



Plan Local d'Urbanisme (PLU) **Commune de Mazières de Touraine**

Bilan de la concertation

Annexe à la délibération du conseil municipal en date du 16 février 2024

Rappel des modalités de concertation

La concertation de la population

La délibération en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme définissait les modalités de concertation avec le public suivantes :

- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook,
- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin communal et dans l'Echo mazérien,
- Mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,
- Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD.

L'association des Personnes publiques associées et consultées

En parallèle de la concertation de la population, la commune de Mazières de Touraine a, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, associé certaines personnes publiques à la démarche d'élaboration du PLU. Les personnes publiques associées (articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) sont :

- L'Etat (entre autres la Préfecture, la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Agence Régionale de la Santé (ARS), et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,
- Le Conseil Régional Centre Val de Loire,
- La Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Indre et Loire,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre et Loire,
- La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire,
- Le Syndicat mixte du Pays Loire Nature,
- Les communes limitrophes

En outre, la commune a souhaité associer à sa démarche :

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) compte tenu de la présence d'une Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) sur le territoire communal,
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Ile-de-France Centre Val de Loire considérant la présence d'importants boisements privés sur le territoire.

Mise en œuvre des modalités de concertation

La concertation de la population

La concertation s'est organisée en continu durant la révision du PLU depuis la phase « diagnostic » jusqu'à l'arrêt de projet.

■ Informations dans le bulletin communal et dans l'Echo mazérien

Le bulletin municipal et l'Echo mazérien ont fait état à plusieurs reprises de la procédure de révision en cours du Plan Local d'Urbanisme :

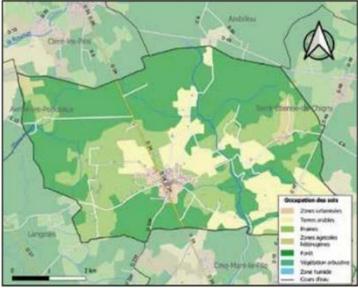
- Une page dédiée au contexte de la révision, à la place de la population dans la démarche et à l'état d'avancement dans la procédure dans le bulletin communal distribué en février 2022,
- Un encart relatif au PLU dans l'Echo mazérien de mai 2022 portant plus spécifiquement sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'invitation à participer à la réunion publique de présentation des orientations du PADD le 2 juin 2022,
- Un rappel de la possibilité de consulter le PADD et la présentation faite lors de la réunion publique du 2 juin 2022 sur le site internet de la commune ainsi qu'un rappel des modalités de dépôt des contributions dans l'Echo mazérien d'octobre 2022,
- Une information concernant la phase de concertation menée sur le PLU du 1^{er} juin au 30 juin 2023 dans l'Echo mazérien de mai 2023
- Un rappel de la possibilité de déposer des contributions dans le cadre de la concertation relative à la révision du PLU dans l'Echo mazérien de septembre 2023

Extrait du bulletin communal de février 2022



En mars dernier, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune.

Pourquoi une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?
Le PLU est un document d'urbanisme élaboré par le conseil municipal. Plusieurs facteurs ont justifié de mettre en révision le PLU de Mazières de Touraine : depuis l'adoption de ce document en mars 2018, l'attractivité du territoire communal a conduit à une urbanisation importante du potentiel constructible mis en place dans le cadre du PLU. Pour préserver les capacités de développement de la commune sur le long terme, il est nécessaire d'amorcer dès à présent la réflexion relative au développement de la commune durant les 10 prochaines années. La révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) élaborée à l'échelle du Pays Loire Nature est actuellement en cours de finalisation. La révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire de la CCTOVAL est également bien avancée. Les orientations de ces deux documents s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de notre commune. La révision va permettre d'intégrer au mieux leurs orientations dans le projet communal.



Où en est-on dans la procédure ?
Après avoir désigné une équipe d'étude pour nous accompagner dans cette procédure, la commission communale créée pour suivre la révision de notre futur document d'urbanisme a entamé ses travaux au printemps 2021. Ces travaux ont permis d'établir un diagnostic du territoire communal et de faire émerger les premiers enjeux pour le territoire. Afin de vous permettre de prendre connaissance de ce diagnostic, celui-ci est mis à votre disposition :
- Sous format papier en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Sur le site internet de la Mairie, dans l'onglet «Urbanisme».
Vous pouvez utiliser les canaux mentionnés ci-dessus pour apporter vos contributions et vos compléments à ce diagnostic. Votre connaissance du territoire est un atout précieux pour alimenter la réflexion communale.

En cette fin d'année, la commission amorce ses travaux concernant l'élaboration du projet communal appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les orientations vous seront présentées dans le cadre d'une réunion publique au printemps 2022. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé régulièrement de l'avancement des études pour vous permettre de participer pleinement à la démarche.

Retrouvez toutes les infos mises à jour sur le site communal avec le lien suivant :
<https://www.mazieresdetouraine.fr/user/documents/fichiers/urbanisme/Diagnosticetatinitialdelenvironnement.pdf>

4

Extrait de l'Echo mazérien de mai 2023

PLU

UNE CONCERTATION POUR UNE MEILLEURE ACCEPTATION DES PROJETS PAR LES HABITANTS

A la différence de la simple information, la concertation doit permettre la participation des habitants aux décisions qui influent sur leur cadre de vie quotidien.

La démarche de concertation lors de l'élaboration du PLU est une obligation de par la loi ; elle a pour objectif d'associer les habitants dans une réflexion collective qui aura des incidences sur le devenir de leur territoire. Elle est définie par les élus et vise une meilleure appropriation du projet par les administrés.

La concertation se déroulera du jeudi 01 juin 2023 jusqu'au vendredi 30 juin 2023 inclus, sur le territoire de Mazières de Touraine.

Le dossier d'étude du PLU ainsi que le registre de requête pourront être consultés en mairie aux jours et heures d'ouverture (fermé le lundi, ouvert mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et ouvert mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et 13h30 à 17h30) ou sur le site de la commune à l'adresse suivante :

<https://www.mazieresdetouraine.fr/>.

Les observations pourront être adressées par mail à l'attention de Mr le Maire de Mazières-de-Touraine afin qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de la concertation, à l'adresse suivante :

mazieresdetouraine@wanadoo.fr

Extrait de l'Echo mazérien de septembre 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME

Les travaux relatifs au PLU se poursuivent et entrent dans leur phase finale. Le conseil municipal devrait ainsi adopter son projet de PLU dans les semaines à venir.

Vous avez encore quelques semaines pour pouvoir participer à la concertation et formuler vos demandes et observations auprès de la mairie soit par courrier soit par mail (b.jolivet.mazieres@orange.fr) ou directement en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Après l'adoption de ce projet, chacun d'entre vous aura encore l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique qui devrait intervenir au début de l'année 2024.

▪ Informations sur le site internet de la mairie et sur sa page Facebook

Le site internet de la commune comporte une page dédiée à l'urbanisme traitant notamment de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme et mettant à disposition la délibération de prescription de la révision du PLU par le conseil municipal en mars 2021.

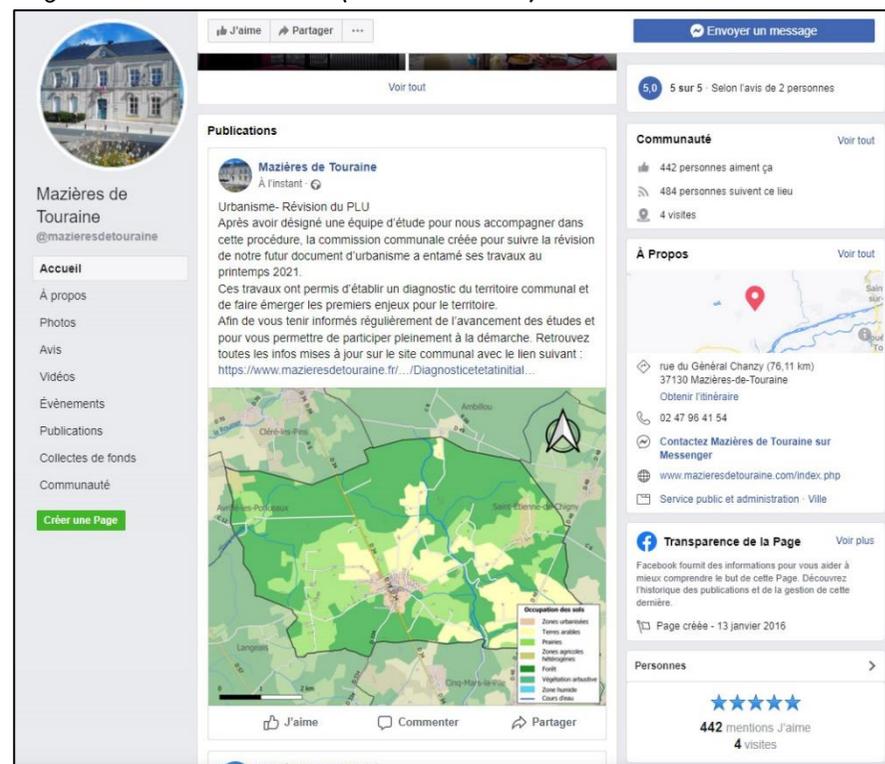
Cette page internet a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement de la procédure par la mise en ligne des documents élaborés par la commission PLU pour permettre à la population d'en prendre connaissance et de transmettre ses contributions à la mairie.

Extrait de la page « Urbanisme » du site internet de la commune



Le site internet de la commune, au travers notamment de sa rubrique « Actualités » tout comme la page Facebook ont par ailleurs été utilisées pour Transmettre des informations relatives à la procédure et notamment à certains temps forts de la concertation (réunion publique, mise à dispositions de documents en mairie).

Page Facebook de la mairie (décembre 2021)



Site internet de la commune (avril 2022)

The screenshot shows the website for Mazières de Touraine. At the top, there is a navigation menu with links for 'MA COMMUNE', 'AU QUOTIDIEN', 'EDUCATION ET JEUNESSE', 'ARTISANAT ET COMMERCES', 'ASSOCIATIONS', and 'TOURISME'. Below the menu is a banner image with the text 'Bienvenue à Mazières !'. The main content area is divided into 'ACTUALITÉS' and 'AGENDA'. Under 'ACTUALITÉS', there is a featured article titled 'MAZIERES DE TOURAINE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme' with a sub-section 'Urbanisme'. The 'AGENDA' section lists three events: 'Théâtre' (April 29-30), 'Commémoration du 8 mai' (May 08), and 'Rencontre des nouveaux habitants' (May 13).

Site internet de la commune (avril 2022)

URBANISME

Etat d'avancement de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine

Depuis mi 2021, la commission communale poursuit son travail sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et mène ses réflexions pour dessiner l'avenir du territoire de notre commune durant les 10 années à venir.

Plan Local d'Urbanisme

Après la réalisation d'un diagnostic du territoire dont une synthèse est en ligne sur le site internet de la mairie, les élus travaillent à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce document-clé du Plan Local d'Urbanisme va décliner les grandes orientations du projet communal en ce qui concerne l'urbanisme, l'habitat, l'économie, les loisirs, etc. mais également celles destinées à la protection des secteurs et éléments les plus remarquables de notre territoire (secteurs boisés, éléments patrimoniaux, etc.)

Après une présentation aux Personnes Publiques Associées (organismes et administrations associées à la démarche de révision du PLU), une réunion publique est programmée le 2 juin 2022 à 19h00 à la salle des fêtes afin de présenter ces grandes orientations à l'ensemble de la population et vous permettre d'échanger avec les élus sur ce projet.

Nous vous rappelons également que d'autres moyens sont mis à votre disposition depuis le début de la démarche pour faire part de vos idées et suggestions au conseil municipal :

- Un registre de concertation est à votre disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- La possibilité d'adresser un courrier à M. le Maire à la mairie ou par mail à l'adresse bjolivet.mazieres@wanadoo.fr

Précédente

Suivante

Page Facebook de la mairie (avril 2022)

 **Mazières de Touraine**
le 5 avril à 12:12 · 🌐

Etat d'avancement de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine

Depuis mi 2021, la commission communale poursuit son travail sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et mène ses réflexions pour dessiner l'avenir du territoire de notre commune durant les 10 années à venir.

Plan Local d'Urbanisme

Après la réalisation d'un diagnostic du territoire dont une synthèse est en ligne sur le site internet de la mairie, les élus travaillent à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document-clé du Plan Local d'Urbanisme va décliner les grandes orientations du projet communal en ce qui concerne l'urbanisme, l'habitat, l'économie, les loisirs, etc. mais également celles destinées à la protection des secteurs et éléments les plus remarquables de notre territoire (secteurs boisés, éléments patrimoniaux, etc.)

Après une présentation aux Personnes Publiques Associées (organismes et administrations associées à la démarche de révision du PLU), une réunion publique est programmée le 2 juin 2022 à 19h00 à la salle des fêtes afin de présenter ces grandes orientations à l'ensemble de la population et vous permettre d'échanger avec les élus sur ce projet.

Nous vous rappelons également que d'autres moyens sont mis à votre disposition depuis le début de la démarche pour faire part de vos idées et suggestions au conseil municipal :

- Un registre de concertation est à votre disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- La possibilité d'adresser un courrier à M. le Maire à la mairie ou par mail à l'adresse b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr

Page Facebook de la mairie (mai 2023)

 **Mazières de Touraine**
31 mai · 🌐

Concertation publique du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération n° 03715021022 en date du 26 Mars 2021, le conseil municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de Mazières de Touraine. Cette délibération précise les objectifs poursuivis et définit les modalités de concertation avec la population prévue à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation se déroulera du jeudi 01 juin 2023 jusqu'au vendredi 30 jui... [En voir plus](#)



  8  2



▪ Réunion publique

Afin de favoriser les échanges directs avec la population, une rencontre a été organisée le 2 juin 2022 afin de présenter à la population :

- Les étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Les grands principes régissant les travaux de révision du PLU,
- Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La réunion a rassemblé environ 25 personnes à la salle des fêtes de Mazières de Touraine. Les échanges ont été nombreux et la population s'est notamment exprimée sur :

- L'inconstructibilité des terrains au village de la Brosserie envisagé dans le cadre de la révision du PLU. Il a été notamment évoqué les problématiques rencontrées dans ce village concernant la multiplication des accès sur la voie communale et les problèmes de sécurité que cela génère.
- La densification du bourg et l'intégration dans le potentiel constructible des années à venir de l'enclave située sur les arrières des constructions de la rue du 11 Novembre. La question d'une inconstructibilité de ce secteur constitué de jardins privatifs a notamment été posée
- Le développement de l'entreprise Weser et ses conséquences sur le cadre de vie,
- Le développement de l'habitat à l'ouest de la RD34.

▪ Mise à disposition du registre en mairie

Un registre a été ouvert en mairie dès le démarrage des études en mars 2021.

Au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, ce registre était accompagné des documents de travail du PLU afin que la population puisse en prendre connaissance :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a notamment été mis à disposition à partir de juin 2022,
- les documents règlementaires du PLU (zonage, règlement, OAP) ont été mis à disposition à partir de juin 2023.

L'association des Personnes publiques associées et consultées

Dans le cadre de la procédure de révision, 3 réunions ont été spécifiquement organisées afin de présenter l'état d'avancement des travaux relatifs au PLU :

- Le 8 septembre 2021 afin de présenter les grandes conclusions du diagnostic et les enjeux perçus,
- Le 16 mai 2022 afin de présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Le 23 mai 2023 afin de présenter les documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à chaque réunion, les Personnes Publiques Associées ont été destinataires par voie électronique des éléments faisant l'objet de la réunion.

En complément, plusieurs échanges ont eu lieu avec une ou plusieurs personnes publiques associées durant toute la procédure de révision sur certains points plus spécifiques relatifs à la procédure ou aux orientations dessinées pour le futur PLU.

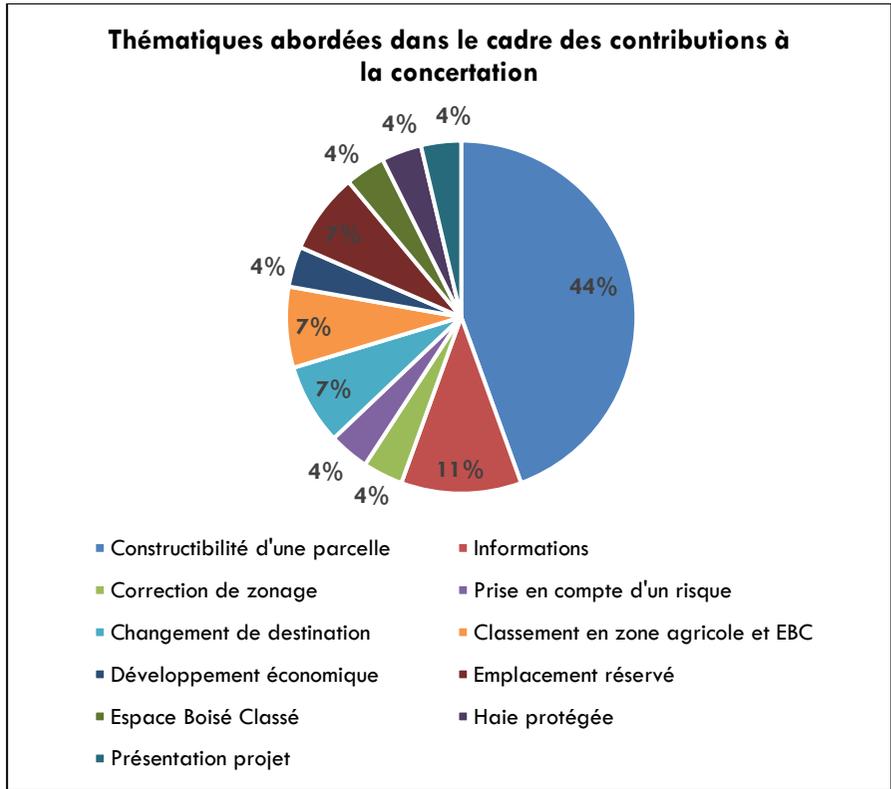
Résultats de la concertation de la population

La concertation a fait l'objet d'une mobilisation relativement importante de la population au travers des contributions portées par courrier, par mail ou au sein du registre disponible en mairie.

Au stade du bilan de la concertation, il est ainsi possible de recenser 26 contributions. Au travers de ces contributions, plusieurs thématiques sont particulièrement mises en avant. Le graphique ci-contre présente la récurrence des thématiques mentionnées dans les contributions. Il est précisé qu'une même contribution peut évoquer plusieurs thématiques.

Cette synthèse montre qu'une très large majorité de ces contributions traitent de demandes particulières notamment en vue d'obtenir la constructibilité d'une parcelle. La prise en compte de ces demandes a été réalisée en fonction de leur cohérence avec les orientations du PADD et la réalité du terrain.

Lecture du graphique : 44% des contributions transmises dans le cadre de la concertation portent sur la constructibilité d'une parcelle



Ces contributions et les réponses qui y sont apportées sont synthétisées dans le tableau ci-après.

Demande ou observation formulée	Thématique(s) abordée(s)	Précisions et réponse apportée par le conseil municipal
<p><u>Courrier du 31 aout 2021</u> Demande de classement de la parcelle K471 située à l'Echalerie en zone U au lieu de la zone A dans le PLU en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet de lotissement</p>	Constructibilité d'une parcelle	<p>La parcelle K471 est localisée à l'extrême ouest des secteurs urbanisés du bourg de Mazières de Touraine.</p> <p>La constructibilité de cette parcelle ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de cette parcelle actuellement boisée, située en extension de la zone urbanisée et non desservie par le réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « assurer un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et services » - à « maîtriser la densification des espaces urbanisés périphériques du bourg s'étirant le long des axes de circulation et notamment ceux qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif ». - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'aout 2021.
<p><u>Registre le 24 septembre 2021</u> Prise en note du fait que la commune n'envisage pas de préempter le chemin privé permettant l'accès à la maison et précision concernant la régularisation de la terrasse au titre de l'urbanisme</p>	Informations	Le conseil municipal prend acte
<p><u>Mail du 12 avril 2021 (retransmis le 11 mars 2022, registre le 23 mars 2022 et courrier le 28 juin 2023)</u> Interrogation concernant la capacité du cimetière au regard du vieillissement de la population Demande de constructibilité des parcelles E766, 767, 770 et 771, 1389 et 1390</p>	Constructibilité d'une parcelle	<p>Les parcelles E766, 767, 770, 771, 1389 et 1390 sont localisées au sud du bourg de Mazières, en extension des espaces actuellement urbanisés et construits. Elles sont occupées par une prairie sans vocation agricole et quelques arbres et bordées par une haie. Les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et notamment le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La constructibilité de ces parcelles ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de ces parcelles en extension de la zone urbanisée et non desservies par le réseau</p>

		<p>d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'aout 2021. <p>Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches de cœur de bourg. Ces terrains situés à l'extrémité sud du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.</p>
<p><u>Registre le 29 septembre 2021</u> Demande de constructibilité des parcelles E432, 433, 434, 450 et 1096</p>	<p>Constructibilité d'une parcelle</p>	<p>Ces parcelles sont localisées en entrée sud du bourg de Mazières, le long de la RD34 et sur leurs arrières. Bien que proches des espaces construits, elles en sont déconnectées et ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Elles sont constituées de prairies dont certaines semblent avoir une vocation agricole, au moins partielle, si l'on se réfère au registre parcellaire graphique 2021 (parcelles E432 , 433, 434 et 1096) et la parcelle E450 est boisée.</p> <p>La constructibilité de ces parcelle ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de ces parcelles situées en extension de la zone urbanisée et non desservie par le réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « exclure une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation (dans le cas présent, développement le long de la RD34 pour la parcelle E1096 au niveau de la chicane) - à « maîtriser la densification des espaces urbanisés périphériques du bourg s'étirant le long des axes de circulation et notamment ceux qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif ». - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de

		<p>la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'aout 2021.</p> <p>Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches de cœur de bourg. Ces terrains situés à l'extrémité sud du bourg et déconnectés de l'urbanisation ne permettent pas de garantir un développement cohérent et économe en espace du bourg.</p>
<p><u>Courrier du 29 novembre 2021</u> Demande de correction du zonage UB/N affectant la parcelle K536</p>	Correction de zonage	<p>Il est apparu que la parcelle K536 classée en zone UB sur la plus large partie de sa surface avait été pour une partie classée en zone N au sein du PLU actuellement en vigueur.</p> <p>Ce classement partiel en zone N résulte d'une erreur de report de la limite de zone ne suivant pas la limite cadastrale. Pour des raisons de cohérence et au regard de la faible superficie concernée (200m²), le zonage est modifié afin que la limite de zone entre UB et N suive la limite cadastrale de la parcelle K536.</p>
<p><u>Registre (non daté)</u> Demande de classement en zone non constructible de la parcelle E712 en raison de l'existence d'un risque d'inondation</p>	Prise en compte d'un risque	<p>La parcelle E712 est située dans la continuité de la coulée verte traversant le cœur de bourg de Mazières de Touraine.</p> <p>Au vu de la localisation de la parcelle dans le fond du vallon, de son occupation actuelle et des informations transmises, il convient de veiller à ne pas soumettre de nouvelle population à un risque et de reclasser la parcelle au sein de la zone non constructible couvrant plus largement la coulée verte.</p>
<p><u>Registre le 5 janvier 2022</u> Demande d'identification de 2 bâtiments pouvant changer de destination sur les parcelles K359 et K360à Couléon</p>	Changement de destination	<p>Les bâtiments objets de la demande sont situés à Couléon, au cœur des espaces boisés couvrant le sud du territoire communal. Au regard de la mauvaise qualité du chemin d'accès et de l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments, ces bâtiments ne répondent pas aux critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination. Par ailleurs, leur localisation au cœur des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt (classement en zone de priorité 1 du massif).</p> <p>Il est décidé en conséquence de ne pas procéder à l'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination.</p>
<p><u>Registre le 29 mars 2022</u> Demande de classement des parcelles K320, 321 et 322 en zone agricole A et demande de suppression de l'espace boisé classé</p>	Classement en zone agricole et EBC	<p>Les parcelles concernées par la demande étaient classées en zone N au sein du PLU en vigueur et faisaient l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés considérant leur caractère boisé lors de la révision précédente du PLU.</p> <p>Ces parcelles forestières à l'origine ont fait l'objet d'un défrichement non compatible avec la protection EBC existante dans le document d'urbanisme</p>

		en vigueur. Par ailleurs, leur nature et vocation ne correspondent pas à la définition d'une zone agricole au sens du code de l'urbanisme. Au regard de leur insertion dans un espace naturel plus vaste intégrant notamment des massifs forestiers d'intérêt, il est décidé de maintenir le classement de la parcelle en zone naturelle N dans le PLU en projet et de préserver la protection au titre des Espaces Boisés Classés, la commune souhaitant le retour du caractère boisé de cette parcelle conformément à son état initial.
<u>Registre le 8 avril 2022</u> Demande de classement d'une partie de la parcelle K535 allée de l'Echalerie	Constructibilité d'une parcelle	La parcelle K535 est située sur les arrières des constructions implantées en linéaire de l'allée de l'Echalerie. Sur ce secteur, le PADD exprime clairement la volonté de la commune de « maîtriser la densification des espaces urbanisés périphériques du bourg s'étirant le long des axes de circulation et notamment ceux qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif ». Une constructibilité de la parcelle K535 alors que celle-ci n'est pas bâtie et ne s'insère pas d'un tissu urbanisé irait en contradiction avec les orientations générales retenues par la commune dans le cadre de son projet d'aménagement. En conséquence, il est décidé de ne pas classer la parcelle K535, même partiellement en zone constructible et de maintenir le zonage naturel N existant.
<u>Mail le 24 avril 2022</u> Demande de classement des parcelles E560 et 561 en zone constructible	Constructibilité d'une parcelle	Les parcelles objets de la demande sont situées dans la continuité des espaces construits du cœur de bourg de Mazières. A ce titre, elles possèdent une position intéressante pour le développement de l'habitat. Pour cette raison, le PLU projette un classement des parcelles concernées dans une zone à urbaniser en complément d'autres parcelles de ce secteur sur les arrières du centre historique. Toutefois, afin d'échelonner le développement de la commune dans le temps et de prendre en compte l'insuffisance des voies et réseaux susceptibles de desservir cette zone à urbaniser, il a été décidé de classer ce secteur en zone 2AUh, zone fermée à l'urbanisation mais pouvant être rendue constructible dès lors que les réseaux existants au droit de la zone seront suffisants pour permettre la desserte d'un projet d'habitat dans des conditions satisfaisantes pour les futures constructions à réaliser.
<u>Mail du 4 mai 2022</u> Demande de classement des parcelles E251 et 252 en zone constructible (même partiellement)	Constructibilité d'une parcelle	Les parcelles E251 et 252 sont situées en bordure de la route du Breuil, en continuité des espaces urbanisés s'étirant le long de cet axe routier. Ces parcelles sont actuellement boisées. Leur constructibilité irait à l'encontre de plusieurs orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : - les objectifs de modération de la consommation d'espaces que la

		<p>commune a souhaité limiter à 3-3,5 ha pour l'habitat durant la durée de vie du PLU,</p> <ul style="list-style-type: none"> - la volonté de la commune d'exclure « la poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation », - la volonté de la commune de « maîtriser la densification des espaces urbanisés périphériques du bourg s'étirant le long des axes de circulation et notamment ceux qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. <p>Pour ces différentes raisons, la constructibilité des parcelles concernées ne peut être envisagée.</p>
<p><u>Courrier du 7 juillet 2022</u> Demande de classement des parcelles H43, 44, 45, 46 et 50 en zone agricole A</p>	Correction de zonage	<p>Les parcelles concernées par la demande sont localisées près du château de Crémille. Elles sont classées en zone naturelle N dans le PLU en vigueur. Les parcelles H43, 46 et 50 (pour partie) sont constituées de prairies utilisées en pâturage. Elle ne sont pas boisées et n'interceptent pas le périmètre du site Natura 2000 « Complexe du Changeon et de la Roumer » à proximité. Leur classement en zone agricole A est donc admis.</p> <p>Pour les parcelles H44 et 45, elles sont pour l'essentiel boisées. Le conseil municipal souhaite donc leur maintien en zone N en cohérence avec la protection applicable sur l'ensemble du massif forestier présent dans la continuité de ces parcelles. Il en va de même pour la partie de la parcelle H50 qui est boisée.</p>
<p><u>Courrier du 13 juillet 2022</u> Demande de classement de la parcelle B295 en zone constructible pour une habitation</p>	Constructibilité d'une parcelle	<p>La parcelle B295 est située en bordure de la route de St-Etienne à l'écart des espaces urbanisés du bourg. Elle est par ailleurs boisée et à ce titre a fait l'objet d'un classement en zone N.</p> <p>Le PADD a défini une orientation majeure visant à « exclure le confortement des villages et hameaux par un habitat neuf non agricole y compris dans le village de la Brosserie ». La constructibilité de cette parcelle même localisée dans la continuité du village de la Brosserie irait donc à l'encontre des orientations du PADD et ne peut donc être envisagée.</p>
<p><u>Courrier du 7 octobre 2022</u> Demande d'identification d'un bâtiment situé sur la parcelle C160 comme pouvant changer de destination</p>	Changement de destination	<p>Le bâtiment présent sur la parcelle C160 présente une emprise au sol inférieure à 70m² et ne répondant pas au critère minimal d'emprise au sol de 80m² défini par la commune pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination. Son identification en vue de permettre un changement de destination n'est donc pas envisageable.</p> <p>Par ailleurs, il paraît opportun de prendre en compte les problèmes de sécurité et d'inconfort posés par la localisation de ce bâtiment à l'alignement de la route de St-Etienne (insécurité de l'accès à créer, nuisances sonores, etc.)</p>

<p><u>Courrier du 24 octobre 2022</u> Demande de classement de la parcelle E379 en zone constructible</p>	<p>Constructibilité d'une parcelle</p>	<p>La parcelle E379 est située à la Hottière, à l'écart des espaces urbanisés du bourg. Elle a fait l'objet d'un classement en zone naturelle N. Le PADD a défini une orientation majeure visant à « exclure le confortement des villages et hameaux par un habitat neuf non agricole y compris dans le village de la Brosserie ». La constructibilité de cette parcelle boisée et située dans un lieu-dit recensant peu de constructions irait donc à l'encontre des orientations du PADD et ne peut donc être envisagée.</p>
<p><u>Courrier du 7 juin 2023</u> Manifestation d'intérêt de l'entreprise Weser pour l'acquisition d'une parcelle située dans la continuité du site de l'entreprise pour permettre son développement</p>	<p>Développement économique</p>	<p>La parcelle envisagée pour le développement de la Weser au nord du site couvrirait environ 1 ha et était initialement classée en zone 2AUc (zone fermée à l'urbanisation réservée pour le développement économique). Après négociations, la Weser et le propriétaire du terrain destinée à l'extension ne sont pas parvenus à un accord pour l'acquisition de cette parcelle par l'entreprise. En conséquence, et afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a fait le choix de reclasser la parcelle concernée en zone agricole A. Le PADD préserve la possibilité d'un développement sur une surface d'environ 1 ha pour l'entreprise, si un accord devait être trouvé ultérieurement.</p>
<p><u>Registre le 20 juin 2023</u> Remarque concernant la localisation d'un emplacement réservé faisant obstacle à un projet à venir</p>	<p>Emplacement réservé</p>	<p>L'emplacement réservé n°1 a été créé sur une portion de la parcelle E954 afin de préserver les possibilités d'accès vers l'enclave urbaine située sur les arrières des constructions de la rue du 11 Novembre et de la route de la Touche. Cet enclave constitue un potentiel de développement de l'habitat sur le long terme, au sein des espaces urbanisés du bourg, le PADD ayant mis l'accent sur une priorisation du confortement de l'habitat dans les espaces urbanisés. Toutefois, à ce jour, ce développement est notamment entravé par l'absence d'accès permettant de desservir cette enclave en raison de la présence de constructions de part et d'autre de l'îlot non bâti. En conséquence, il convient de préserver la seule possibilité d'accès aux parcelles, localisée sur la parcelle E954, justifiant ainsi la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.</p>
<p><u>Registre le 21 juin 2023</u> Demande de classement de la parcelle E175 en zone constructible</p>	<p>Constructibilité d'une parcelle</p>	<p>La parcelle E175 est localisée en entrée nord du bourg de Mazières de Touraine, en bordure de la RD34 et en continuité du stationnement de la Weser. Cette parcelle est donc située en extension des espaces urbanisés et son urbanisation contribuerait à étendre la zone urbanisée en linéaire de la RD34. Ceci irait à l'encontre de la volonté de la commune, exprimée au sein du PADD :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - d'exclure une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation. Ce développement est d'autant plus problématique le long de la RD34 pour des raisons de sécurité, cette voie supportant un trafic important. - de modérer la consommation d'espaces durant la décennie à venir, les besoins pour le développement de l'habitat étant satisfaits par ailleurs dans des secteurs plus proches du cœur de bourg et/ou mieux positionnés par rapport aux réseaux (assainissement collectif notamment). <p>En conséquence, son intégration dans la zone constructible ne peut s'envisager.</p>
<u>Registre le 27 juin 2023</u> Accord concernant la vente de la parcelle E880	Informations	<p>Le conseil municipal prend acte.</p> <p>La parcelle E880 est l'une des parcelles formant l'enclave urbaine située entre la rue du 11 Novembre et la route de la Touche.</p> <p>A ce titre, elle fait l'objet d'un classement au sein d'une zone 2AUh destinée à permettre son urbanisation sur le long terme, dans l'attente de la possibilité de création d'un accès au secteur et dans l'attente d'un confortement de la capacité de traitement de la station d'épuration.</p>
<u>Registre le 29 juin 2023</u> Interrogation concernant le classement en EBC de la parcelle G158	Espace Boisé Classé	<p>La parcelle G158 est localisée à l'est de l'Aunay des Bertins au cœur de la clairière agricole. Cette parcelle est pour partie occupée par des marronniers dont le propriétaire signale qu'ils dépérissent et pour lequel il demande si la protection dans le PLU présente un réel intérêt.</p> <p>Il est rappelé que le PADD souligne l'intérêt des petits boisements et bosquets présents dans les clairières agricoles comme élément relais des continuités écologiques, qui facilitent le déplacement de la faune. C'est à ce titre que le bosquet concerné a été protégé au titre des Espaces Boisés Classés et il convient de préserver cette protection pour garantir la cohérence du zonage avec les orientations du PADD. Pour rappel, le classement en EBC n'interdit pas l'exploitation ou l'entretien du boisement mais impose de conserver la vocation boisée de la parcelle protégée.</p>
<u>Registre le 30 juin 2023</u> Demande de construction sur les parcelles E460 et 461	Constructibilité d'une parcelle	<p>Les parcelles E460 et 461 sont localisées en bordure de la route de Velantan face à l'étang de la Saulaie. Elles sont isolées et sont boisées sur une large partie de leur surface. Une mare est également présente sur la parcelle.</p> <p>Conformément à l'orientation du PADD visant « à exclure le confortement des villages et hameaux par un habitat neuf non agricole », la constructibilité de cette parcelle ne peut s'envisager dans le cadre du PLU.</p>
<u>Registre le 30 juin 2023</u> Demande de suppression de la protection de	Haie protégée	<p>Le propriétaire signale que les haies protégées sont constituées de ronces ayant poussé dans les clôtures qu'ils souhaitent remplacer. Ce remplacement</p>

<p>haies en bordure des parcelles A142, 147, 148 et C1, 2, 23, 24, 220 dans le secteur du Mortier Hubert</p>		<p>induira une suppression des ronces et de fait de la haie. Il souhaite donc que la protection des haies identifiées en bordure des parcelles concernées par la demande soit supprimée.</p> <p>Au regard de la nature des essences constituant effectivement les haies, il est décidé de supprimer la protection des haies en bordure des parcelles objets de la demande.</p>
<p><u>Courrier du 30 juin 2023</u> Demande de classement des parcelles K318, 319 et 537 en zone constructible (U ou AU) Demande de maintien d'un emplacement réservé pour accès aux parcelles susmentionnées Observations concernant le classement des parcelles limitrophes K320, 321 et 322 en zone Aco et la suppression de la protection au titre des Espaces Boisés Classés.</p>	<p>Constructibilité d'une parcelle Emplacement réservé Classement en zone agricole et EBC</p>	<p>Concernant l'intégration des parcelles concernées dans une zone constructible, il convient de rappeler que ces parcelles sont constituées de prairies et qu'un seul bâtiment de 50m² est présent sur ces parcelles couvrant une surface globale d'environ 1,9 ha.</p> <p>Leur classement en zone naturelle N est justifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au regard de leur caractère d'espaces naturels pouvant justifier un classement en zone naturelle (article R.151-25 du code de l'urbanisme) - au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces exprimés dans le PADD en cohérence avec les dispositions de la loi Climat et Résilience. Ces objectifs conduisent la commune à limiter la superficie des surfaces à urbaniser en extension du bourg. Une inscription des parcelles K318, 319 et 537 en zone constructible conduirait à excéder les objectifs définis dans le PADD et ne se justifie par ailleurs pas au regard des besoins en logements d'ores et déjà satisfaits au sein d'autres zones à urbaniser. - au regard de son positionnement à l'ouest de la RD34. Un classement en zone constructible contredirait les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans lequel la commune a exprimé son souhait d'assurer « un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et services ». - au regard de sa localisation dans la continuité de parcelles boisées et/ou faiblement bâties à l'ouest. <p>Concernant le classement en zone urbaine, l'existence d'un bâtiment d'emprise limitée (environ 50m²) ne saurait justifier d'un caractère urbanisé. Les équipements publics existants (voies et réseaux) ne sauraient non plus être considérées comme ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il convient de rappeler en effet que le PADD inscrit un principe de densité minimale de 15 logements/ha dans les nouvelles opérations d'ensemble. Au regard de la superficie de la zone (1,9 ha), 29 logements seraient à réaliser, nécessitant l'aménagement de voies et de réseaux inexistantes à l'heure actuelle.</p> <p>Concernant le classement en zone à urbaniser, l'article R.151-20 du code de</p>

		<p>l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Outre le fait que le code de l'urbanisme exprime une simple faculté pour la collectivité, un tel classement doit s'établir en cohérence avec les orientations du PADD, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles susmentionnées (contradiction avec l'orientation en faveur d'un développement de l'habitat à l'est de la RD34 et les objectifs de modération de la consommation d'espaces).</p> <p>Par ailleurs, l'existence de voies et réseaux en périphérie des parcelles n'est pas incompatible avec un classement en zone N, l'article R. 151-25 précisant que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, <u>équipés ou non</u>, à protéger (...) »</p> <p>Quant au classement des parcelles en zone NA dans le POS de Mazières de Touraine, il ne saurait engager la commune dès lors qu'il n'existe aucun droit acquis au maintien d'un zonage.</p> <p>Concernant la demande de maintien d'un emplacement réservé pour accès aux parcelles susmentionnées, il convient de rappeler que cet emplacement réservé avait été supprimé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 30 mars 2018 (PLU en vigueur). Il est également rappelé que la délimitation d'un emplacement réservé relève d'une faculté offerte à la commune et doit être justifiée au regard de l'intérêt général et de la cohérence avec les orientations du PADD. Le maintien d'un accès exclusif à des parcelles privatives non constructibles ne saurait présenter un intérêt général justifiant la création d'un emplacement réservé à cet effet, les parcelles pouvant par ailleurs être desservies par un accès direct à la rue de l'Offerrière, comme le mentionne le demandeur dans son courrier.</p> <p>Concernant le classement des parcelles K320,321 et 322, le conseil municipal accède aux arguments développés par le demandeur dans son courrier et procède au reclassement des parcelles en zone naturelle N et rétablit la protection au titre des Espaces Boisés Classés figurant dans le PLU en vigueur (cf. ci-avant).</p>
<p><u>Courrier du 12 juillet 2023</u> Demande de classement des parcelles E240 et 1491 en zone constructible</p>	<p>Constructibilité d'une parcelle</p>	<p>Les parcelles concernées sont localisées en extension de l'agglomération de Mazières de Touraine, à l'ouest du lotissement de la Gaudière et sont boisées. Leur constructibilité irait en contradiction avec la volonté de la commune, exprimée au sein du PADD de modérer la consommation d'espaces durant la décennie à venir, les besoins pour le développement de l'habitat étant</p>

		<p>satisfait par ailleurs dans des secteurs plus proches du cœur de bourg et/ou mieux positionnés par rapport aux réseaux (assainissement collectif notamment).</p> <p>En conséquence, leur intégration dans la zone constructible ne peut s'envisager.</p>
<p><u>Courrier du 8 aout 2023</u> Présentation d'un projet d'habitat bioclimatique envisagé sur les parcelles E448, 449 et 456</p>	Présentation projet	<p>Dans la version soumise à concertation, une portion des parcelles concernées par la demande avait fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser. Toutefois après discussions et échanges avec les services de l'Etat et au regard de la nécessité pour la commune de réduire sa consommation d'espaces de moitié durant la décennie à venir comparativement à la période 2011-2021, il est apparu indispensable de procéder à la suppression de la constructibilité des parcelles en question. Celles-ci ont ainsi fait l'objet d'un reclassement en zone N.</p>
<p><u>Mail du 27 octobre 2023</u> Demande d'information concernant la possibilité de construire sur la parcelle E1376</p>	Informations	<p>La parcelle E1376 constitue l'une des parcelles formant l'enclave non bâtie localisée entre la rue du 11 Novembre et la route des Touches. Comme l'ensemble des parcelles de ce secteur, elle a fait l'objet d'un classement en zone 2AUh destinée à permettre l'aménagement à long terme d'une opération d'ensemble sur ce secteur.</p> <p>Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, ce secteur ne pourra faire l'objet d'aménagements ou de constructions.</p>