Département d'Indre et Loire

Martine BEURTON

Commissaire-Enquêtrice

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la révision générale de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courcelles-de-Touraine



A l'attention de :

- **Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Touraine-Ouest-Val-de-Loire**
- **Monsieur le Maire de Courcelles-de-Touraine**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans**

Première partie :

Rapport de la Commissaire Enquêtrice

A Généralités

A-1 Cadre général du projet

Courcelles-de-Touraine est une commune rurale qui compte 483 habitants (2023) et s'étend sur plus de 25 km2. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Tours.et est une des 28 communes composant la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire

A-2 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courcelles-de-Touraine actuellement applicable date du 13 décembre 2010(mise à jour du 28 mars 2011relative au DPU).

La commune souhaite une révision générale, la réflexion étant projetée à l'année 2035.

A-3 Contexte réglementaire

- Articles L.123-1 à L123-18 et R.123-1 à R.123-24 du Code de l'environnement
- L132-7 à L132-14 du Code de l'urbanisme
- Délibérations de la Commune de Courcelles-de-Touraine (cf annexes) :
  - Décision de prescrire une révision générale du PLU le 31 janvier 2022
  - Débats et décision sur le PADD 19 février 2024
  - Arrêt du projet de PLU le 20 octobre 2025
- J'ai été nommée par décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 10 juin 2026.

L'Arrêté d'ouverture d'enquête est signé le 21 juillet par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, suite au transfert de compétences défini dans l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 (cf annexes)

A-4 Objectifs du projet

Les objectifs principaux poursuivis par la commune sont :

- Accueillir une population nouvelle dans le but de favoriser le renouvellement de la population en s'inscrivant dans un recentrage de l'urbanisation du bourg
- Conserver l'identité rurale en préservant une agriculture dynamique
- Protéger le patrimoine paysager
- Favoriser le développement des activités artisanales et commerciales
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis la dernière version du PLU
- Mettre en compatibilité le PLU avec le contexte supra-communal (SCoT notamment)

La commune de Courcelles-de-Touraine a défini les enjeux sur le territoire et établi un diagnostic et d'un Etat Initial de l'Environnement permettant de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)a été construit et voté par le conseil municipal le 19 février 2024

La concertation publique s'est déroulée pendant toute la durée des études et une réunion publique a eu lieu le 2 novembre 2023

L'Evaluation Environnementale du projet de PLU, favorise la prise en compte de l'environnement et évalue les incidences du document d'urbanisme sur ce dernier**.**

La traduction du projet en pièces réglementaires apporte la base sur laquelle les autorisations d'urbanisme seront instruites ainsi que des prescriptions réglementaires en annexe du PLU.

Le dossier a été réalisé par la société « Auddicé Val de Loire » qui a également organisé la concertation publique

A-5 Présentation du projet

Les enjeux relevés sur le territoire communal sont précisés :

La démographie et le logement

•La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;

•La prise en compte des évolutions démographiques à moyen et long terme notamment dans l'offre en logements. Une diversification de cette dernière serait peut-être souhaitable.

•Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans l'agglomération tourangelle, le développement de l'offre locative sociale et privée permettrait de faciliter l'accession au logement d'un plus grand nombre de personnes.

L'activité économique

• Favoriser le développement des activités présentes sur le territoire (notamment artisanales), aussi bien en diffus que dans le tissu urbain ;

• La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg ;

• La préservation des terres agricoles constituant l'outil productif des exploitations agricoles ;

• La diversification de l'activité des exploitations agricoles, via une possibilité de changer la destination de certains bâtiments.

• Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre naturel et patrimonial.

Les équipements et services publics : assurer le maintien des services et équipements de proximité sur la commune.

Mobilités et communications numériques

• La pacification de la circulation routière dans le bourg ;

• Le développement d'itinéraires cyclables pour la desserte du centre-bourg ;

• Une offre en transport en commun (car) répondant aux besoins des collégiens et lycéens, mais ni aux actifs ou à une population vieillissante souhaitant se déplacer vers l'agglomération tourangelle.

Milieux physiques et patrimoine naturel

La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF) ;

•La préservation des prairies et haies ;

•Les continuités écologiques dans et hors du bourg ;

•La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement ;

•L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire ;

•La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement.

Gestion des ressources

• La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire

• La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine

• L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

Risques, pollutions et nuisances

•La préservation de zones tampons entre les espaces boisés et les zones urbanisées afin de prendre en compte le risque feux de forêts

La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.

Paysage et patrimoine

• Maintenir l'équilibre entre ces différentes unités paysagères et préserver leur lisibilité dans le paysage communal ;

• Préserver les haies, bosquets et lisières boisées afin de conserver la structure paysagère et écologique du territoire ;

• Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et encourager sa préservation dans les projets d'aménagement ;

• Maintenir la place du végétal et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

Capacité du tissu urbain et dynamiques foncières

•L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune ;

•La densification du bourg ;

•La rénovation du bâti ;

•La maitrise de l'étalement urbain ;

•L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).

Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de territoire est articulé autour de 4 axes et un volet présentant spécifiquement « les objectifs chiffrés de la consommation foncière »

Axe 1 : Inscrire le développement territorial dans une logique de résilience

•Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées

•Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle

•Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg

•Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle

•Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains

•Penser l'aménagement en fonction des risques naturels présents sur le territoire

Axe 2 : Préserver le cadre de vie local, clef du bien-vivre et de l'attractivité du territoire

•Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine

•Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale

•Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation

•Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

•Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines

Axe 3 : Maintenir les composantes d'une économie locale et durable dans un milieu rural

•Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire

•Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés

•Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire

Axe 4 : Consolider la vie de proximité

•Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population

•Permettre le maintien et le développement commercial de proximité

•Renforcer la perméabilité du tissu urbain

Les objectifs chiffres de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

•Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant

•Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement

•Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1,4 ha

Le PLU prévoit par ailleurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP thématique

Le PLU de Courcelles-de-Touraine comporte une seule OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques en définissant les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue

Courcelles-de-Touraine est une commune concernée par de nombreux boisements et plans d'eau sur la partie Est de son territoire. Un maillage de haies relativement développé permet en outre de connecter les unités boisées entre elles. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions de la Trame Verte et Bleue.

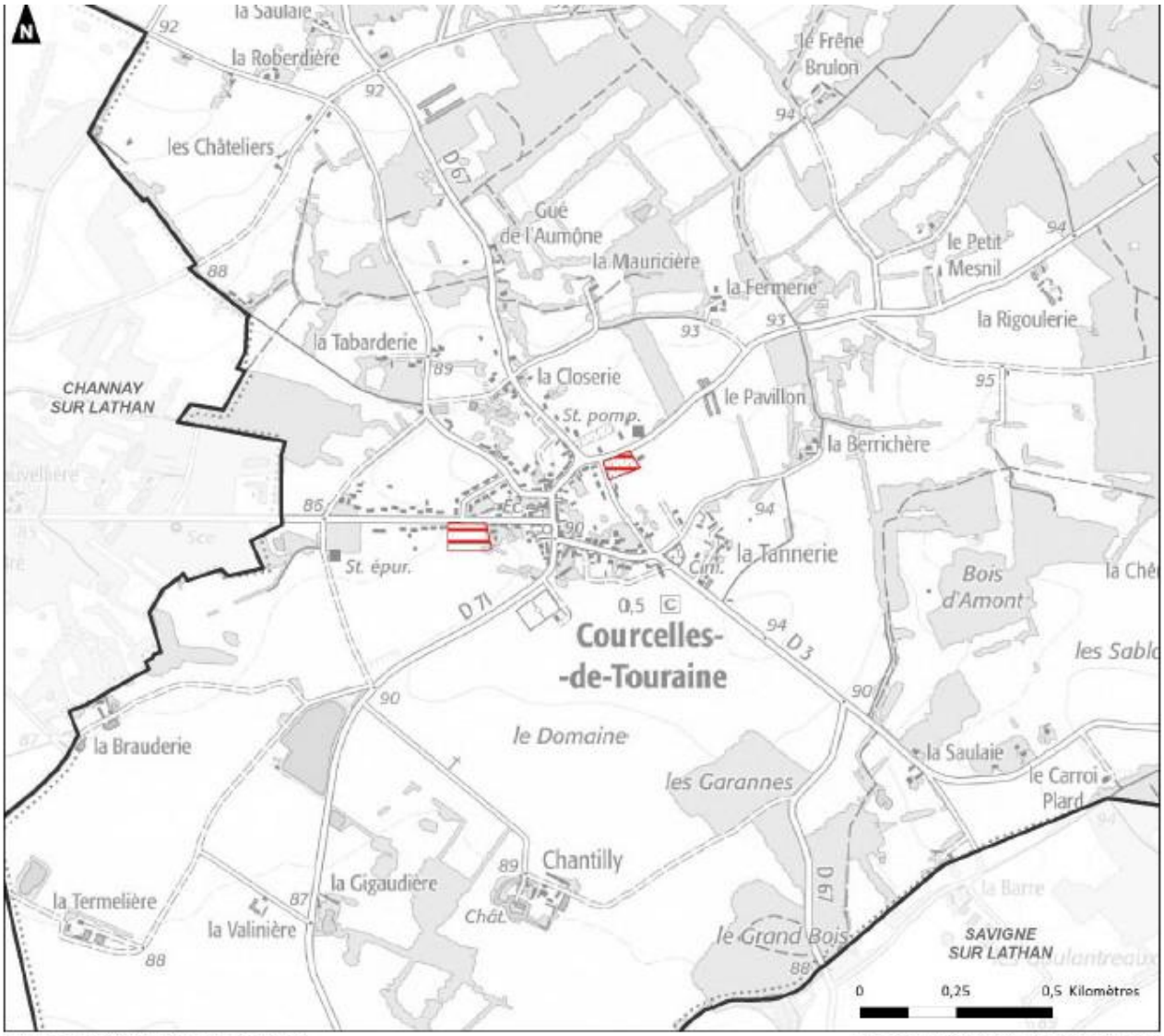
L'armature écologique du territoire doit être préservée, en encadrant le développement urbain, l'activité agricole et en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels.

Les orientations et recommandations sont définies à l'échelle du territoire, des projets d'aménagement et à l'échelle du logement.

Les OAP sectorielles

Deux secteurs considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP. Ils sont dédiés à la création de logements. Un site se situe au sein de l'enveloppe urbaine (Les Allegries) et un en extension de cette dernière (route de Souvigné).

Au total, ce sont 18 logements minimum qui seront potentiellement réalisés sur ces OAP. Une densité minimale moyenne de 15 logts/ha est imposée sur les deux secteurs, en compatibilité avec le PADD. La densité globale des secteurs d'OAP est ainsi d'environ 15 log/ha.



Sources : auddice - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2025

Commune de Courcelles-de-Touraine

Secteur comportant des Orientations d'Aménagement

OAP Les Allegries



Légende

Périmètre de l'OAP

Principe de liaison traversante à minima piétonne à réaliser (largeur minimum 6,00 m)

Linéaire d'accès automobile autorisés

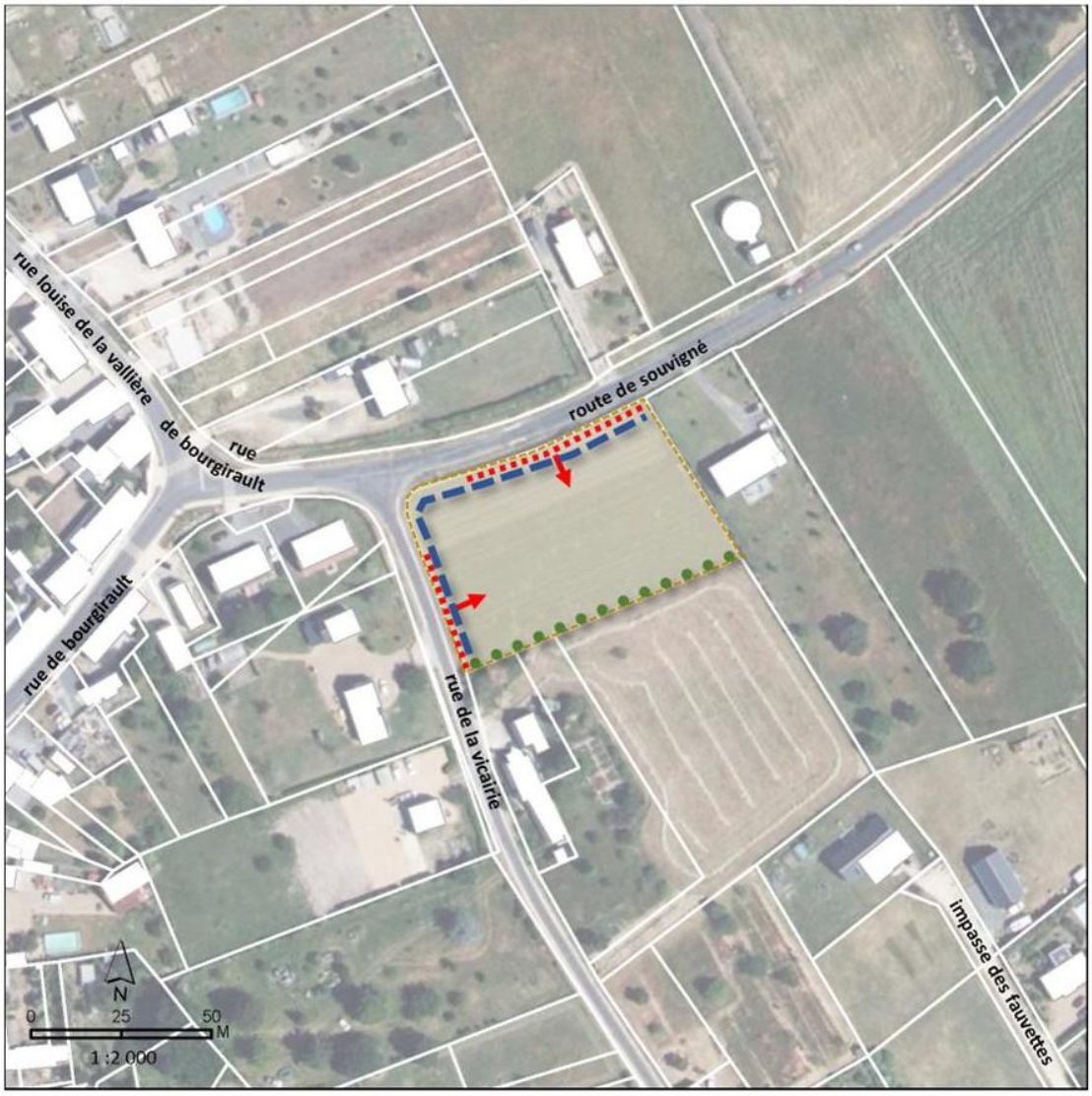
Principe d'accroche bâtie à créer par l'implantation des constructions à l'alignement ou la réalisation de murs bahuts à l'alignement (muret de 1 m de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage métallique).

Sens de faîtage imposé pour les volumes principaux le long de la rue Michel Pétrieux

Préservation du mur existant

Création d'une frange arbustive et/ou arborée

OAP « Route de Souvigné »



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Linéaire d'accès automobile autorisés
- Frange paysagère à créer
- Principe de construction à l'alignement (façades bâties, murs ou murs bahuts)

<u>Règlement écrit</u>

Les zones se divisent en quatre groupes :

•La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du bourg.

•La zone AU qui comprend le secteur de développement à vocation d'habitat encadré par l'OAP « Les Allégries ».

•La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole.

Un sous-secteur Aenr vient couvrir l'emprise du parc photovoltaïque en cours de création sur la partie Nord-Ouest de la commune.

•La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple les boisements, la zone Natura 2000. La zone N se compose également d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) qui permet le développement des activités économiques du château des 7 Tours, ainsi que d'un sous-secteur « Np » correspondant à une protection plus stricte de la zone Natura 2000 du Complexe du Changeon et de la Roumer.

A-6 Composition du dossier soumis à l'enquête (750 pages environ)

Le dossier est décliné dans 9 fascicules

- Les textes règlementaires relatifs à l'enquête publique :
- le bilan de la concertation avec une réunion publique le 22 novembre 2023
- le rapport de présentation qui comprend :
  - ✓ le diagnostic de l'état initial de l'environnement, la justification des choix du projet et l'évaluation environnementale
  - ✓ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - ✓ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - ✓ les avis des Personnes publiques et associées
  - ✓ la réponse aux avis des personnes Publiques et associées
  - ✓ le règlement graphique : plans de zonage (échelle 1/5000 et 1/2500), plan des risques et des nuisances (échelle 1/5000)
  - ✓ le règlement écrit et les annexes (Servitudes d'Utilité Publique, Droit de Préemption Urbain, nuisances sonores, annexes sanitaires, sites et sols pollués et étude de ruissellement).

Un document annoncé en annexe 8 (diagnostic d'identification et de délimitation des zones humides sur des parcelles potentiellement urbanisables à Courcelles-de-Touraine, réalisé par la SEPANT) dans le rapport de présentation- « Volet écologique de l'évaluation environnementale » ne figurait pas à l'ouverture de l'enquête. Il a été ajouté le 28 septembre 2026 en version papier et sur le site internet de la Mairie et m'a été transmis également par voie électronique.

Il s'avère que les explications données dans le rapport de présentation « diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement » apportent les explications nécessaires sur la méthodologie suivie et les résultats de l'étude sur les zones humides réalisée par la SEPANT.

Je considère que le dossier comporte les pièces nécessaires pour cette enquête et la compréhension du public

B Organisation de l'enquête

1.Désignation de la Commissaire-Enquêtrice par Décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du

2.Visite et réunion préparatoire avec le maire de Courcelles-de-Touraine le 23 juin 2026 notamment pour voir les OAP et organiser le déroulement de l'enquête

3.Arrêté d'ouverture d'enquête pris par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire le 21 juillet 2026,

4.Localisation

> Le siège de l'enquête était en mairie de Courcelles-de-Touraine, le dossier ainsi qu'un registre d'observation étant présents également au siège de la Communauté de Communes à Cléré les Pins

5.Mesures de publicité

> Avis d'enquête publié dans la Nouvelle République les 10 août 2026 et 3 septembre 2026
> L'avis a été affiché en mairie de Courcelles-de-Touraine ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes à Cléré les Pins.
> Des affiches ont été également apposées au niveau des entrées de bourg et des OAP.
> L'enquête a été annoncée sur les panneaux Pocket de la ville ainsi qu'un rappel des permanences

C Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a eu lieu du lundi 31 août au vendredi 2 octobre 2026, pendant 33 jours consécutifs

Trois permanences ont été tenues :

- Le lundi 31 août de 9h à 12h, (ouverture de l'enquête)
- Le vendredi 11 septembre de 15h00 à 18h00
- Le vendredi 2 octobre de 15h à 18h00 (clôture de l'enquête)

Le dossier était accessible à la mairie.et au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures d'ouverture, de même que sur le site internet de la mairie et de la Communauté de Communes. Les deux lieux disposaient également chacun d'un registre d'observations

Avant la dernière permanence, j'ai à nouveau fait une visite sur place avec Monsieur le maire afin d'examiner les sites faisant l'objet des observations du public déjà connues à ce moment.

A la clôture de l'enquête j'ai emporté les deux registres d'observation

L'enquête s'est déroulée sans problème et dans un bon climat.

J'ai transmis le procès-verbal des observations le 9 octobre 2026 dont il m'a été accusé réception le même jour.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 22 octobre 2026

D Synthèse des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du projet

J'ai repris ici l'essentiel des remarques et réserves ainsi que les réponses apportées (en bleu).

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe) ne s'est pas prononcée dans le délai règlementaire de trois mois suite à sa consultation, ce qu'elle a acté par courrier du 06/02/2026.

Le projet de PLU a reçu par ailleurs les avis suivants *(en bleu les réponses apportées aux questions les plus importantes) :*

Deux avis favorables avec réserves ont été émis par

La Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire

Seront intégrées les recommandations relatives :

Au risque lié au retrait-gonflement des argiles

Au risques feux de forêt

Au complément à apporter sur l'estimation du potentiel biomasse et éolien

Concernant l'urbanisation et la densification et les besoins en logements

« Des précisions sont cependant attendues sur le projet de développement de la commune concernant la mobilisation des logements vacants. Le fort taux de logements vacants relevé sur la commune en 2021 (13,8% soit 31 logements), rapporté à la faible mobilisation de ce gisement (seulement 2 logements sur 10 ans) nécessite soit un ajustement soit un complément d'explication dans le cadre du projet de PLU. Par ailleurs le fort taux de rétention appliqué (jusqu'à 66%) sur les secteurs en densification de l'enveloppe urbaine doit être argumenté notamment pour les espaces de grande dimension (terrains densifiables N°23 et 25 notamment). Ces compléments sont essentiels afin de fiabiliser votre projet de territoire en limitant le potentiel d'artificialisation d'espaces naturels agricoles et forestiers., »

La projection démographique s'inscrit directement dans le cadre fixé par le SCoT du Nord-Ouest Touraine qui retient un objectif de croissance de 0,7% par an sur son territoire et les besoins en logement complètent les objectifs du PLU, rappelés par la commune qui veut enrayer la décroissance démographique :

Le projet de PLU vise précisément à enrayer cette dynamique de décroissance en favorisant :

– la mobilisation du potentiel de logements existants (dents creuses, divisions parcellaires) ;

– la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de nouvelles populations (jeunes ménages, logement locatif) ;

– un développement mesuré, compatible avec les capacités d'accueil du territoire.

À l'échelle communale, l'objectif retenu correspond à une augmentation modérée de la population, portant celle-ci à environ 535 habitants à l'horizon 2035 À l'échelle communale, l'objectif retenu correspond à une augmentation modérée de la population, portant celle-ci à environ 535 habitants à l'horizon 2035. Cette évolution demeure limitée et cohérente avec la capacité d'accueil de la commune, tant en termes d'équipements que de consommation d'espace.

Concernant la vacance, la commune n'a identifié, au cours du diagnostic, que très peu de logements vacants relevant d'une vacance structurelle (3 logements). Ce recensement mené en mars 2026 sera ajouté au rapport de présentation du PLU. Les chiffres de l'INSEE, à prendre avec précautions, ne font pas de différences entre la vacance structurelle et la vacance ponctuelle (logements libres à la vente/location, logements en attente d'occupation, locaux vacants pour raisons diverses), pour laquelle la commune ne dispose pas de moyens d'agir (hormis la taxe sur le logement vacant). La commune rappelle également que les marges de manœuvre pour traiter cette problématique sont assez limitées, ce qui rend difficile la mobilisation de ce potentiel. La commune souligne toutefois qu'elle a mis en place la taxe sur les logements vacants pour répondre à cet enjeu.

« Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le taux de rétention foncière appliqué, relativement fort pour les terrains densifiables par rapport aux terrains mobilisables »

La très grande majorité des constructions recensées sur la commune depuis les années 2000 sont issues soit de secteurs en extension urbaine (divisions foncières de parcelles anciennement cultivées, soit, de façon marginale, de divisions de parcelles non bâties : les exemples de divisions parcellaires de terrains bâtis sont ainsi extrêmement rares, ce pourrait être éventuellement le cas pour les parcelles AM0315, AM0262, AM0358, AM0359. Cette situation s'explique par le caractère rural de la commune, où la pression foncière est insuffisante pour inciter à la division de terrains déjà construits.

Le diagnostic foncier du PLU et les taux de rétention foncière constituent une estimation permettant de tenir compte des possibilités de densification dans la production de logements et de limiter les besoins d'extension urbaine.

« La principale réserve dans le cadre de votre projet de PLU concerne la faiblesse de la prise en compte du patrimoine bâti et paysager de votre territoire communal. Le règlement devra impérativement être complété ou modifié comme précisé dans l'annexe en pièce-jointe de ce courrier, notamment au sujet de la préservation et de la valorisation du patrimoine de la commune, de la protection des marqueurs de l'identité bâtie du bourg, ou encore de la préservation de la trame verte et bleue. Il apparaît en effet nécessaire de mieux tenir compte des spécificités territoriales de votre commune afin d'assurer la traduction réglementaire des orientations du PADD. «

Les réponses de la commune sont d'ores et déjà détaillées et précises, et devant être intégrées au PLU avant adoption définitive, elles seront examinées lors d'une réunion avec les services de l'Etat concernés (Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine (UDAP)

Le Centre National de la Propriété Forestière

Articulation des zonages dont fait l'objet la commune

Ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 les boisements situés en zone Natura 2000, c'est-à-dire ou les enjeux écologiques connus paraissent les plus importants. Ce recensement sera complété suite aux remarques des services de l'Etat. La délimitation précise des plans de gestion n'étant pas connue, la délimitation des boisements protégés ne peut pas prendre strictement en compte cette donnée. Néanmoins, le règlement associé aux boisements protégés stipule que des coupes supplémentaires pourront être admises dans le cas d'un massif forestier encadré par un plan de gestion forestier.

En effet, le secteur Np (naturel protégé, correspondant au périmètre Natura 2000), n'autorise pas la destination « exploitations forestières » afin de protéger au maximum des constructions la zone Natura 2000. Pour rappel, la sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Règlement écrit

Concernant le règlement écrit, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». La jurisprudence montre par ailleurs la possibilité pour les PLU de règlementer les coupes et abatages d'arbres, et même le choix des essences de reboisement (ce que, par ailleurs, le règlement du PLU ne prévoit pas, se bornant à imposer une diversité d'essences au moins égale à la diversité précédant les coupes

Concernant les règles globales d'accès et de desserte, le PLU ne paraît pas l'outil le plus pertinent pour répondre à la demande. Une charte sur les chemins forestiers et la remise en état des lieux est en cours de travail à l'échelle de la CCTOVAL.

Les autres avis sont favorables

- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers,
- Chambre d'Agriculture
- Département d'Indre et Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie

Et certains avis favorables émettent des remarques

Service Départemental d'Incendie et de Secours

Les recommandations seront prises en compte dans le règlement écrit

Syndicat des mobilités de Touraine :

Des compléments pourront être apportés dans le cadre du périmètre du Service Express Régional Métropolitain qui ne prévoit pour le moment de projet de lignes de cars desservant directement la commune de Courcelles-de-Touraine

E Analyse des Observations du public

Durant la durée de l'enquête il y a eu huit visites en mairie de Courcelles-de-Touraine, et une visite à la Communauté de Communes

Cinq contributions (dont une annonçant l'observation n°2 déposée par courrier remis en main propre) ont été déposées dans le registre en mairie de Courcelles-de-Touraine et aucune dans le registre disponible à la Communauté de Communes ; une observation par mail m'a été envoyée (contribution n°4)

Une observation apporte un avis favorable au projet

Les autres portent sur le classement de parcelles

J'ai repris ces observations mentionnées dans le procès-verbal (en bleu) et les réponses apportées par le porteur de projet (en vert)

Observation n°1 : jointe en annexe

Des réponses sont attendues sur les points abordés dans le courrier et notamment :

- **La désignation en zone humide de la parcelle AM 2080**

- L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié mentionne bien que les critères à retenir pour la définition des zones humides sont la présence d'une végétation caractéristique de zone humide ou de sols caractéristiques de zone humide. Il n'y a donc pas nécessairement besoin de confirmer le caractère humide de la parcelle par des sondages pédologiques si elle a été identifiée par le critère botanique.
- Pour la parcelle AM280, la SEPANT a considéré le terrain comme étant intégralement une prairie hygrocline fauchée, habitat relevant des zones humides. Les autres parcelles qui ont pu faire l'objet de sondage l'ont été car les habitats relevés n'étaient pas forcément des habitats typiques de milieux humides, l'incertitude devait donc être levée par des sondages.
- Les principaux éléments de l'étude sont résumés dans le Tome 1 du Rapport de Présentation - diagnostic territorial et EIE, p.90 à 94, permettant une bonne information du public quant à l'étude de la SEPANT.
- Il est rappelé que le PLU n'a pas pour objet de remettre en question une étude menée récemment conformément à la réglementation, qui plus est sur l'intégralité du territoire intercommunal

Le rappel des critères retenus pour identifier une zone humide permet effectivement de considérer que le constat d'existence d'une prairie hygrocline fauchée suffit en lui-même pour caractériser la parcelle comme zone humide

- **Le classement en zone naturelle de certaines parcelles de la zone dite « des Garennes »**

Le déclassement de ces parcelles, initialement classées en zone Ub, au profit de la zone naturelle N répond à plusieurs objectifs complémentaires.

- D'une part, le secteur comprend une zone humide identifiée à l'est de l'emprise concernée, dont la préservation constitue un enjeu environnemental important. Le choix d'un zonage naturel sur cet espace permet de mieux prendre en compte cette sensibilité dans les choix d'aménagement du territoire.
- D'autre part, les parcelles concernées s'inscrivent dans un ensemble d'espaces végétalisés, de jardins et de terrains non ou peu artificialisés (Habitat ouvert sur substrat basique et humide du domaine tempéré/Prairie fauchée de l'étage planitiaire selon les données CARHAB), qui forment une continuité avec les espaces agricoles environnants. Le maintien de ces espaces contribue à préserver la perméabilité écologique du secteur et à éviter une extension ponctuelle de l'urbanisation au sein d'un ensemble présentant encore un caractère naturel marqué.
- Enfin, ce déclassement participe à l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) poursuivi par la révision du PLU. Il permet de réduire les possibilités de mobilisation de foncier à des fins d'urbanisation, en cohérence avec les caractéristiques environnementales du site et la nécessité de privilégier une gestion plus économe de l'espace.

Ainsi, le reclassement en zone N traduit la volonté de mieux adapter le zonage réglementaire aux caractéristiques actuelles du secteur, en conciliant préservation des milieux naturels et limitation des possibilités d'extension urbaine.

Dont acte

- **L'omission de l'étude du secteur de la route de Souvigné**

Le choix des secteurs ayant fait l'objet de prospections écologiques spécifiques s'est inscrit dans une démarche de hiérarchisation des investigations, tenant compte notamment des principaux secteurs de développement envisagés dans le cadre du PLU et des moyens mobilisables pour la réalisation de l'étude.

Les principaux secteurs de projet identifiés ont ainsi fait l'objet d'investigations écologiques spécifiques.

Le site de la route de Souvigné, d'une superficie d'environ 0,4 ha, n'a pas fait l'objet de telles prospections en raison de sa petitesse et de son caractère de jardin/potager, motif rappelé en p.49 du Rapport de Présentation, Tome 4 évaluation environnementale.

L'absence de prospections spécifiques sur ce site ne signifie pas que les enjeux environnementaux y sont considérés comme inexistants, mais résulte d'un choix de priorisation des investigations à l'échelle du territoire couvert par le PLU

Les choix des investigations correspondent bien aux enjeux du projet

La diminution non justifiée et non précise de la zone A

Le reclassement de ces fonds de jardin de la zone agricole (A) vers la zone urbaine (Ub) vise à tenir compte de leur occupation effective.

Ces terrains correspondent à des espaces de jardins privatifs associés à des habitations existantes, et ne présentent pas de vocation agricole effective.

Cette évolution du zonage permet ainsi de mettre en cohérence la délimitation des zones avec l'usage actuel des terrains, tout en offrant une certaine souplesse aux propriétaires dans l'évolution et l'aménagement de leurs espaces privatifs, dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

Il s'inscrit ainsi dans une logique de gestion raisonnée des espaces déjà associés au tissu bâti, sans induire de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée à une extension de l'urbanisation.

Dont acte

La non prise en compte de la collecte des eaux pluviales

La commune ne possède pas de schéma directeur des eaux pluviales.

Le PLU pourra faire l'objet d'une mise à jour des annexes ultérieurement si un tel schéma voit le jour.

La révision du PLU et l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales sont des procédures totalement déconnectées l'une de l'autre.

Les informations obsolètes sur la collecte et le traitement des déchets

Le diagnostic du PLU fait un état des lieux de la situation à un instant « t ».

Les évolutions évoquées seront intégrées au diagnostic avant approbation du PLU.

Il est rappelé que ces évolutions sont sans aucune incidence sur le projet de territoire porté par la Commune à travers la révision du PLU.

Observation n°2 : jointe en annexe

Il est demandé de répondre à la demande de maintien en zone constructible de la parcelle ZS 58

La parcelle ZS 58 correspond à une surface de plus de 3,5 ha de terres agricoles en extension de l'urbanisation aujourd'hui fermée à l'urbanisation, car non ouverte à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant sa création.

Le classement en zone 1AU de cette parcelle dans le cadre de la révision du PLU n'est pas envisageable eu égard à la nécessité pour la collectivité de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces imposée par la loi Climat et Résilience d'aout 2021 (voir p.17 à 27 du Tome 3 du Rapport de Présentation, volet Justifications des choix).

Le potentiel en logements qui résulterait de l'urbanisation de ce secteur, à raison des densités imposées par le SCOT, serait par ailleurs beaucoup trop important vis-à-vis de la trajectoire démographique récente de la commune, et donc injustifiable.

Les explications apportées sont claires et découlent notamment du respect réglementaire et du SCoT

Observation n° 3 :

La parcelle 313 est classée en zone humide dans le projet de révision : Monsieur et Madame Pejot demandent que la parcelle soit à nouveau constructible.

Une réponse est attendue

La parcelle AM313 est classée seulement en partie en zone humide, suite à l'expertise menée par la SEPANT entre octobre 2023 et juin 2024. Un sondage pédologique s'est révélé caractéristique de zones humides sur ce secteur. La préservation de cette zone humide constitue un enjeu environnemental important.

Le choix d'un zonage naturel sur cet espace permet de mieux prendre en compte cette sensibilité dans les choix d'aménagement du territoire.

D'autre part, les parcelles concernées s'inscrivent dans un ensemble d'espaces végétalisés, de jardins et de terrains non ou peu artificialisés (Habitat ouvert sur substrat basique et humide du domaine tempéré/Prairie fauchée de l'étage planitiaire selon les données CARHAB), qui forment une continuité avec les espaces agricoles environnants.

Le maintien de ces espaces contribue à préserver la perméabilité écologique du secteur et à éviter une extension ponctuelle de l'urbanisation au sein d'un ensemble présentant encore un caractère naturel marqué.

Enfin, ce déclassement participe à l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) poursuivi par la révision du PLU. Il permet de réduire les possibilités de mobilisation de foncier à des fins d'urbanisation, en cohérence avec les caractéristiques environnementales du site et la nécessité de privilégier une gestion plus économe de l'espace.

Ainsi, le reclassement en zone N traduit la volonté de mieux adapter le zonage réglementaire aux caractéristiques actuelles du secteur, en conciliant préservation des milieux naturels et limitation des possibilités d'extension urbaine.

La réponse reprend d'une part les objectifs du PLU et prend en compte les préconisations réglementaires et d'ordre supérieur

Observation n°4 : jointe en annexe

Il est demandé de répondre aux interrogations relatives à la parcelle ZS 77

La demande telle que formulée et le plan du projet fourni permettent difficilement d'appréhender les incompatibilités entre le projet et le règlement de la zone A du PLU révisé.

Dans le PLU précédent, un secteur spécifique Nh avait été délimité afin de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation situées en zones agricoles et naturelles, notamment par la réalisation d'extensions et d'annexes.

Depuis, les évolutions législatives, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, ont fait évoluer le cadre réglementaire applicable à l'évolution du bâti existant en zones agricoles et naturelles. L'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme permet désormais au règlement du PLU d'autoriser, dans l'ensemble des zones A et N et sous certaines conditions, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants.

Dans ce contexte, le PLU révisé intègre directement ces possibilités d'évolution dans le règlement des zones A et N, sans qu'il soit nécessaire de maintenir un secteur Nh spécifiquement dédié à cet objectif. Les possibilités offertes restent encadrées par des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise, afin de préserver les activités agricoles, la qualité paysagère des sites et le caractère naturel ou agricole de ces espaces.

Le règlement actuel de la zone Nh autorise les abris ouverts pour animaux réalisés indépendamment de l'activité agricole d'une exploitation agricole, sous réserve notamment d'être d'une emprise au sol inférieure à 30 m². Le règlement de la zone A du PLU révisé autorisera quant à lui les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

Ainsi, il apparaît qu'en matière d'emprise au sol, le classement en zone Nh actuel n'est pas plus favorable au projet porté que le classement en zone A qui résultera du PLU révisé, c'est même le contraire.

En matière d'implantation des annexes des constructions à usage d'habitation, dont relève les abris pour animaux non liés à une activité professionnelle, la règle des 20 m de distance maximum entre l'habitation principale et son annexe provient de la doctrine départementale actuellement en vigueur, doctrine rappelée par les services de la Direction Départementale des Territoires, notamment lors du passage du projet de révision du PLU en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 18/12/2025.

Les réponses apportées devraient permettre d'adapter le projet

Fait à Tours le 27 octobre 2026

Martine BEURTON