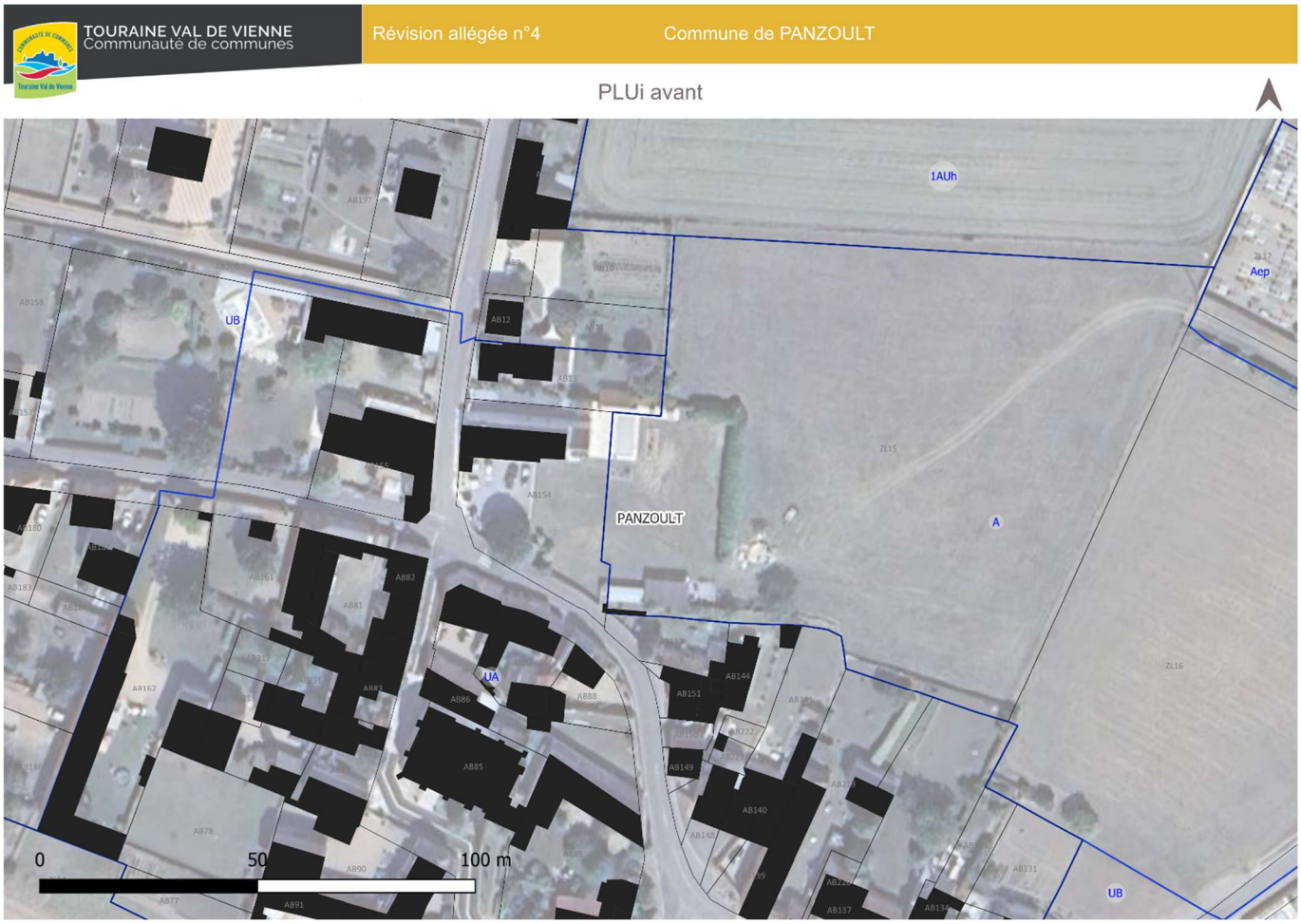
Description détaillée du projet et justifications

Dans le bourg de Panzoult, une partie de la parcelle ZL15 est actuellement classée en zone A. Elle correspond au jardin d'une habitation située sur la parcelle AB154 et est clôturée par une haie qui marque la limite avec l'espace agricole. Selon les données RPG 2023, cette parcelle n'est pas exploitée à des fins agricoles.

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes, caractérisé par un habitat dense, des services et des activités urbaines. Elle accueille également des équipements collectifs, commerces et activités contribuant à la vie locale. La zone UA comprend deux secteurs, dont le secteur « UAj », qui identifie certains fonds de parcelles, notamment des jardins, pour leur intérêt paysager ou en raison de l'absence de réseaux. Dans ce secteur, seules les annexes, extensions et piscines sont autorisées sous conditions.

La partie de la parcelle ZL15 visée par la procédure correspond à un jardin et est éligible à la zone UAj, alors qu'elle est actuellement en zone A. Cette situation pourrait s'apparenter à une erreur matérielle lors du découpage du PLUi. Il est donc envisagé de reclasser ce jardin en UAj.

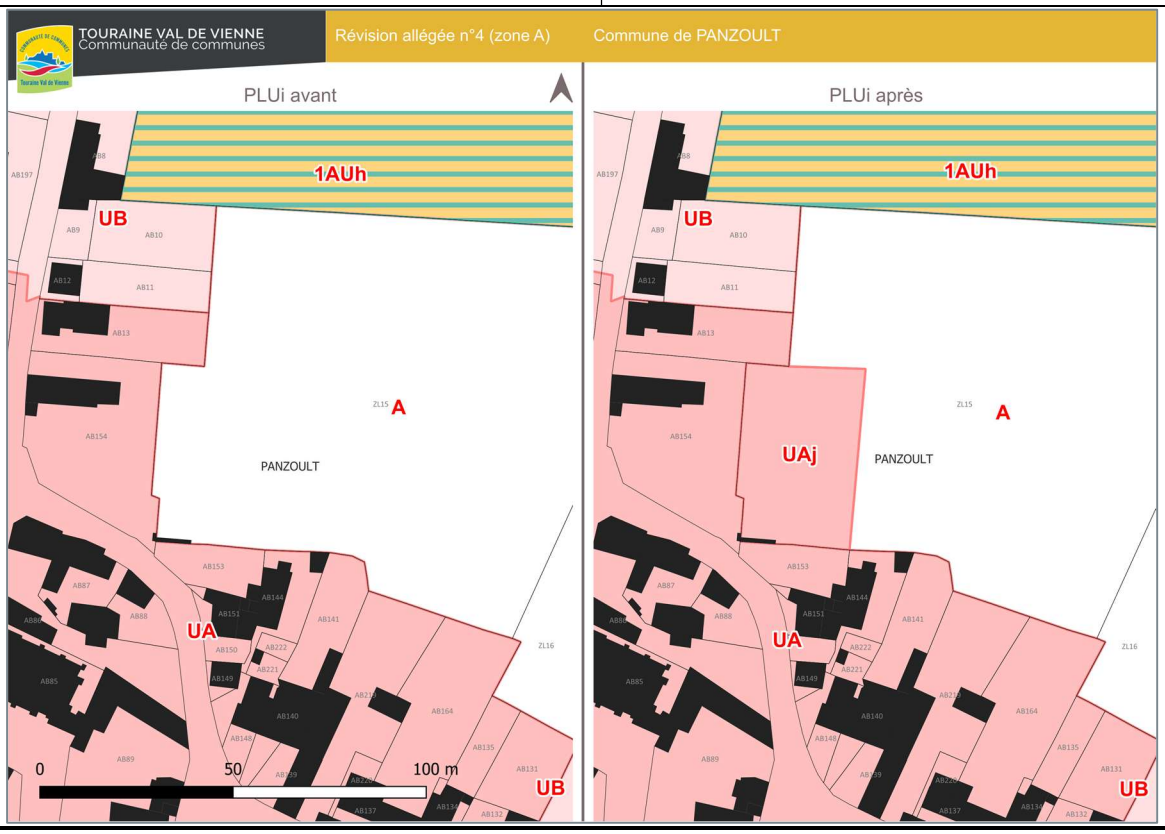
Vue aérienne et classement actuel au PLUi



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

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées :** • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire le jardin en zone UAj. La modification envisagée vise à **réduire la zone A au bénéfice de la zone UAj** correspondant à une **superficie d'environ 1 398 m²**. **Évolution du plan de zonage**

Plan de zonage **avant** la révision allégée	Plan de zonage **après** la révision allégée



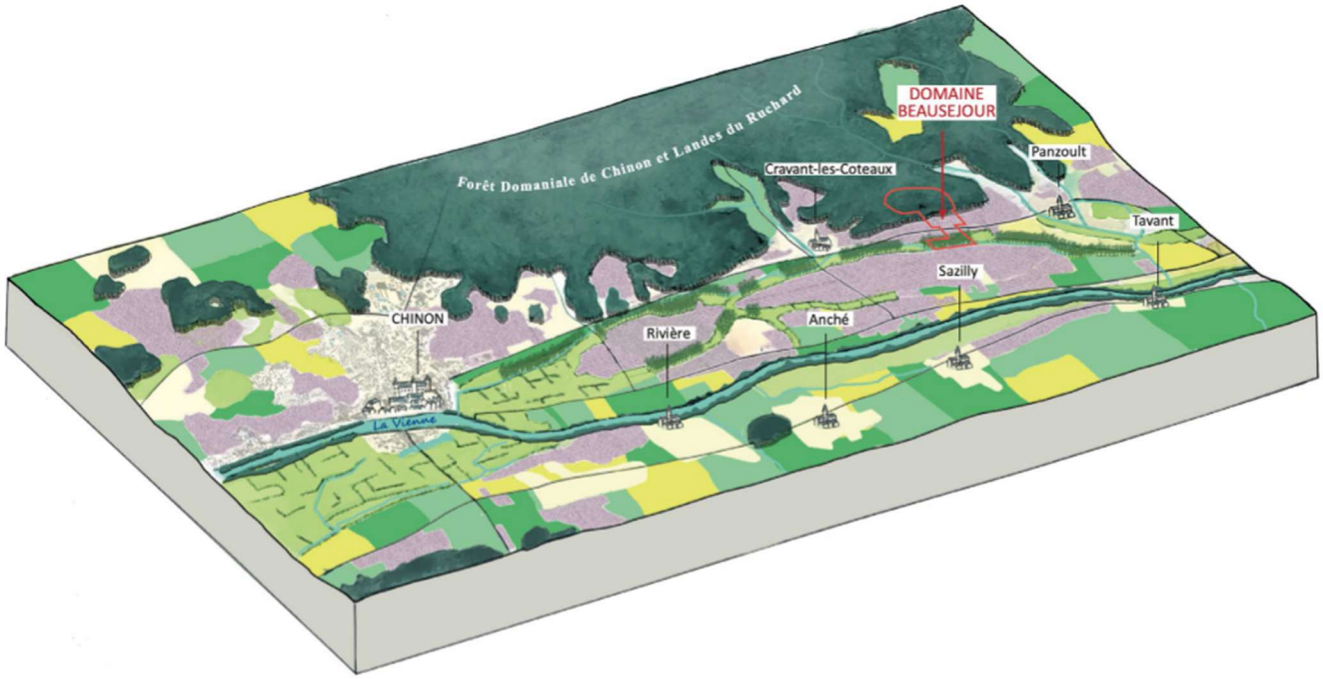
Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 037-200072668-20260928-DC_2026_09_17-DE

e- Commune de Panzoult 2/2

Description détaillée du projet et justifications

Le Domaine de Beauséjour se situe à l'ouest du bourg de Panzoult, sur les coteaux qui dominent la vallée de la Vienne. Il s'étend sur un ensemble de parcelles historiquement viticoles, bordées de zones boisées et ponctuées d'anciennes galeries troglodytiques.

Ce patrimoine exceptionnel témoigne de la double identité du site : d'une part, celle d'un terroir viticole reconnu, ancré dans l'aire d'appellation Chinon AOC ; d'autre part, celle d'un paysage culturel typique du Val de Loire, où les constructions troglodytiques participent pleinement du caractère identitaire du territoire.



Localisation du Domaine Beauséjour dans le paysage chinonais

À la suite de la présentation du Schéma Directeur du Domaine de Beauséjour de 2024, l'équipe du Domaine a poursuivi une série de réflexions approfondies sur la cohérence programmatique, les principes d'implantation et la stratégie de développement global du site. Ces échanges, menés notamment avec la commune de Panzoult, la Communauté de communes et les services de l'État (architecte de bâtiment de France, en lien avec la proximité du site du Pressoir à l'est du Domaine), ont permis d'ajuster la programmation dans un esprit de sobriété foncière et de respect du paysage viticole et troglodytique du coteau.

L'objectif désormais poursuivi est de limiter au strict nécessaire les interventions bâties et de concentrer les aménagements sur les zones déjà anthropisées, de manière à assurer la pérennisation du domaine sans en altérer les qualités patrimoniales et environnementales, et pour prendre en compte les enjeux de consommation d'espaces et le risque feu de forêt.

Les évolutions du projet reflètent cette orientation plus mesurée.

Au sein du corps de ferme principal, le Schéma Directeur prévoit la création d'un restaurant, de chambres et de salles de réception, ainsi qu'une extension du bâti. Des adaptations ponctuelles pourraient être nécessaires pour répondre aux exigences liées à l'accueil du public, notamment l'aménagement d'une sortie de secours extérieure, de terrasses ou d'espaces dans la cour intérieure.

De la sorte, une évolution du PLUi est nécessaire sur ce point pour permettre des évolutions du bâtiments dans des conditions mesurées. En outre, il s'agit de prévoir du stationnement proportionné

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

aux nouveaux usages du site. L'outil STECAL est approprié pour ce projet, de manière resserrée autour des bâtiments existant et projetés (voir paragraphe suivant).

Concernant la nouvelle grange, l'écurie et la serre du potager, le principe du Schéma Directeur est conservé, mais leur emplacement a été resserré à proximité directe de la ferme. Ces constructions, plus compactes, assureront la continuité fonctionnelle avec les espaces techniques sans dispersion dans le paysage.

Une évolution du PLUi n'est pas nécessaire sur ce point, du fait du caractère productif de ces constructions, en lien avec l'activité viticole. Pour autant, et grâce à une implantation resserrée, il est possible de voir les usages mutualisés entre exploitation et activités tiers. De la sorte, le STECAL est envisagé plus large pour intégrer les bâtiments d'exploitation et permettre cette mixité des fonctions.

Enfin, l'évolution la plus significative concerne la zone forestière au nord, initialement destinée à accueillir une quinzaine d'hébergements légers répartis en lisière de forêt. Les discussions menées avec les services compétents, notamment en matière de prévention des risques incendie et de protection forestière, ont conduit à abandonner cette hypothèse.

Elle est remplacée par une proposition plus compacte et cohérente : la création d'un gîte unique implanté en lisière de forêt, sur une zone déjà remaniée à l'est du chai et à proximité des anciennes habitations troglodytiques. Ce choix répond aux impératifs de sécurité, de sobriété et d'intégration paysagère, tout en maintenant l'objectif de diversification de l'activité du domaine.

Le programme global du Domaine de Beauséjour est donc recentré sur les éléments essentiels à sa pérennisation : la ferme réhabilitée dans ses volumes d'origine, un pôle technique rationalisé, des troglodytes valorisés dans leur usage œnotouristique, et un gîte unitaire venant compléter l'ensemble par une offre d'accueil qualitative, sobre et parfaitement intégrée.

La rénovation de l'ancienne maison troglodyte et la création d'un gîte à proximité viennent compléter une démarche de renaissance du site, en lui redonnant une vocation économique et sociale durable.

Le projet se situe principalement dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne (CCTVV), en zone agricole (A). Or, la construction envisagée, bien que directement liée à l'exploitation viticole et à la promotion du terroir, ne relève pas stricto sensu d'une activité agricole. Elle nécessite donc la création d'un STECAL, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui autorise, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs destinés à accueillir des constructions limitées dans les zones A ou N.

La création de ce STECAL répond à une nécessité fonctionnelle, économique et patrimoniale clairement identifiée. Les logements situés dans le corps de ferme sont aujourd'hui utilisés pour accueillir les stagiaires ou le personnel du domaine. Le gîte de Beauséjour n'est pas envisagé comme une extension de l'habitat ou une urbanisation nouvelle, mais comme un complément indispensable à l'activité agricole et viticole du domaine. Il doit permettre d'accueillir les visiteurs, partenaires, et professionnels dans un cadre adapté, en lien direct avec l'exploitation et les activités de dégustation et de vente directe qui y seront développées.

Par ailleurs, la rénovation et l'extension de l'ancienne habitation troglodyte s'inscrit dans une démarche de pérennisation de cette architecture traditionnelle chinonaise. La transformation en lieu de dégustation et de restauration, en réactivant les méthodes de cuisson et de conservation ancestrales déjà présentes dans ce lieu, permettront de proposer une expérience unique de ce lieu chargé d'histoire.

Le projet se distingue par son caractère exemplaire en matière d'intégration paysagère et environnementale. Il sera implanté sur une zone déjà anthropisée, à proximité du bâti existant, sans extension sur les vignes ni altération du relief. La volumétrie du gîte, volontairement modeste, respectera l'échelle et les matériaux traditionnels du Val de Loire (tuffeau, bois et tuiles à faible pente).

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 lointaine des marqueurs bâtis du paysage de Beauséjour

Le troglodyte est d'ores et déjà identifié au PLUi opposable comme pouvant changer de destination. En revanche des aménagements extérieurs seront vraisemblablement nécessaires et il semble alors cohérent de l'inclure dans le projet de STECAL.

Un STECAL Al serait donc à créer sur ce secteur, englobant le troglodyte et un espace suffisant pour construire un gîte dans l'espace découvert situé plus à l'est.

La construction de ce gîte serait à percevoir comme le pendant de la maison d'habitation du domaine située, elle, à l'ouest du chai, de manière à créer un parallèle par rapport au corps de ferme situé au cœur de l'ensemble, comme le représente le schéma ci-dessus.

Le gîte du Domaine de Beauséjour sera un bâtiment à usage d'hébergement rural d'une surface maximale de 300 m², comprenant des espaces de séjour, quelques chambres d'accueil et des zones de service.

Son implantation est prévue sur un replat situé en bordure des caves troglodytiques, de manière à préserver la lisibilité du site et à s'intégrer dans la composition paysagère existante. Cette zone est très largement occupée aujourd'hui par le stockage de faluns, résidus d'excavation des caves souterraines du chai.

La rénovation et l'extension de l'ancienne maison troglodyte intégrera la mise en sécurité des volumes existants. Des espaces de restauration et de dégustation seront créés dans les volumes existants d'environ 100 m², ainsi que dans une extension bâtie de 100 m² maximum. Une terrasse de 100 m² permettra un prolongement de ces espaces sur l'extérieur. Les abords et les vues seront ménagés et mis en valeur.

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 besoin en construction sur ce secteur est estimé au total à environ 600 m² à l'intérieur du périmètre du futur STECAL, dont 300 m² n'induisant pas de consommation d'espaces.

Il faut noter que les réseaux et la sécurité incendie sont à proximité et desservent le projet.

Le Schéma Directeur du Domaine prévoit, au sein du corps de ferme, la création d'un restaurant, de chambres et de salles de réception, ainsi qu'une extension du bâti. La procédure de révision allégée envisage donc la création d'un STECAL autour du corps de ferme afin de permettre les aménagements nécessaires au développement de l'activité, notamment les terrasses, le parvis, le stationnement et l'extension des bâtiments.

Vue aérienne et classement actuel au 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

Photographies du site



Vue éloignée du site depuis son entrée, en bordure de la RD



Vue éloignée sur la troglodyte et l'emplacement de la future construction



Vue du site depuis la troglodyte



Vue rapprochée de l'exploitation depuis le chemin d'accès au chai et à la troglodyte



Vue rapprochée sur la troglodyte

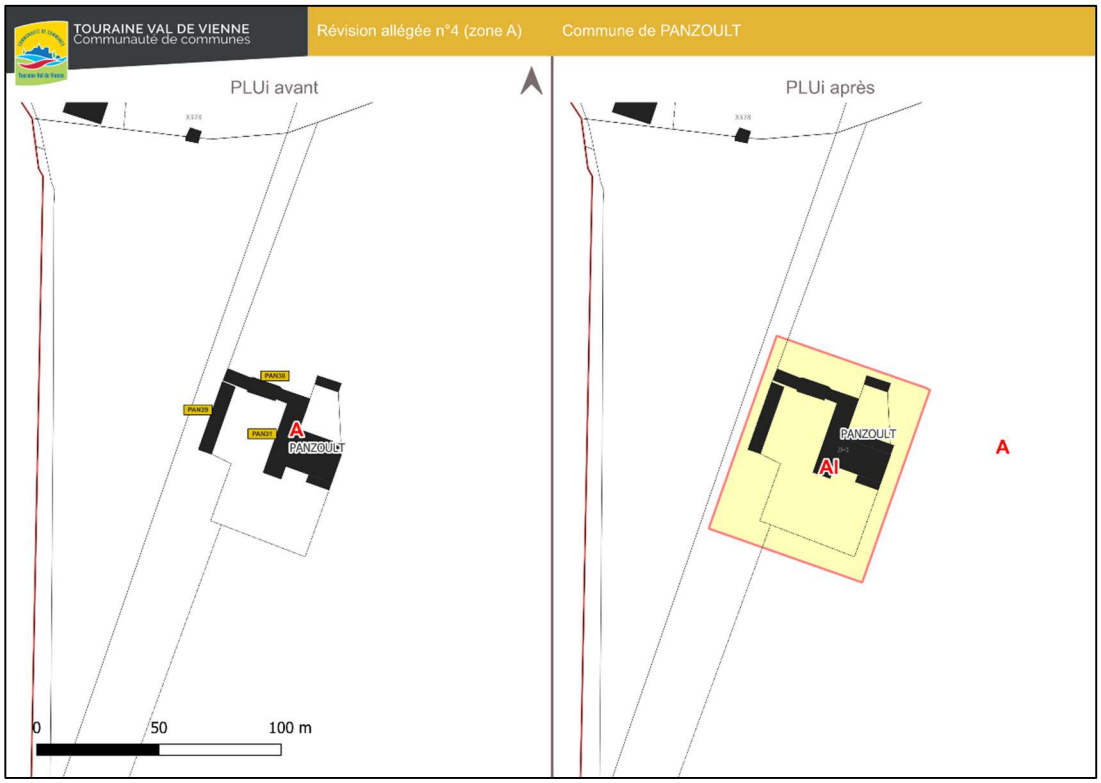


Zoom sur la troglodyte (à gauche) et l'emplacement de la future construction (à droite)

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

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées :** • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 96, 101 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 • Annexe au règlement : 04b_changements_de_destination Au vu des éléments présentés précédemment, il s'agit de créer deux STECAL par la **réduction de la zone A au bénéfice du secteur Al** correspondant à **environ 5 556m² (autour de la ferme) et environ 3 910 m² au niveau du troglodyte.** **Ces évolutions entraînent la suppression de l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination** (fiches PAN28, PAN29, PAN30 et PAN31), cette identification n'étant pertinente qu'en zone A ou zone N stricte, hors STECAL. *Point d'attention : il convient de préciser que la modification n°2, appelée à entrer en vigueur immédiatement après les révisions allégées n°3 et n°4 et à intégrer leurs évolutions, concerne également ce secteur. Elle vise notamment à corriger une erreur matérielle de découpage entre les zones N et A, au niveau du troglodyte sur lequel le secteur Al est créé dans le cadre de la révision allégée n°4.* ***En conséquence, le STECAL Al autour du troglodyte sera légèrement plus étendu que le périmètre indiqué ici, du fait de cette correction car il intègrera l'ensemble de la cavité.***
	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





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

f - Commune de Parçay-sur-Vienne

Description détaillée du projet et justifications

Un ensemble de parcelles en bord de Vienne est située en zone A au PLUi opposable.

Or les abords de la Vienne sont majoritairement classés en zone N, pour conserver une zone tampon avec cette dernière et préserver les berges sur le plan écologique et paysager.

La cartographie ci-dessous montre bien la continuité de la zone N par rapport aux berges, sauf sur les parcelles ciblées.

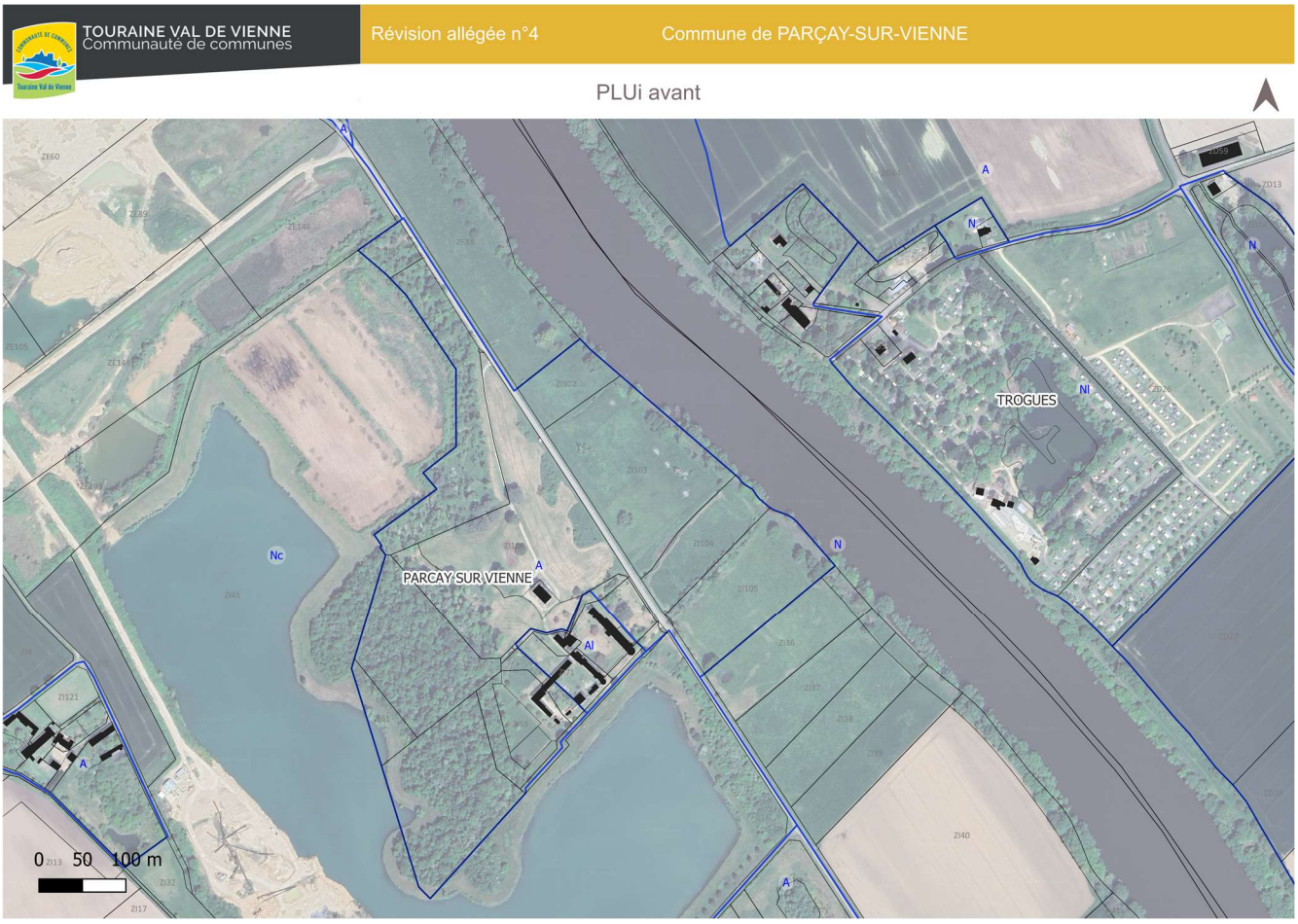
Le classement en A des parcelles ZI 102, 103, 104 et 105 n'est donc pas cohérent avec la méthode de délimitation des zones A et N.

En outre, les parcelles ciblées sont incluses dans le PPRi du Val de Vienne et aucune construction n'y est possible. Le zonage N paraît donc le plus indiqué pour tenir compte à la fois du caractère naturel du secteur (zone tampon et préservation des berges) et du caractère inconstructible lié au risque inondation.

Dans tous les cas, le zonage réglemente les constructions et non l'usage des sols.

La correction de cette erreur de zonage est sans effets sur l'activité agricole et induit des incidences positives sur l'environnement du fait de l'extension de la zone N.

Vue aérienne et classement actuel au 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

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 s'agit de **réduire d'environ 6,9 ha** (comprenant des espaces de voirie) **le zonage A au bénéfice de la zone N.**
	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

g- Commune de Pouzay

Description détaillée du projet et justifications

La menuiserie GUÉRIN, implantée à Pouzay depuis 162 ans, est spécialisée dans la restauration de patrimoine sinistré, notamment des châteaux et des églises, tels que Chambord ou Saumur. Elle emploie une vingtaine de personnes et accueille des Compagnons du Devoir. Son activité repose sur des techniques anciennes de travail manuel du bois brut provenant de la région, afin de restaurer des ouvrages destinés à durer plusieurs siècles.

L'entreprise rayonne au niveau national et contribue à la préservation du patrimoine bâti et immatériel, tout en générant des emplois qualifiés qui participent au dynamisme du territoire. Sa pérennité s'inscrit ainsi dans l'intérêt général. Le site actuel comprend trois bâtiments, dont le plus récent date de 2008, et est antérieur aux habitations voisines, qui n'ont jamais signalé de nuisances.

Aujourd'hui, l'entreprise manque d'espace pour stocker du mobilier et des ouvrages démontés après sinistre, ce qui l'oblige à refuser des projets. Les besoins de stockage sont importants : 1 m³ de bois brut produit seulement 0,3 m³ de meubles et 0,7 m³ de bois résiduel. Le bâtiment envisagé permettrait de répondre à ces besoins et de diversifier l'activité en valorisant ces déchets sous forme de buchettes de bois à brûler.

L'entreprise estime son besoin à la construction d'un bâtiment d'environ 900 m², destiné principalement au stockage de mobilier, d'ouvrages démontés après sinistre, de bois brut et de bois résiduel. Cette surface est cohérente avec le développement antérieur du site, le dernier bâtiment édifié en 2008 présentant une surface d'environ 800 m². Le projet envisagé ne traduit donc pas un changement d'échelle de l'activité, mais une évolution comparable aux étapes précédentes de développement de l'entreprise.

Le déclassement proposé d'environ 2 800 m² doit être apprécié au regard de l'ensemble des besoins fonctionnels associés à ce type d'activité. En effet, l'emprise du bâtiment ne suffit pas à elle seule : des espaces de circulation, d'accès, de manœuvre, de stationnement technique et de stockage ponctuel sont nécessaires, notamment compte tenu de la manutention de matériaux volumineux et de l'intervention de véhicules de livraison. À titre de référence, le dernier bâtiment de 800 m² est implanté sur une parcelle d'environ 2 200 m². La surface proposée au déclassement apparaît ainsi proportionnée à la réalisation d'un bâtiment de 900 m², tout en intégrant les contraintes d'exploitation indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise.

Les parcelles sont actuellement classées en zone UZ, dédiée aux activités économiques. Le site est artificialisé et entièrement bâti, ce qui ne permet pas une densification. Il est donc proposé de réduire la zone A au bénéfice de la zone UZ, sur environ 2 800 m², en extension et continuité de la zone U, sur la parcelle ZD 80. Ce transfert concerne un espace peu adapté à l'activité agricole et s'apparente à une dent creuse.

Ainsi, les 2 800 m² proposés au reclassement en zone UZ constituent une surface cohérente avec les besoins réels de l'entreprise et avec les contraintes de fonctionnement d'une activité artisanale spécialisée. Cette évolution permet d'accompagner un développement mesuré, comparable aux extensions déjà réalisées sur le site.

Cette évolution permet de répondre aux besoins de l'entreprise à court terme. Il faut noter que l'entreprise s'est successivement développée tous les 10 à 15 ans. En outre, les logiques économiques des entreprises de ce secteur tendent vers le regroupement d'activités, par exemple un menuisier en partenariat avec un charpentier, un peintre, etc. Dans ces perspectives d'évolution à long terme, et considérant le caractère d'intérêt général de l'activité, l'évolution future du site sera à questionner dans le cadre d'une stratégie économique à construire.

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 la parcelle ZD80 depuis la rue	Vue sur la parcelle ZD80 depuis la rue

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

Pièces modifiées dans le PLUi	**Les pièces modifiées :** • Règlement graphique • Rapport de présentation - tome 3 – pages 90 et 96 • Rapport de présentation - tome 6 - page 20 Au vu des éléments présentés précédemment, il s'agit de **réduire d'environ 2800 m² le zonage A au bénéfice de la zone UZ.**
	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°4.

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