



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Clément SOULARD
Service Urbanisme et démarche de territoires
Unité planification
Chargé d'études urbanisme
Tél. : 02.47.70.80.47
Courriel : clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **27 MAI 2024**

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire de Mazières-de-Touraine
1 rue du Général Chanzy
37130 MAZIÈRES-DE-TOURAINÉ

Objet : Mazières-de-Touraine – Plan Local d'Urbanisme – Révision générale : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mazières-de-Touraine a été arrêté par délibération du conseil municipal du 16 février 2024 et le dossier a été réceptionné le 11 mars 2024 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Ce projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme. Cependant, il apparaît que certains des objectifs fixés dans le cadre du PADD ne sont pas systématiquement traduits dans le cadre des autres pièces de cet arrêt de projet (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).

Concernant le développement démographique, le projet de PLU propose d'atteindre une population de 1600 habitants environ à l'horizon 2033, contre 1416 habitants en 2020. Cette évolution (+1% par an en moyenne) apparaît en cohérence avec la croissance observée lors des dix dernières années (+0,9 % constatée entre 2010 et 2020 source INSEE). En conséquence, il est prévu de produire 10 logements par an, soit 100 logements pour la décennie à venir. Cet objectif apparaît légèrement surévalué au regard des objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT) qui prévoit autour de 7 logements par an pour la commune.

Sur le plan qualitatif, en cohérence avec la volonté affichée d'adapter la typologie des logements aux besoins de la population, **des prescriptions complémentaires pourront être intégrées dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment concernant la typologie des logements attendus dans le secteur d'extension urbaine du « secteur de la Tremblaie ».**

61, avenue de Grammont
BP 71655
37016 Tours Grand Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

Par ailleurs, il est recommandé de revoir les priorisations des différents secteurs à urbaniser. Il apparaît en effet plus pertinent de privilégier les opérations prévues au sein de l'enveloppe urbaine plutôt que les zones d'extension périphériques.

L'ensemble de ces orientations de développement entraîne un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 2,44 Ha sur la période d'application du PLU (2024-2033). Cette stratégie annoncée est conforme à la trajectoire cible pour la décennie 2021-2031 de 3,6 Ha de consommation d'ENAF. Cet objectif issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021, découle de la diminution de 50 % de la consommation observée lors de la décennie 2011-2020 qui s'est élevée à 7,1 Ha.

Cependant, la **consommation d'ENAF entre 2021 et 2024 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de votre projet de PLU**. Cette éventuelle consommation devra être intégrée et en cas de dépassement des objectifs, une réduction des extensions des espaces urbanisés sur les zones A et N devra être étudiée. **Les espaces de renaturation peuvent également être source de compensation** en cas de dépassement, sous réserve d'être précisés en termes de périmètre et de projet. Ces analyses complémentaires **seront portées sur la base des fichiers fonciers de 2021** et non via la base de données d'Occupation du sol à grande échelle (OCS GE), outil qui ne sera utilisé qu'à partir de 2031.

Concernant la préservation de l'environnement, la plupart des zones d'aménagement programmées, notamment la zone 1AUh, impactent des zones humides. **Il s'agira donc de préciser dans le PLU les mesures d'évitement mises en œuvre et de faire référence explicitement aux orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en cas d'urbanisation sur des zones humides.**

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émet **un avis favorable sur votre projet**, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci jointe. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi **je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet** afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Le préfet **Pour le Préfet et par déléguation,**
Le Secrétaire Général,

Xavier LUQUET



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Révision générale du PLU de Mazières-de-Touraine

Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté

Jun 2024

Annexé à la lettre de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire à Monsieur le Maire de Mazières-de-Touraine

Table des matières

1. RISQUES	3
1.1 Les risques naturels mouvements de terrain dus au retrait et gonflement des argiles.....	3
1.2 Les risques naturels mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts.....	3
1.3 Les risques sismiques.....	4
1.4 Prise en compte des risques feux de forêt.....	4
1.5 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres.....	4
1.6 Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.....	4
2. ENVIRONNEMENT	5
2.1 Gestion des eaux usées.....	5
2.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH).....	5
3. HABITAT	5
3.1 Un territoire qui connaît une croissance démographique positive.....	5
3.2 Le scénario de développement, l'armature urbaine et la production de logements.....	5
3.3 Identification des changements de destination.....	5
4. DÉVELOPPEMENT DURABLE	6
4.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU.....	6
4.2 Prise en compte partielle de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU....	6
4.3 Énergies renouvelables (EnR).....	6
5. AMÉNAGEMENT URBANISME	7
5.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	7
5.2 Règlement écrit.....	7
5.3 Règlement graphique – Plan de zonage.....	7
6. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE	7
6.1 Servitude militaire.....	7
6.2 ICPE.....	7
7. ARCHÉOLOGIE	8
8. GÉOPORTAIL	8
ANNEXE 1 – PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONES FORESTIÈRES	9
ANNEXE 2 – DOCTRINE DDT37 CONCERNANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES A ET N	10
ANNEXE 3 – LISTE DES SERVITUDES ACTUALISÉE AU 23/04/2024	11
ANNEXE 4 – DEMANDE ANTICIPÉE DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE	12

1. RISQUES

Après analyse du dossier d'arrêt de projet du PLU de Mazières-de-Touraine par l'unité Prévention des Risques de la DDT37, il ressort que la prise en compte des risques est correcte. Il reste cependant quelques erreurs à rectifier et actualisations à apporter.

1.1 Les risques naturels mouvements de terrain dus au retrait et gonflement des argiles

Le rapport de présentation (pages 143 à 145) fait mention du risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, toutefois celui-ci **ne tient pas compte de la réglementation entrée en vigueur le 1er octobre 2020. En conséquence, afin de tenir compte des dispositions de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), il conviendra de mettre à jour, les pages 144 à 145 du rapport de présentation. Il s'agira notamment d'actualiser :**

- La carte communale publiée page 143, montrant la sensibilité de la commune au retrait gonflement des argiles. Celle-ci ne correspond pas à la nouvelle réglementation. Une nouvelle carte disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>) requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le nombre d'arrêtés interministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle indiqué page 144. Sur la période 1989-1996 il n'y en a pas eu 5, mais 6 concernant la commune.
- Les informations concernant l'exposition de la commune au retrait-gonflement des argiles qui ne sont pas conformes à la nouvelle carte d'aléa. **Exceptés quelques secteurs au Nord, l'intégralité du territoire communal est exposée au retrait-gonflement des argiles avec un niveau variant de fort à moyen. La commune de Mazières-de-Touraine est donc très concernée par le risque mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles.**
- La description des caractéristiques et sensibilités environnementales du chapitre consacré aux perspectives d'évolution des principaux secteurs à enjeux (page 319 et suivantes) pour prendre en compte les données de la nouvelle carte des aléas.

Dans le règlement, considérant que les zones urbanisées (UA, UB, UC, UH) et les zones à urbaniser AU sont exposées au retrait-gonflement des argiles avec un niveau moyen, **il conviendra d'indiquer en préambule dans ce document, que dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles dans les zones à exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).**

Il conviendra également de mentionner qu'en annexe du PLU (cf paragraphe suivant), figurent des dispositions relatives aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Dans les annexes enfin, il serait utile de rappeler les dispositions du décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction. Ces dispositions permettent par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées d'éviter la survenance du risque sur le bâti nouveau.

1.2 Les risques naturels mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts

Le rapport de présentation page 149 présente de façon très succincte le risque cavités et une carte de localisation des cavités souterraines (source BRGM) est fournie page 150. Il y est notamment indiqué que 15 cavités ont été recensées sur le territoire communal par la base de données <bdcavite.net> développée par le BRGM. **Ces données cavités ne sont plus disponibles sur <bdcavite.net>, mais sur le portail Géorisques.**

1.3 Les risques sismiques

Le rapport de présentation Page 148, fait mention du risque sismique et page 149, de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

Il conviendra de préciser qu'un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 précédemment cité, paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014, est applicable depuis le 24 septembre 2014.

1.4 Prise en compte des risques feux de forêt

L'OAP A1 route du Breuil est située en lisière de zone boisée et pourrait intégrer des prescriptions pour prévenir le risque d'incendie de cette zone boisée, d'autant plus qu'il y a une maison dans ce secteur. Ces règles pourront comprendre à minima la prescription d'espaces à ne pas bâtir pour éloigner toute construction de la limite boisée et si possible, d'un chemin d'accès (cf annexe 1 page 9).

1.5 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

Le rapport de présentation (pages 135 à 136) fait état des nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres. Il est fait notamment mention page 136, de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Indre-et-Loire. **Cette information doit être actualisée, les arrêtés préfectoraux de classement sonore de 2001 ayant été révisés par cinq arrêtés préfectoraux datant du 26 janvier 2016.** Ceux-ci ont été pris pour classer les infrastructures de transports terrestres, englobant les voies routières et autoroutières, les voies ferroviaires et la ligne de tramway de l'agglomération de Tours.

De plus, conformément à la circulaire bruit des infrastructures de transports terrestres du 25 mai 2004, qui préconise que les bases techniques des arrêtés de classement doivent être réexaminées tous les cinq ans, le classement sonore des voies d'Indre-et-Loire de 2016 est actuellement en cours de révision.

Il peut donc être indiqué que la commune de Mazières-de-Touraine n'est pas concernée par le classement sonore d'Indre-et-Loire de 2016 (actuellement en vigueur), et ne le sera pas dans le classement révisé.

1.6 Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

La procédure « que faire en cas de nouveau sinistre observé » (en fin du rapport de présentation) qui indique que les particuliers sinistrés disposent d'un délai de 10 jours pour transmettre à leur assureur la déclaration de sinistre **n'est pas conforme au Code des assurances.**

En effet, les sinistrés disposent d'un délai de 30 jours maximum, après la publication de l'arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au journal officiel, pour faire parvenir à leur compagnie d'assurance un état estimatif des dégâts ou de leurs pertes (article L125-2 du Code des assurances).

2. ENVIRONNEMENT

2.1 Gestion des eaux usées

Il est indiqué dans les documents que les prévisions d'extension d'urbanisation sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. La problématique du réseau de collecte des eaux usées est bien intégrée, notamment dans les annexes sanitaires. Il est en effet précisé que des « travaux sont programmés à court terme pour réduire l'infiltration d'eaux parasites dans le réseau ». Il est également précisé que « la Communauté de communes va lancer courant 2024 une étude sur les travaux d'amélioration de la station de Mazières-de-Touraine. »

2.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

L'inventaire ZH a été réalisé et la démarche éviter réduire compenser (ERC) conduite. Il faudrait toutefois préciser pour les secteurs ouverts à l'urbanisme en ZH en quoi l'évitement n'a pas pu être total. De même dans le règlement la séquence ERC est bien prescrite, mais il conviendra également de **reprénder explicitement ce qui est imposé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**, afin que ces prescriptions puissent s'imposer ensuite aux aménageurs.

3. HABITAT

3.1 Un territoire qui connaît une croissance démographique positive

Concernant le développement démographique, le projet de PLU propose d'atteindre une population de 1600 habitants environ à l'horizon 2033, contre 1416 habitants en 2020. Cette évolution (+1% par an en moyenne) apparaît en cohérence avec la croissance observée lors des dix dernières années (+0,9 % constatée entre 2010 et 2020 source INSEE).

3.2 Le scénario de développement, l'armature urbaine et la production de logements

La production de nouveaux logements est cohérente avec le développement de 3 sites à vocations d'habitat (route du Breuil, le Bourg et la Tremblaie). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la création d'un total d'environ 43 logements dont 5 locatifs sociaux sur le secteur de la Tremblaie afin de permettre l'assurance d'une mixité sociale et urbaine sur cette opération.

Le PLU répond aux objectifs démographiques dans la mesure où la création de 10 logements annuels est envisagée sur le territoire communal. Les OAP identifient bien les secteurs à enjeux d'aménagement. **Cependant, il est regrettable que le PLU ne décline pas plus précisément ces objectifs en termes de typologie (individuel, collectif, taille)**. Il serait également appréciable d'afficher l'offre de logement destinée aux publics spécifiques (seniors, personnes handicapées, jeunes etc.). La proposition d'une offre de logements diversifiée permettrait ainsi de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.

3.3 Identification des changements de destination

Il est mentionné page 204 du rapport de présentation la bonne identification du potentiel de bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments ont également fait l'objet d'un report sur le plan de zonage. **Ce potentiel doit être intégré dans le cadre de l'évaluation des besoins estimés en logement à produire (après application d'un éventuel taux de rétention)**, notamment afin de limiter les besoins de nouvelles constructions.

4. DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU

Les orientations du SRADDET via le SCoT sont prises en compte dans le PADD du PLU de Mazières-de-Touraine :

- en matière d'habitat en renforçant la mixité sociale et en encourageant la création d'habitats durables ;
- en matière de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en limitant le développement de l'habitat hors zone agglomérée et en densifiant les logements existants ;
- en matière de transports et mobilité par le renforcement des mobilités douces ;
- en matière de protection des espaces naturels et agricoles et forestiers en pérennisant le développement des activités agricoles et en luttant notamment contre le mitage du territoire rural ;
- en matière de préservation ou remise en état des continuités écologiques en mettant en place des mesures de protection des cours d'eau , des zones humides et des massifs forestiers.

Le PADD du PLU de Mazières-de-Touraine propose certaines mesures en faveur du développement durable.

4.2 Prise en compte partielle de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU

La commune de Mazières-de-Touraine, dans la révision de son PLU, présente trois OAP qui incluent des éléments portant uniquement sur l'habitat (densification urbaine, type d'habitat, mixité urbaine) et les déplacements (modes doux, desserte). **La traduction opérationnelle du PADD, via les OAP, ne reflète pas suffisamment la prise en compte de certaines thématiques comme l'air, le climat et l'énergie.** Ces OAP pourraient notamment proposer en complément, des éléments portant sur :

- le stationnement ;
- l'accessibilité ;
- l'intégration paysagère ;
- la préservation de la biodiversité
- la gestion des eaux pluviales ;
- la production d'énergie renouvelable ;
- une meilleure efficacité énergétique des bâtiments ;
- l'utilisation de système de récupération d'eau sur les bâtiments rénovés et les nouvelles constructions ;
- la mise en place de bornes électriques sur les stationnements publics et/ou privées ;
- la mise en place de parking vélo dédié et sécurisé.

4.3 Énergies renouvelables (EnR)

Les orientations développées dans le cadre du PADD (orientations 11 et 12 notamment) traduisent de la volonté de la commune de recourir aux EnR. Ces orientations sont par ailleurs transposées dans le cadre du règlement avec une autorisation explicite des capteurs solaires dans l'ensemble des zones du plan de zonage et l'autorisation en zones A et N des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions (permettant les installations de productions d'énergies à partir de sources renouvelables).

Cependant, **un zonage dédié aux énergies renouvelables aurait pu être défini sur le site pollué du Vivier des Landes**, afin de traduire plus explicitement les ambitions de la commune, considérant que ce site a déjà fait l'objet de démarches pour la construction d'un parc photovoltaïque.

5. AMÉNAGEMENT URBANISME

5.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'ensemble de ces orientations de développement entraîne un potentiel d'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 2,44 Ha pour les dix années à venir. Cette stratégie annoncée est conforme à la trajectoire cible pour la décennie 2021-2031 de 3,6 Ha de consommation d'ENAF. Cet objectif découle de la diminution de 50 % de la consommation observée lors de la décennie 2011-2020 qui s'est élevée à 7,1 Ha. Cependant, la **consommation d'ENAF entre 2021 et 2024 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de votre projet de PLU.**

Il conviendra d'ajouter notamment ces potentielles consommations ainsi que les projets situés dans l'enveloppe urbaine consommateurs d'ENAF. Les projets de renaturation pourront par ailleurs « compenser » une partie de la consommation d'ENAF engendrée, sous réserve d'être précisés en termes de projet et de périmètre.

5.2 Règlement écrit

Dans le cadre du règlement écrit une incohérence a été relevé par rapport à la doctrine portée par la DDT37 sur les annexes et extensions en zone A et N (voir Annexe 2 page 10). Ainsi, en zone A et N (P.55 et 63) la surface maximale des extensions devra être limitée à 30 % de la surface de la construction principale (ne pas évoquer le seuil de 30m²). Il devra également être mentionné que la surface de chaque extension ne pourra pas dépasser 100m² au maximum.

5.3 Règlement graphique – Plan de zonage

Concernant les secteurs boisés du PLU, il est rappelé que les mesures de protection des zones boisées (L151-19) ne sont recommandées que sur les surfaces présentant un intérêt paysager, patrimonial particulier.

6. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE

6.1 Servitude militaire

La commune est grevée de quatre servitudes dont la PT2 370 077 03 protégeant le faisceau hertzien entre la commune de CINQ-MARS-LA-PILE et MARRAY. Cette servitude n'est pas représentée sur le plan récapitulatif l'ensemble des servitudes du Ministère des Armées. Il est possible de récupérer les données de cette servitude auprès des services de l'état-major de la zone de Défense de Rennes.

La servitude T07 répertoriée dans la liste des servitudes, elle a été transférée depuis 2021 à la DGAC, compte-tenu de la cession d'une partie de la BA 705 de Tours à son profit. Une liste des servitudes à jour est disponible en annexe 3 page 11 pour mise à jour de votre projet de PLU.

6.2 ICPE

Dans le rapport de présentation (pièce 1a, point 2.5), concernant les ICPE, seuls les établissements prioritaires sont mentionnés. Il est à noter qu'il y a, à ce jour, également 2 ICPE suivies par la DDPP sur cette commune (deux élevages de bovins soumis au régime de la déclaration), qui impliquent des distances minimales d'éloignement avec les tiers.

7. ARCHÉOLOGIE

Le patrimoine archéologique est une ressource rare et non renouvelable. Son étude, sa conservation et sa mise en valeur s'inscrivent dans toute réflexion préalable à un aménagement concerté et durable du territoire.

La « demande anticipée de prescription archéologique » en annexe 4 page 12 de cet avis détaillé est à intégrer au PLU définitif.

8. GÉOPORTAIL

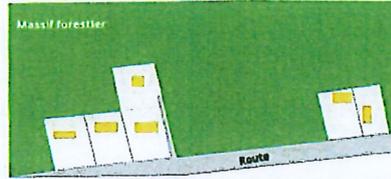
Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>

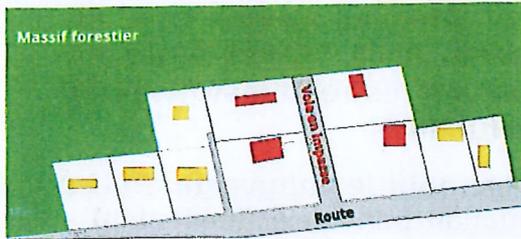
ANNEXE 1 – PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONES FORESTIÈRES

Extension de l'urbanisme en zone forestière

D'après croquis DDT24-SETAF-pôle forêts



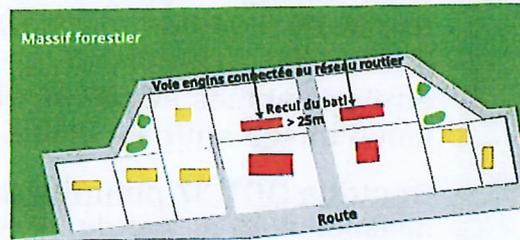
Situation initiale :
A partir d'un petit ensemble bâti



☹️ A EVITER !!!

Extension linéaire avec 2 rangées de constructions desservies par une voie en impasse :

- La voie en impasse n'est pas adaptée pour l'accès des secours
- En cas d'incendie, les constructions doivent être protégées individuellement sur chaque lot ce qui mobilise de nombreux engins
- La forêt n'est pas protégée (départ de feux)
- L'usage, par les engins forestiers, de la voie en impasse qui dessert les lots peut être source de conflits
- Si l'urbanisation se prolonge encore linéairement selon les mêmes modalités, la forêt devient inaccessible depuis la route.

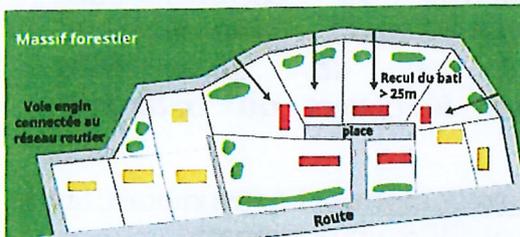


☹️ PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET

Extension sur deux rangées de constructions desservies par une voie d'accès prolongée par une voie-engins en lisière forestière :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Un recul du bâti par rapport à la lisière est préconisé (distance >25m ↔ à un arbre couché)
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des usages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, etc.)

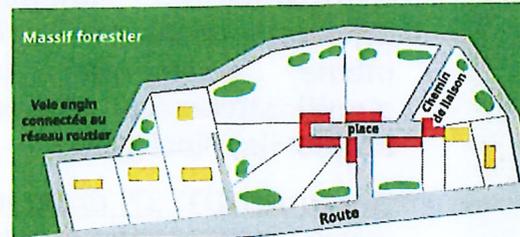
Cependant, la forme urbaine est peu satisfaisante (dispersion des constructions, pas de réel espace de transition avec la forêt).



☺️ PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET ET AMELIORER LA FORME URBAINE

Extension autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Le bâti est densifié, libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive.
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des ouvrages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, ...)



☺️ AMENAGER DES « SYLVO-HAMEAUX »

Création d'un ensemble bâti de type hameau autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti permettant la protection incendie et la valorisation collective de l'interface :

- Un espace central aménagé, bordé par des constructions implantées à l'alignement des voies, structure de composition urbaine. Il est connecté par un accès « doux » à la zone boisée.
- Les formes urbaines sont compactes et les parcelles de faible dimension, un espace naturel est préservé à l'arrière des constructions.
- Le bâti est densifié (constructions mitoyennes et alignement sur la place) libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive, l'esprit forestier du lieu est valorisé.

Les ANNEXES en zone agricole ou naturelle pour les bâtiments d'habitation : définition et doctrine

ANNEXE : local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel il est lié. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions

Doctrine DDT 37 pour les annexes, pour les nouveaux PLU : distance = 15 à 20m de la construction principale (habitation) - surface maxi et/ou emprise = 30 à 40 m² sauf pour les piscines

Exemples :

- piscine de 50 m² implantée à 20 m de l'habitation
- Abri de jardin : 10m² implanté 15 m de l'habitation

Les EXTENSIONS des bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle : définition et doctrine

- **EXTENSIONS** : aménagements ou constructions attenant au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent
- **Doctrine DDT 37 pour les extensions** : au maximum la même hauteur entre extension et bâtiment principal ;
 - ◊ L'extension sera inférieure en emprise et surface de plancher à la construction principale : limitation à 40 % de l'emprise avec un maximum de 100m² de surface de plancher.
- **cas particulier des surélévations** : règle de hauteur prévue pour les autres constructions à usage d'habitation sans limitation de plancher

ANNEXE 3 – LISTE DES SERVITUDES ACTUALISÉE AU 23/04/2024

Liste des servitudes d'utilité publique de la commune de **Mazières-de-Touraine**

23/04/2024

Code	Intitulé de la servitude	Textes Institutifs	Gestionnaire	
PT1	Protection contre les perturbations électromagnétiques	Code des postes et télécommunications		
	Objet local		Acte de création	Observations
	Centre de CINQ-MARS-la-PILE (6 émetteurs) et radar SATRAPE (1 émetteur)		Décret Ministériel 29 février 1980	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES

Code	Intitulé de la servitude	Textes Institutifs	Gestionnaire	
PT2	Protection contre les obstacles	Code des postes et télécommunications		
	Objet local		Acte de création	Observations
	Centre de CINQ-MARS-la-PILE (6 émetteurs) et radar SATRAPE (1 émetteur)		Décret Ministériel 29 février 1980	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES
	Centre radioélectrique du Radar H-22XX de Cinq-Mars-la-Pile		Décret ministériel 20 octobre 1998	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES
	Faisceau hertzien Cinq-Mars-la-Pile à Marray (Le Haut Montas)		Décret 14 octobre 1998	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES
	Liaison troposphérique TOURS/St-Symphorien - NANTES/Corcoue-sur-Logne		Décret ministériel 19 janvier 1996	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD - DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES

Code	Intitulé de la servitude	Textes Institutifs	Gestionnaire	
T7civ	Servitude à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile		
	Objet local		Acte de création	Observations
	Tout le territoire national			Tout le territoire national en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
T7def	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile		
	Objet local		Acte de création	Observations
	Centre de l'aérodrome Tours / St Symphorien		Arrêté ministériel 03 février 1987	Zone de protection de 24 km de rayon

Nota : les éléments dont le code SUP est XX impactent le territoire mais ne font pas encore (ou plus) l'objet de servitudes d'utilité publique.

ANNEXE 4 – DEMANDE ANTICIPÉE DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE à annexer au PLU



Direction régionale des affaires culturelles du Centre – Val de Loire
Service régional de l'archéologie

Demande anticipée de prescription archéologique

Afin de leur permettre de mieux maîtriser les délais liés aux contraintes archéologiques, l'article L.522-4 du code du patrimoine prévoit la possibilité pour les aménageurs de saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription archéologique. Celle-ci doit intervenir avant le dépôt de la demande d'autorisation administrative requise pour la réalisation du projet.

La demande anticipée de prescription archéologique s'inscrit dans une procédure en deux étapes :

- une demande d'examen préalable du projet afin de savoir s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R.523-12 du code du patrimoine),
- une demande anticipée de prescription archéologique (article R.523-14 du code du patrimoine)

En application de l'article R.523-12 du code du patrimoine, un dossier complet doit être adressé au préfet de la région Centre – Val de Loire (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex). Celui-ci doit comporter les éléments suivants :

Nom de la commune

Localisation

Intitulé du projet d'aménagement

Plan de localisation (IGN 1/25000)

Plan parcellaire comportant les références cadastrales (extrait cadastral) et figurant l'emprise du projet (si possible, pour les grands aménagements, fichier numérique de préférence au format shape ou DXF (version 2010/2013), projection Lambert 83).

État parcellaire, contenances et superficie totale des terrains sur lesquels porte le projet

Notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux

À compter de la réception de la demande d'examen préalable du projet, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour informer le demandeur si son projet présenté donnera lieu ou non à une prescription archéologique. En cas de réponse positive du préfet de région, l'aménageur est en droit de solliciter la prescription de diagnostic.

À compter de la réception de la demande anticipée de prescription archéologique, le préfet dispose d'un délai de 1 mois (délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact) pour prescrire un diagnostic archéologique.

En application de l'article L.522-4 du code du patrimoine, l'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic archéologique pour un aménagement sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 3 000 m², est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2. La demande anticipée de prescription archéologique constitue un système partiellement dérogatoire aux règles de prescription et de liquidation de la redevance. En effet, cette demande constitue en elle-même un fait générateur de redevance et ce, quelle que soit la nature de l'aménagement projeté. En conséquence, aucune exonération n'est possible. La redevance d'archéologie préventive est calculée sur la base d'un taux indexé sur l'indice du coût de la construction (0,64 € par mètre carré, taux fixé par arrêté du 21 décembre 2022 pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023).

Enfin, la demande anticipée de prescription archéologique doit faire l'objet d'un courrier dûment daté et signé par le demandeur.

Janvier 2023