

Rapport de présentation du document de la collectivité CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Élaboration ou évolutions des documents d'urbanisme
(PLUi , PLU et carte communale)

et cas général de consultations dans le cadre de l'auto-saisine sur tout projet ou document
d'aménagement ou d'urbanisme (article L.112-1-1 du code rural de la pêche maritime)

PLU de la commune de Mazières de Touraine
Durée prévue du document d'urbanisme (ex : 2022/2032) : 2023-2033

I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

A - Démographie

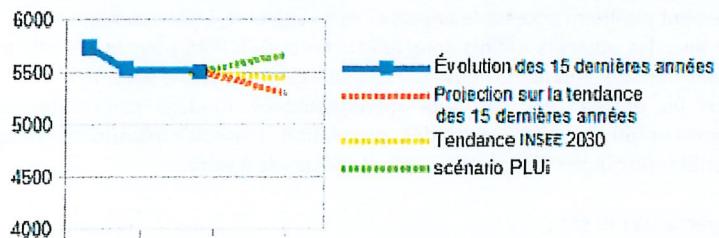
Population de la commune : 1416 habitants (INSEE 2020)

Ménages de la commune : 563 ménages (INSEE 2020)

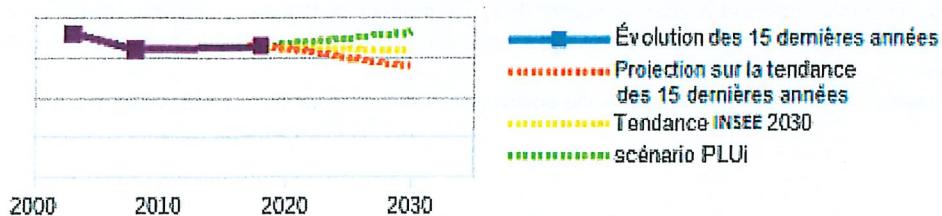
Évolution de la population et des ménages	Population			Ménages			Scénario retenu sur la période du doc d'urba	
	Évolution sur les 5 dernières années	Évolution sur les 10 dernières années	Évolution sur les 20 dernières années	Évolution sur les 5 dernières années	Évolution sur les 10 dernières années	Évolution sur les 20 dernières années	Évolution de la population	Évolution du nombre de ménages
Nombre (+ ou -)	+114	+175	+394	+45	+102	+202	+196	+100
% par an (+ ou -)	+1,4%	+1,2%	+1,56%	+1,4%	+1,83%	+2,14%	+1%	+1,56%

Exemples : graphiques pour montrer l'évolution de la population et des ménages et le scénario démographique envisagé :

SIMULATION D'EVOLUTION DE POPULATION (à l'échéance du PLUi)



SIMULATION D'EVOLUTION DES MENAGES (à l'échéance du PLUi)



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

B – Habitat et logement

1. Besoin en logement

Caractéristiques du parc (chiffres INSEE dernier millésime)					
Nombre et évolution sur les :	Nombre total de logements	nombre de résidences principales (absolu et %)	nombre de résidences secondaires (absolu et %)	nombre de logements vacants (absolu et %)	Nombre de logements locatifs sociaux (%) - pour les communes concernées par la loi SRU
2020	624	563 (90,2%)	31 (5%)	30 (4,8%)	49 (8,7%)
2014	584	518 (88,7%)	31 (5,4%)	34 (5,9%)	49 (9,5%)
2009	523	461 (88,2%)	39 (7,5%)	22 (4,3%)	44 (9,5%)
Evolution 5 dernières années	+40 logements (+1,11% par an)	+45 (+1,4%)	0	-4 (-2,1%)	0
Evolution 10 dernières années	+ 101 logements (+1,62% par an)	+102 (+1,83%)	-8 (-2%)	+8 (+2,86%)	+5 (+0,09%)

Explications et justifications du calcul du besoin logement :

Le projet de développement de l'habitat se base sur un objectif de construction de 100 logements entre 2023 et 2033 (soit 10 logements par an). Ceci induit une croissance de population d'environ 200 habitants soit 1% de croissance annuelle.

Ce scénario a été retenu car :

- il est cohérent avec le rythme de production de logements neufs observé sur la commune durant la décennie passée (11 à 12 logements par an entre 2013 et 2022)
- il est cohérent avec l'attractivité du territoire communal à quelques kilomètres du pôle Langeais/Cinq-Mars et de la zone Actiloire et également aisément accessible depuis et vers l'agglomération tourangelle,
- il est cohérent avec les objectifs définis dans le PLH de la CCTOVAL pour la période triennale 2020-2022 (production de 32 logements en 3 ans dont 30 logements nouveaux soit 10 logements neufs par an),
- il s'appuie sur un objectif de croissance démographique modéré comparativement aux 5 dernières années (+1,4% par an) pour tenir compte du vieillissement de la population et un solde migratoire atténué du fait d'une importante population d'enfants susceptibles de quitter le territoire durant la décennie à venir.

Le besoin de 100 logements intègre :

- environ 30-35 logements dits « non-démographiques » qui permettront uniquement de stabiliser la population communale à son niveau actuel. Ce nombre prend en compte, pour la période 2023-2033, une relative stabilisation du parc des logements vacants et résidences secondaires, une production d'environ 5 logements pour prendre en compte le renouvellement ainsi qu'une trentaine de logements pour la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages.
- 65 à 70 logements qui permettront d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires (+1% par an).

Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

<i>NOMBRE DE ...</i>					
Durée du document d'urbanisme 2023-2033 (10 ans)	Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire	Constructions neuves pour l'habitat pendant les 10 dernières années	Logements issus de changement de destination, de mutation du bâti existant : <i>ex. : grange ou commerce ou ancien chai transformé en habitation</i>
Commune de Mazières de Touraine	100	0	100	115 (entre 2013 et 2022)	4

Sur Mazières de Touraine, le parc de logements vacants reste faible et dans la « normale » (5% à 7% du parc de logements vacants). Ceci s'explique par un parc de logements relativement récent dont la reprise est plus aisée que pour le parc ancien. Au sein de ce parc, 14 logements sont vacants depuis plus de 2 ans (2,2% du parc) correspondant principalement à des logements en campagne et nécessitant d'importants travaux de mises aux normes et de rénovation.

Au regard de ce taux « normal » de vacance », il a été évalué que les logements vacants ne constitueront pas un potentiel d'accueil de nouveaux ménages dans les années à venir.

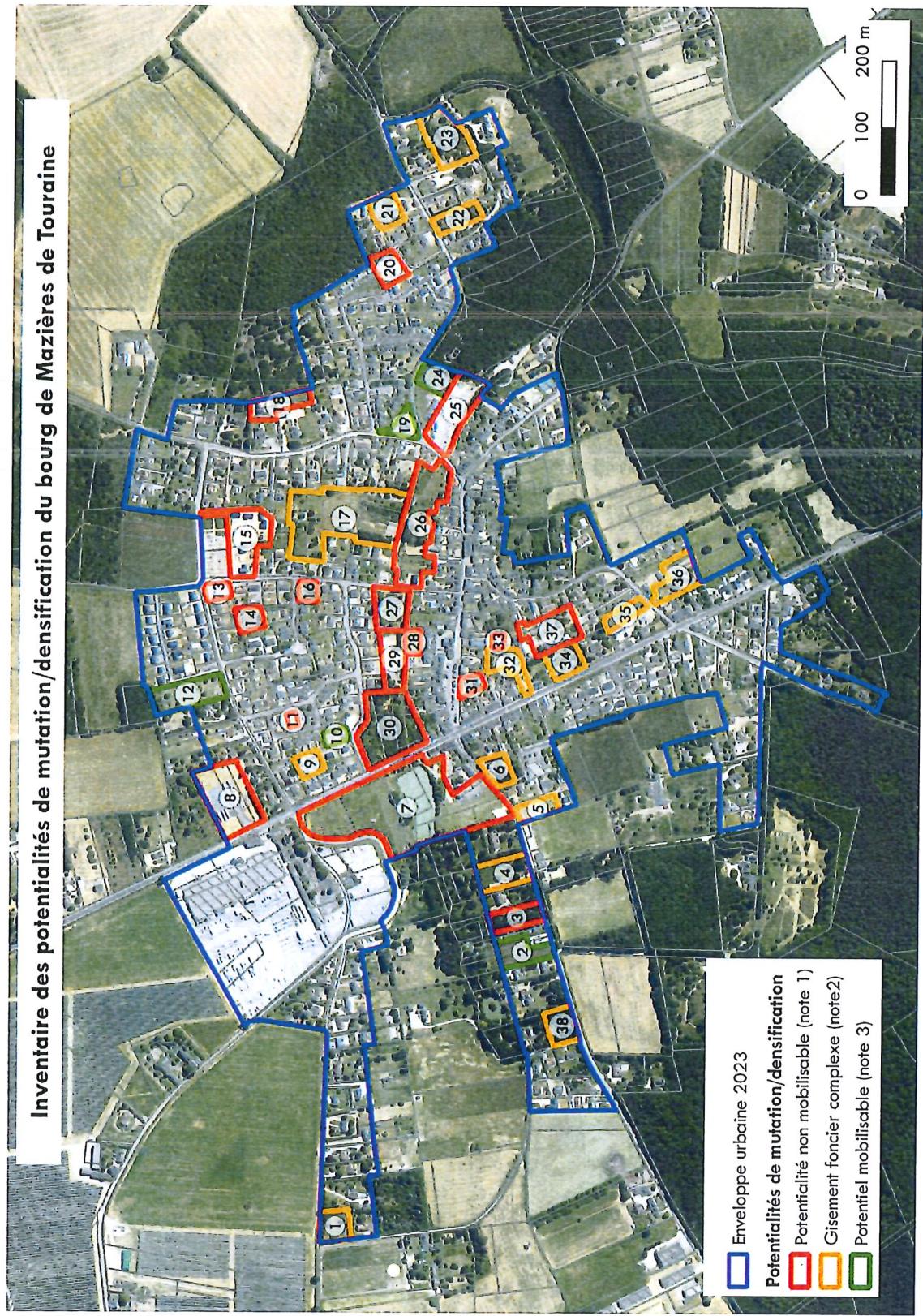
Pour les bâtiments pouvant changer de destination, 41 bâtiments ont été identifiés sur les plans de zonage. On estime qu'environ 10% de ce potentiel sera réellement transformé durant les 10 prochaines années soit 4 bâtiments, tout en sachant que ces transformations peuvent être conduites en vue de la création de gîtes et non d'habitations nouvelles.

Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

2. Besoin en foncier pour l'habitat et le logement

Pour répondre aux besoins en logements, le projet met l'accent sur un développement de l'habitat dans et autour du bourg en donnant priorité aux potentialités de développement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg. Les résultats de l'analyse des potentialités de densification et de mutation sont précisés sur la carte et dans le tableau ci-après.

Inventaire des potentialités de mutation/densification du bourg de Mazières de Touraine



Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Tableau d'évaluation des potentialités de mutation/densification des espaces urbanisés du bourg

Numeros	Surface	Maitrise foncière	Potentiel brut	Complexité /intérêt	Potentiel retenu	Commentaires
1	2100m ²	NON	3	2	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
2	2680m ²	NON	4	3	4	Projet en cours
3	2270m ²	NON	0	1	0	Boisement à conserver
4	3100m ²	NON	5	2	2,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
5	1520m ²	NON	2	2	1	
6	1500m ²	OUI	2	2	1	
7	2580m ²	OUI	0	1	0	Etang de loisirs et son parc
8	7000m ²	NON	0	1	0	Stationnements de l'entreprise Weser
9	1200m ²	NON	2	2	1	
10	730m ²	NON	1	3	1	Parcelle VTH à commercialiser (déplacement citerne gaz)
11	300m ²	OUI	0	1	0	Espace vert du lotissement
12	4100m ²	NON	6	3	6	Desserte pouvant être assurée par le quartier des jardins de la Tremblaye
13	880m ²	OUI	0	1	0	Parking du cinéma
14	1300m ²	OUI	0	1	0	Espace vert du lotissement
15	5560m ²	OUI	0	1	0	Opération entièrement commercialisée
16	830m ²	NON	0	1	0	Bassin d'orage
17	14400m ²	OUI	22	2	1,1	Échelle urbaine de jardins et espaces d'agrément privatif
18	2300m ²	NON	0	1	0	Parcelle construite
19	1240m ²	NON	3	1	3	Opération VTH en lien avec le secteur 24
20	1830m ²	NON	0	1	0	Parcelles construites
21	1900m ²	NON	3	2	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
22	1860m ²	NON	3	1	1,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
23	4500m ²	NON	7	1	3,5	Non desservi par le réseau d'assainissement collectif
24	2000m ²	OUI	4	3	4	Opération VTH en lien avec le secteur 19
25	5200m ²	NON	0	1	0	Parking de l'atelier
26	9100m ²	OUI	0	1	0	Coulée verte du bourg
27	3100m ²	OUI	0	1	0	Etang de la coulée verte du bourg
28	780m ²	NON	0	1	0	Extension de l'école
29	3100m ²	NON	0	1	0	Parking "rose" dans la coulée verte
30	8200m ²	NON	0	1	0	Boisement dans la coulée verte du bourg
31	870m ²	OUI	0	1	0	Logements pour personnes âgées en cours
32	2180m ²	OUI	3	1	1,5	
33	370m ²	NON	0	1	0	Arrêts de la salle des fêtes
34	2100m ²	NON	3	2	1,5	
35	1350m ²	NON	2	2	1	
36	3000m ²	OUI	4	2	2	
37	4050m ²	NON	0	1	0	Opération en cours
38	2150m ²	NON	3	1	1,5	
			82		50	

Rapport de présentation du document de la collectivité

CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE

Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Le potentiel brut correspond à un nombre minimal de logements de 15 logements/ha tout en prenant en considération la configuration et les caractéristiques de certains secteurs permettant d'envisager des densités plus importantes.

Pour chaque secteur identifié, il a été fait application d'un coefficient de complexité foncière pour évaluer le potentiel finalement retenu :

- Note 1 = potentialités difficilement mobilisables (pas d'accès, surface trop réduite) ou dont l'urbanisation n'est pas souhaitable (intérêt paysager, etc.) => application d'un coefficient 0 (aucun potentiel finalement retenu)
- Note 2 : potentialité intéressante mais sans maîtrise foncière et sur laquelle des doutes existent quant à leur mobilisation dans les 10 années à venir => application d'un coefficient 0,5 (la moitié du potentiel brut est retenue)
- Note 3 : potentialité majeure à mobiliser en priorité => application d'un coefficient 1 (la totalité du potentiel brut est retenue).

NB : il est à noter que certains secteurs (en tout ou partie) bien que localisé dans l'enveloppe bâtie du bourg peuvent être considérés comme ENAF dans les fichiers fonciers du CEREMA (secteurs 12 et 17). Toutefois, au regard de l'OCSGE 2021, ces secteurs rattachés à une habitations existante sont considérés comme présentant une occupation d'habitat (jardins d'agrément rattachés à une habitation).

Au global, il a été évalué que les surfaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie pouvait, de façon crédible, permettre la réalisation de 50 logements durant les 10 prochaines années et répondre ainsi à 50% des futurs besoins en logements de la commune :

- pour les secteurs les plus importants en surface et ouverts à l'urbanisation, des OAP ont été définies pour fixer des objectifs de programmation de logements a minima. 26 à 32 logements pourraient être créés sur 1,65 ha soit 15,8 à 19,3 logements/ha (secteurs 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 et 12 ci-après)
- pour l'enclave urbaine de la rue du 11 Novembre (secteur 8 ci-après), le secteur est classé en zone 2AUh car sans accès et réseaux suffisants pour desservir la zone et que la zone fait l'objet d'une forte rétention foncière. Sa surface d'environ 1,47 ha pourrait permettre la création de 22 logements à très long terme (15 logements/ha minimum).
- d'autres potentialités de densification existent au coup par coup (division parcellaire).

En conséquence, les besoins en extension doivent permettre la création d'une cinquantaine de logements supplémentaires. A raison d'une densité retenue de 15 logements/ha minimum pour ces secteurs, les besoins en extension correspondent à 3 à 3,5 ha.

Ainsi, en complément des secteurs intra-urbains mentionnés précédemment, le PLU délimite donc des secteurs en extension nord et sud du bourg :

- 1,23 ha en zone 1AUh au nord, dans la continuité des dernières opérations réalisées sur la commune (secteur n°7 sur la cartographie ci-après)

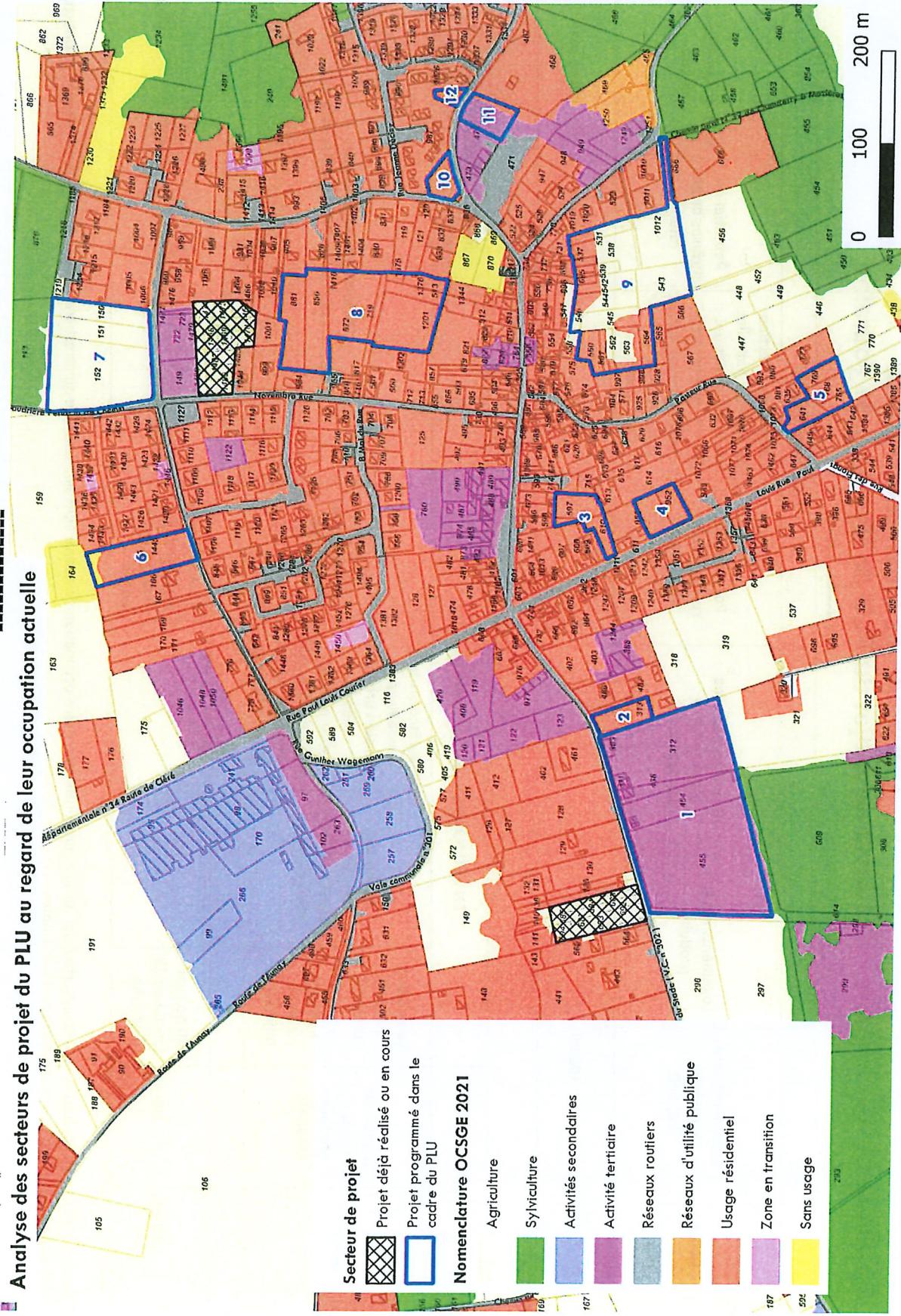
➤ 1,74 ha en zone 2AUh près du cœur de bourg mais sans voies ou réseaux suffisants pour desservir l'opération (secteur n°9 sur la cartographie suivante)

La cartographie ci-après localise les principaux secteurs de développement au niveau du bourg pour l'habitat et les activités sportives (secteurs OAP, zones 1AUh et 2AUh, STECAL NL) au regard de l'occupation des sols (source : OCSGE 2021) permettant d'évaluer de manière affinée la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Ainsi pour la période 2021-2031, la consommation d'ENAF représenterait :
- pour l'opération du cimetière déjà réalisée : 0,49 ha
 - pour la zone 1AUh de la Tremblaie (au nord) : 1,23 ha (sur 1,23 ha de surface globale pour la zone)
 - pour la zone 2AUh du cœur de bourg (au sud) : 1,17 ha (sur 1,74 ha de surface globale pour la zone)
 - pour le secteur n°6 sur la carte en page suivante : 0,04 ha
- soit un total de 2,93 ha au global (dont 0,49 ha déjà consommés).

NB : la commune a effectué une demande pour disposer des fichiers fonciers utilisés dans le cadre de l'évaluation de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031. Toutefois, au jour de l'envoi de ce document au secrétariat de la CDPENAF, la commune n'a toujours pas reçu les fichiers demandés. Les éléments présentés ci-avant pourront être complétés lors de la séance de la CDPENAF suivant la date de réception des fichiers du CEREMA.

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**



Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

PLU		EN DENSIFICATION				
Durée	Logements neufs à produire (rappel)	Logements neufs à produire	Tailles des parcelles (hors voirie et équipements)	Potentiel de surface brute disponible	Critères de sélection appliqués = parcelles non mobilisables (ex. : Zone inondable, zone humide, espaces verts / potagers / parcs à préserver...)	Potentiel en surfaces brutes retenu
10 ans	100 nb					Voir ci-avant 312 ha (secteurs OAP intra-urbains)

PLU		EN EXTENSION, y compris zones 2AU			SURFACE TOTALE MOBILISÉE (en densification + en extension)		
Durée	Logements neufs à produire (rappel)	Logements neufs à produire + densité globale objectivée	Tailles des parcelles (hors voirie et équipements)	Surface brute à mobiliser en extension urbaine en théorie = nombre lgt x taille des parcelles + voirie équipement (hors rétention)	Surface à mobiliser en extension	Rétention non appliquée (répartition par nature d'occupation des sols)	Avec rétention appliquée
10 ans	100 nb	50 nb avec densité de 15 logts/ha	-			-3 à 3,5 ha maxi dans le PADD - 3,01 ha sur le zonage	dégradés agricoles naturels forestiers
						3,69 ha	2,44 ha 0 ha 0 ha 6,13 ha

Dans les surfaces « dégradées », sont répertoriées les surfaces en densification sans occupation de nature agricole, naturelle ou forestière. Il s'agit de jardins d'agrément ou potagers, de taille plus ou moins importante, en lien avec des habitations existantes.

Rapport de présentation du document de la collectivité CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

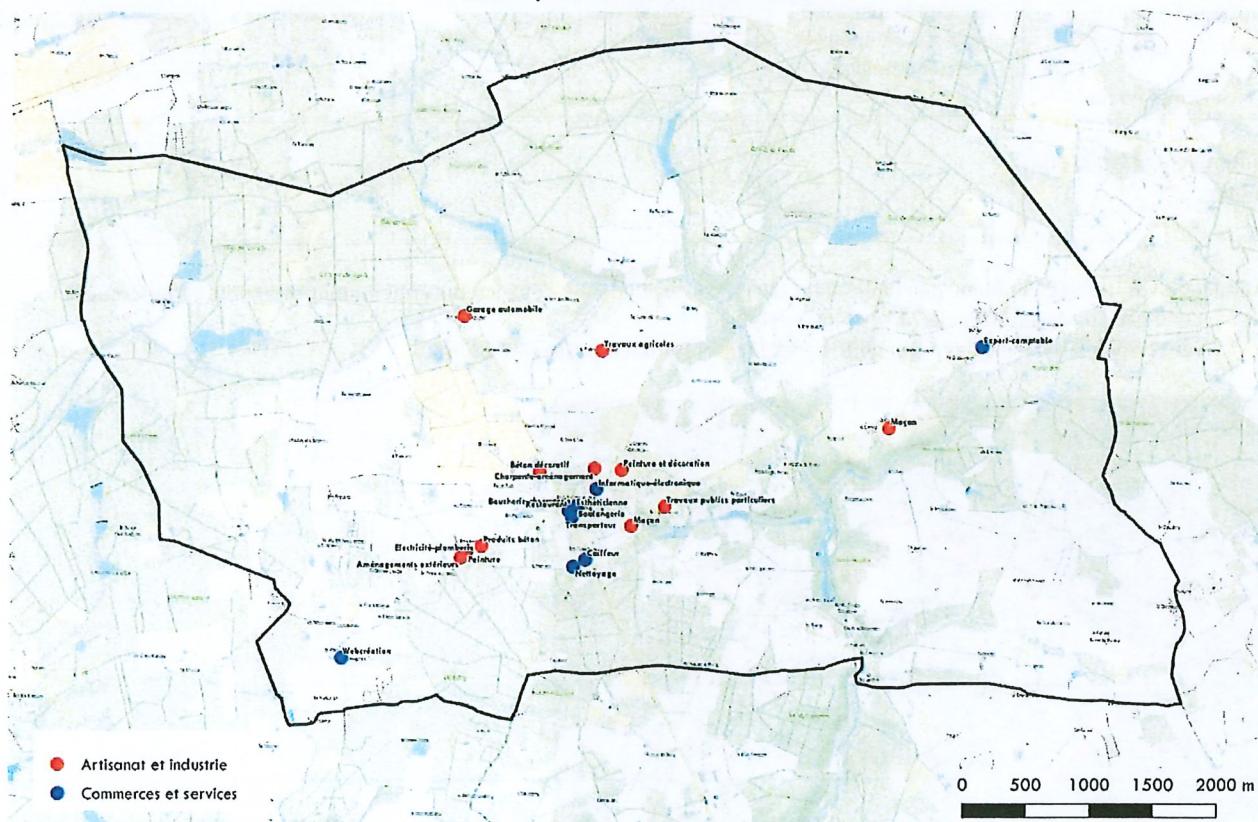
C - Activités économiques, commerciales et artisanales

1- Explications et justifications du besoin :

Caractéristiques de l'activité économique du territoire

- les activités commerciales et de services de proximité sont concentrées au sein du périmètre restreint du cœur de bourg (boulangerie, boucherie, restaurant, coiffure). La population communale reste toutefois dépendante de l'offre commerciale des communes voisines et notamment Cinq-Mars-la-Pile et Langeais.
 - les métiers de l'artisanat sont bien représentés sur la commune. Principalement concentrées dans le bourg, ces activités sont souvent liées à une habitation existante.
 - Il convient de noter que certaines activités artisanales sont dispersées en campagne. Il s'agit souvent du siège de l'activité sans pour autant que des bâtiments d'activités soient présents sur place.
 - En bordure de la route de l'Aurore (prolongement de la rue du Stade), un certain nombre de bâtiments anciennement à usage agricole a été transformés en bâtiments d'activités artisanales. Il convient de noter que ces installations se sont faites sans changement de destination préalable. Les bâtiments d'activité sont donc illégaux au regard des réglementations d'urbanisme antérieures et actuelles.
 - L'entreprise Weser constitue le principal employeur du territoire communal (plus de 200 emplois), implantée en entrée nord du bourg en bordure de la RD34.
 - Il n'existe pas de zone aménagée pour l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal. La commune est toutefois située à moins de 3 km de la zone Actiloire (zone structurante de niveau 1) située sur Cinq-Mars-la-Pile. Son développement aura des incidences positives sur le territoire de Mazières de Touraine.

Activités présentes sur le territoire communal



Rapport de présentation du document de la collectivité CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Choix retenus dans le cadre du projet :

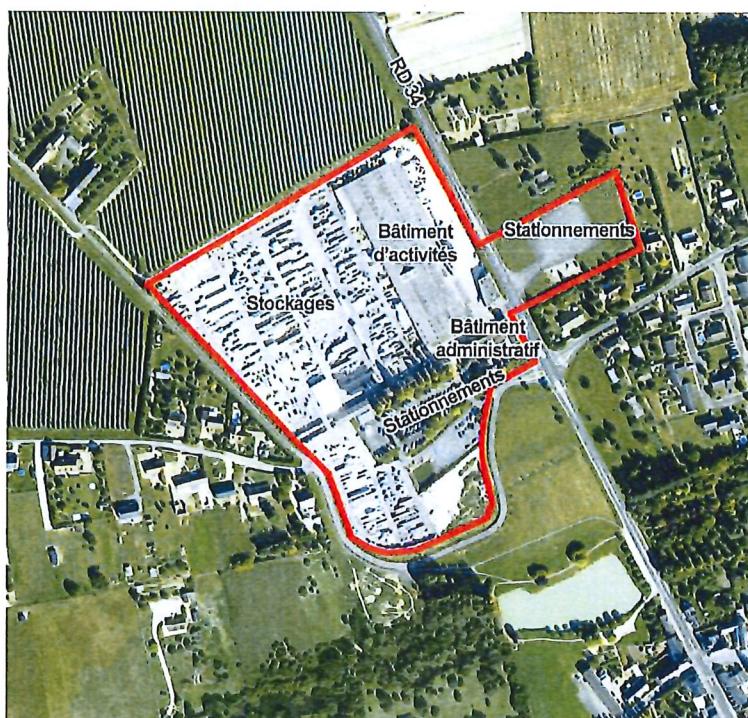
- Pour prendre en compte la proximité de la zone Actiloire mais également les caractéristiques rurales du territoire, le PLU exclut la création d'une zone artisanale de proximité sur le territoire
- Compte tenu du poids de l'activité économique, le projet prévoit un potentiel de développement pour l'entreprise Weser à hauteur d'1 ha maximum (division par 2 par rapport au PLU actuel). Ce potentiel n'est toutefois pas cartographié sur les plans de zonage à ce stade.
- L'activité artisanale nouvelle s'implantera dans le tissu urbain mixte. Le PLU prévoit toutefois des possibilités de prise en compte et d'accompagnement des activités existantes en campagne. Aucun STECAL à vocation économique n'a été défini en l'absence de projet exprimé auprès de la commune de la part des artisans de la commune.
- L'activité commerciale sera à localiser dans le cœur de bourg de Mazières de Touraine

2- Dimensionnement du besoin :

<i>Surfaces en ha</i>	Surface disponible en densification = Détailer les lots non occupés et les lots vacants dans les zones existantes, par zone (intercommunale + communale)	Superficie et nombre de bâtiments vacants à vocation économique, commerciale ou artisanale	Surface à mobiliser en densification	Surface à mobiliser en extension urbaine (<i>y compris 2AU</i>) par vocation de zone	<i>Besoin total en foncier</i>
Commune de Mazières de Touraine	0	0	0	0	0

Les surfaces à vocation économique délimitées dans le PLU correspondent à des secteurs entièrement construits et/ou occupés :

- Le Weser sur une surface de 7 ha (voir ci-dessous)
- Une activité artisanale de maçonnerie dans le bourg sur une surface de 2200m².



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

D – Projets d'Équipements publics

Durée du document d'urbanisme	Surface consacrée aux équipements publics existants	Surface consacrée aux équipements publics existants
Surface (ha)	2,88 ha	0
Typologie des zones du PLU	STECAL NL (cf. ci-après)	0

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

E - Consommation de l'espace (réduction des ENAF art. L.153-16 du CU – zonages U et AU)

		Consommation sur les 10 dernières années (préalable à l'arrêt de projet)		
		Surfaces consommées en densification ha	Surfaces consommées en extension urbaine ha	Tailles des parcelles (y compris voiries et équipements) m ²
Habitat		0,49 ha	5,8 ha	Moyenne :
Activités économiques commerciales et artisanales		-	0,2 ha	-
Routes			1 ha	-
Projets ENR		-	-	-
Projets d'Équipements publics		-	-	-
<i>Total général</i>		0,49 ha	7,1	

Rapport de présentation du document de la collectivité

CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE

Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

- Explanations et justifications de la méthode d'évaluation de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années (préalable à l'arrêté de projet) en lien avec la trajectoire ZAN :

La consommation d'ENAF pour la période 2013-2023 a été calculé de la manière suivante :

- Pour la période 2013-2021, utilisation des chiffres issus de l'observatoire national de l'artificialisation des sols soit 7,1 ha. Ces surfaces correspondent à plus de 80% à des opérations à vocation d'habitat dont l'opération de la Gaudière en 2013 (2,4 ha) et l'opération des Jardins de la Tremblaye en 2019 (1,4 ha).
- Pour la période 2022-2023, les opérations groupées réalisées. Durant cette période, seule l'opération au sud du cimetière a été réalisée sur une surface de 0,49 ha. Cette opération a été réalisée à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et correspond ainsi à une surface consommée

- Explanations et justifications des objectifs de modération de la réduction d'espace naturels, agricoles et forestiers du projet de document d'urbanisme :

➤ Exposé des dispositions en faveur de la densification des espaces et de la limitation de la consommation d'espaces

La maîtrise de l'étalement urbain est un objectif clairement exprimé par les élus au sein de leur P.A.D.D.

Cet objectif est traduit de différentes manières au sein du P.L.U. et notamment de ses documents réglementaires :

▪ Les dispositions en faveur de la densification des espaces urbanisés

Il s'agit :

- de la priorité donnée à la densification/mutation des espaces urbanisés en mettant l'accent sur un objectif de production d'au moins 50% des besoins en logements au sein des espaces urbanisés du bourg, de l'obligation de respecter une densité minimale de 15 logements/ha dans les opérations d'habitat, reportée dans le PADD, traduite notamment dans les objectifs de programmation fixés dans les OAP applicables sur les secteurs urbanisables,
- de la suppression de toute disposition réglementaire susceptible de nuire à la densification des parcelles (absence de règles relatives à l'emprise au sol, règles souples en matière d'implantation des constructions, possibilités de réalisation de constructions à étages).

▪ Les dispositions en faveur de la limitation de la consommation d'espaces

Le PADD acte tout d'abord l'inconstructibilité des hameaux dans la zone rurale par un habitat neuf. Seule l'évolution du bâti existant y est admise. Il définit également une enveloppe maximale de développement pour les secteurs à vocation d'habitat ou d'activités économiques :

- 3 à 3,5 ha maximum pour l'habitat
- 1ha maximum pour l'activité économique (non délimité sur les plans de zonage)

Pour les autres occupations du sol, sans définir d'enveloppe chiffrée, le PADD exprime le souhait des élus que ces projets puissent être guidés par une recherche de solutions visant à limiter la consommation d'espaces (mutualisation, réhabilitation du bâti, etc.)

▪ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Conformément aux attentes de la loi Climat et Résilience, le PADD exprime les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comparativement à la période de référence 2011-2021. Entre 2023 et 2033, l'objectif fixé est de réduire de 50% la consommation d'espaces comparativement à la période de référence. Il est rappelé que le SRADDET Centre Val de Loire puis le SCOT Nord-Ouest de la Touraine pourront définir des objectifs territorialisés avec lequel le PLU devra, au besoin, être mis en compatibilité.

Rapport de présentation du document de la collectivité

CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE

Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

➤ Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

La consommation d'espaces constatées sur Mazières de Touraine est importante notamment pour une commune rurale.

Pour cette raison, les élus ont souhaité intégrer dans leur PADD l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF défini à l'échelle nationale sans attendre la définition d'objectifs territorialisés par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine soit 3,6 ha maximum de surfaces consommées sur la décennie 2021-2031.

Cet objectif est respecté comme cela a pu être exposée précédemment.

Les autres objectifs définis au sein du PADD sont compatibles avec ceux du SCOT Nord-Ouest de la Touraine :

- principes de densité minimale de 15 logements/ha dans les futures opérations, conforme à celle envisagé par le SCOT,
- une réponse aux besoins en logements satisfait à hauteur de 50% minimum par la densification des espaces urbanisés, supérieure aux objectifs définis par le SCOT (25 à 30% des besoins en logements)
- sur les plans de zonage, une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers programmée de : 2,44 ha pour l'habitat afin de répondre à la demande en logements (cf. ci-avant)
- aucune surface délimitée pour le développement des activités économiques ou des équipements induisant une nouvelle consommation d'ENAF

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

F - Tableau du bilan des surfaces

Zonage	Ha	Evolution par rapport aux documents d'urbanisme précédents
Zone urbaine mixte	56,8	+2,62
Zone urbaine de hameau	0	-7,71
1AU Habitat / logement	1,32	-1,25
2AU Habitat / logement	3,21	+0,36
U activités économiques	7,22	-0,78
1AU activités économiques	0	-
2AU activités économiques	0	-2,25
Zone agricole	1141,94	-125,31
Zone naturelle	2204,63	+138,28
STECAL en zone agricole	0	-
STECAL en zone naturelle	2,88	-3,96
...		

Pour les zones agricoles et naturelles et leurs sous-secteurs :

Le PLU contribue à modérer la consommation d'ENAF en limitant la création de STECAL à 1 présenté ci-après et délimité autour d'infrastructures sportives existantes.

1- Dans la zone A et son secteur Aco (couvrant les espaces agricoles également concernés par des enjeux liés à la préservation des continuités écologiques)

Le règlement autorise :

- les extensions et les annexes aux habitations existantes dans les conditions définies ci-après,
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA (sans conditions particulières)
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (conditions définies à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme).
- les habitations et annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (possibilité d'augmentation mineure si raisons techniques, topographiques ou sanitaires).

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement de la zone A définit des possibilités de construire limitées à la prise en compte des activités et constructions existantes dans les clairières agricoles du territoire. Le bâti non agricole se limitera à une évolution des habitations existantes dans des conditions permettant de maintenir une certaine compacité des constructions les unes par rapport aux autres ainsi que des constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

- 2- Dans la zone N et son secteur Np (couvrant les secteurs patrimoniaux bâtis et paysagers au sein desquels l'ensemble des constructions est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le règlement autorise :

- les extensions et les annexes aux habitations existantes dans les conditions définies ci-après,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités de construire définies en zone N se limitent donc à une évolution des habitations existantes dans des conditions permettant de maintenir une certaine compacité des constructions les unes par rapport aux autres ainsi que des constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

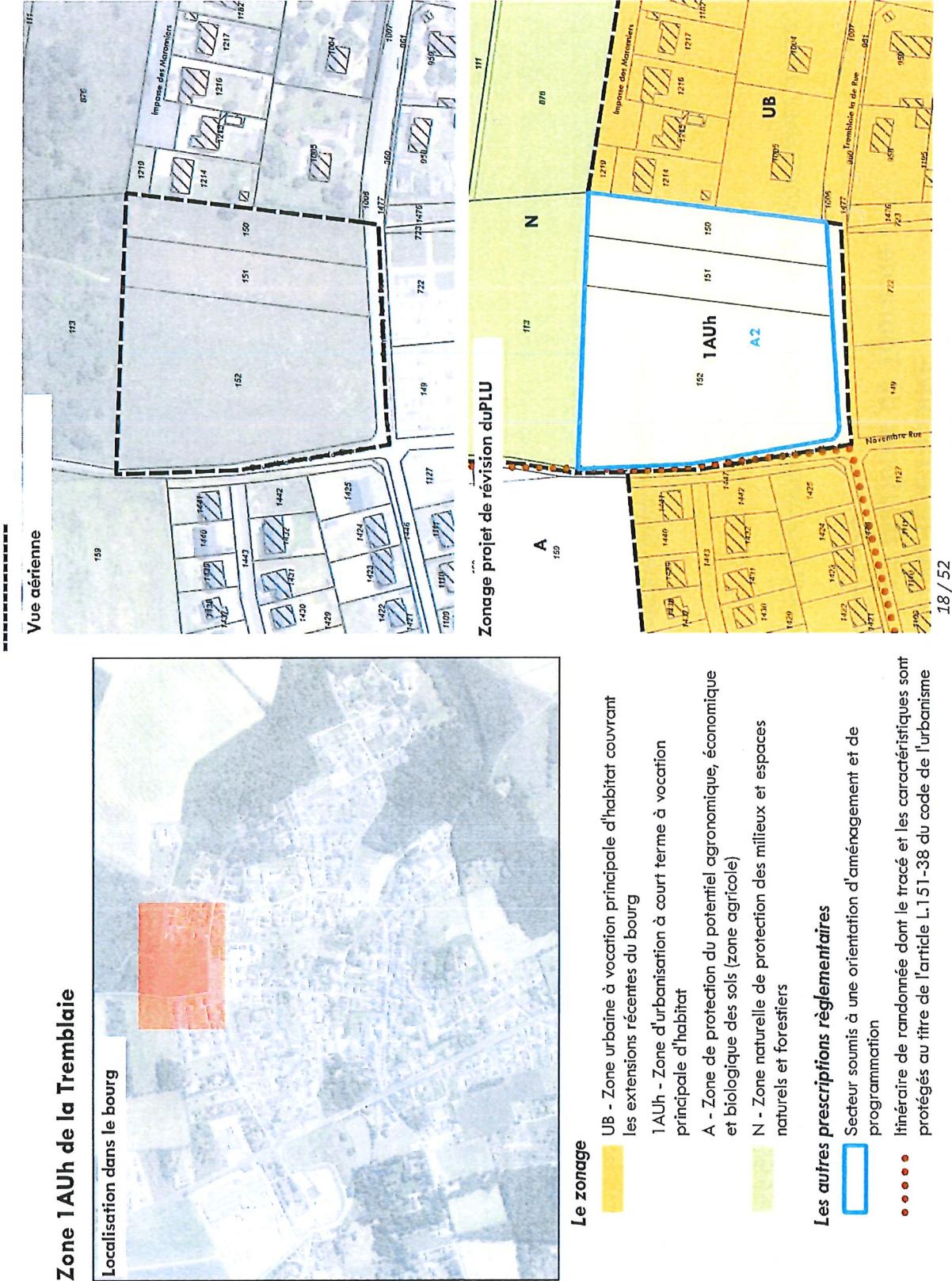
**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

II – LES EXTENSIONS A L'URBANISATION
(entrant dans la dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée – avis contributif de la CDPENAF) - (*art. L.142-5 du Code de l'urbanisme et L.112-1-1 du code rural de la pêche maritime*)

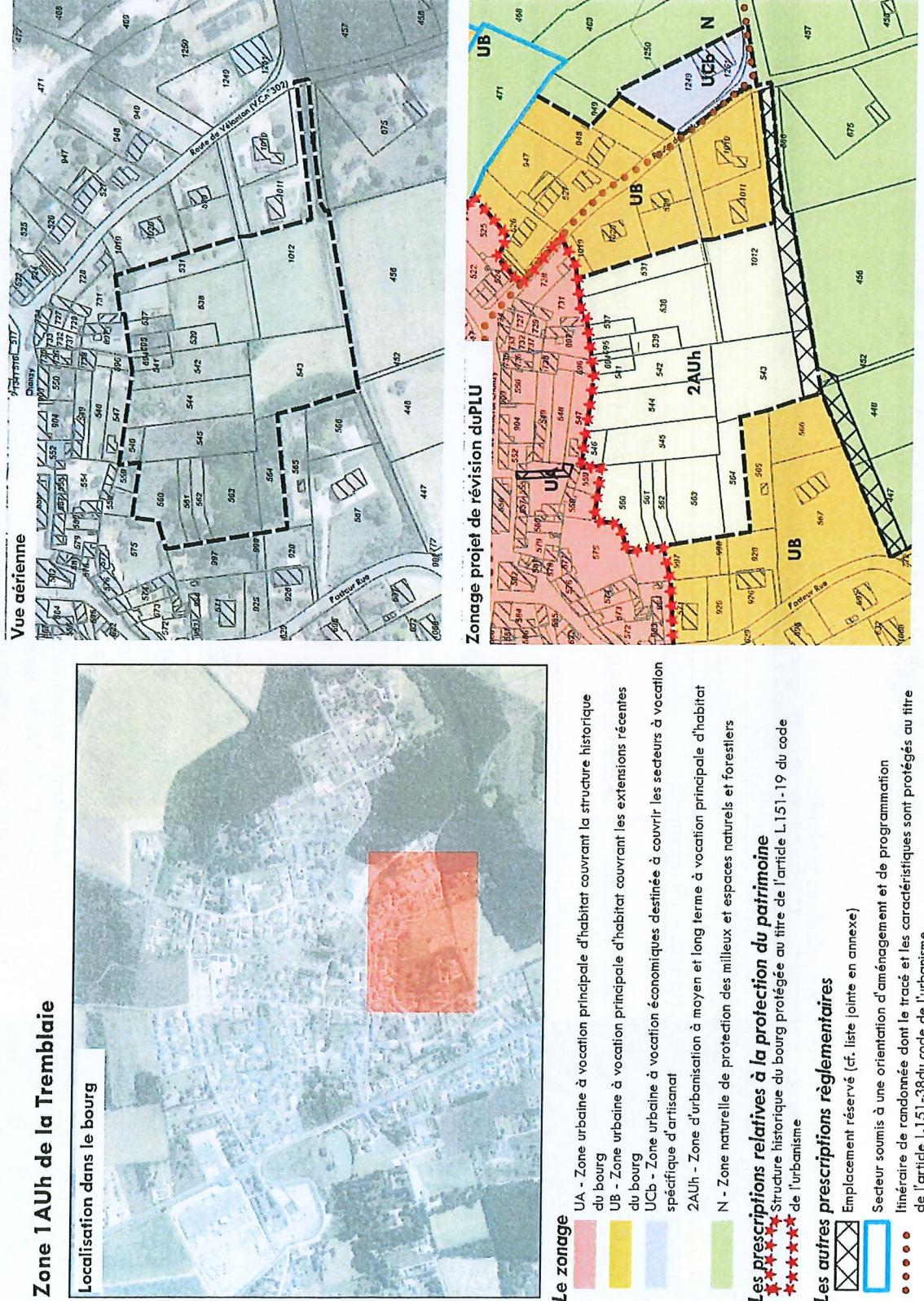
Objectif : prendre en compte l'aspect qualitatif des extensions.

A - Carte de situation de l'ensemble des zones d'extensions, par rapport aux tissus urbains existants
(précisez zonage « avant » et zonage « après » proposé – l'ensemble des secteurs concernés doivent être listés) -

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

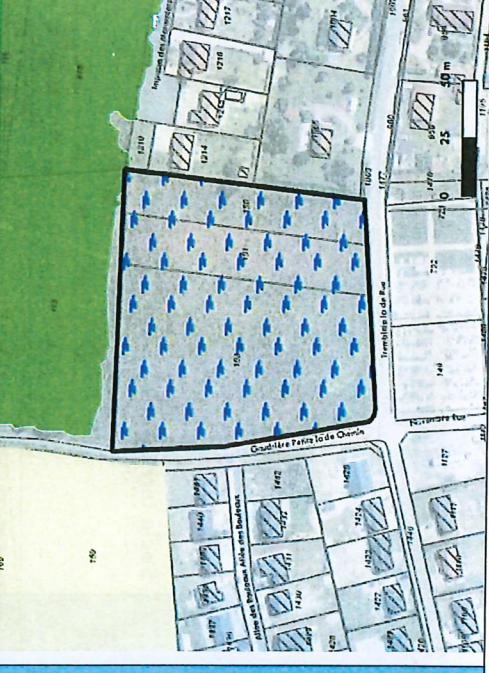


Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

B - Caractéristiques des extensions urbaines projetées

		Secteur OAP A2 – Rue de la Tremblaie	
Zonage PLU/OAP	Zone 1AUh – secteur OAP A2	Zonage PLU en vigueur	Zone 2AUh
Surface	1,23 ha	Vocation	Habitat – 19 logements
Socle territorial	Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief ➤ A l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSCGE 2021 : usage agricole (pas de valorisation par une exploitation agricole selon le RPG 2022) 	
Paysages et patrimoine	Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Implantation de la parcelle en extension nord de la zone urbanisée ➤ Impact paysager limité du fait : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'une urbanisation pavillonnaire présente sur les limites ouest, sud et est du secteur ○ d'un jeune boisement en limite nord du secteur ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique 	
Caractéristiques et sensibilités environnementales	Sensibilité forte	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prairies hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➤ Présence d'un boisement inséré dans la sous-trame boisée du territoire au nord ➤ Présence d'une zone humide couvrant l'ensemble de la zone (fonctionnalités hydraulique et épuratrice ; biodiversité) 	
Ressources	Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau 	
Risques et nuisances	Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances ➤ Présence d'un espace boisé au nord du secteur (risque de feux de forêt) 	
Santé publique	Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➤ Desserte par le réseau d'assainissement collectif 	
Incidences potentielles		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Destruction d'1,23 ha de zones humides ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer ➤ Risque d'incendie du fait de la présence d'un espace boisé au nord de la zone ➤ Déplacements automobiles du fait de l'éloignement vis-à-vis du cœur de bourg 	

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

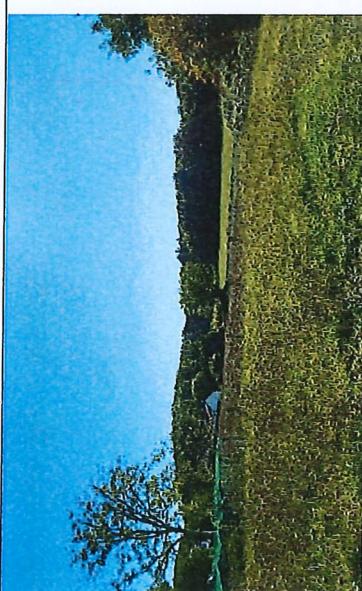
<p>Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Obligation de respecter une densité minimale de 15 logements/ha pour optimiser le potentiel constructible de la zone➤ Création d'une liaison douce connectée à celle existante à l'est du cimetière au sud de la zone➤ Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle accompagnée d'un coefficient d'espaces de pleine terre permettant de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol➤ Principe d'accès à la zone sur les voies périphériques avec interdiction de sorties directes de parcelles sur le chemin de la Petite Gaudrière (axe pour déplacements d'engins agricoles)➤ Obligation de respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'atteinte portée à la zone humide (cf. ci-avant concernant la démarche ERC dans le cadre du PLU)	 <p>Vue sur le secteur</p>	 <p>Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales</p>
--	--	---

Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Zone PLU/OAP		Zone 2AUh Route de Vélanan	
Zonage PLU en vigueur	Zone A	Zonage PLU en vigueur	Zone A
Surface	1,74 ha	Habitat (objectif de logements à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pente (4%) orientée vers le sud ➤ A l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : <ul style="list-style-type: none"> ○ usage agricole pour 69% de la surface de la zone (pas de valorisation par une exploitation agricole selon le RPG 2022) ○ usage résidentiel pour 21% de la surface de la zone (jardins, prairies, petit boisement)
Vocation		Sensibilité territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé à l'interface entre le tissu urbain du cœur de bourg et un tissu plus pavillonnaire ➤ Absence de visibilité sur le secteur depuis l'espace public du fait de la présence des constructions le long des voies et dans le grand paysage du fait d'une lisière boisée au sud ➤ Secteur localisé à proximité du cœur historique de Mazières ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité archéologique
Caractéristiques et sensibilités environnementales		Paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé hors des espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques présentes sur le territoire ➤ Présence d'une zone humide couvrant 57% de la surface de la zone (fonctionnalités hydraulique et épuratrice ; biodiversité)
Patrimoine naturel		Sensibilité forte	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau
Ressources		Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque majeur localisé ou de toute proximité d'activités ou équipements, sources de nuisances
Risques et nuisances		Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué ➤ Absence de desserte par des voies et réseaux suffisants
Santé publique		Sensibilité faible	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Destruction d'0,99 ha de zones humides ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer
Incidences potentielles			<ul style="list-style-type: none"> ➤ Classement en zone 2AUh pour échelonner l'urbanisation dans le temps et prendre en compte la capacité résiduelle limitée de la station d'épuration
Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP			

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

- Mise en place d'un emplacement réservé pour création d'une voie de desserte automobile (rue Pasteur à la route de Vélanian) et d'une liaison douce au nord permettant de favoriser les déplacements actifs vers le cœur de bourg via la coulée verte
- Obligation de respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre de l'atteinte portée à la zone humide (cf. ci-avant concernant la démarche ERC dans le cadre du PLU)



Vue sur le secteur



Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

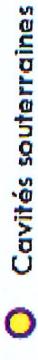
Légende des cartographies



Risques, nuisances et pollution



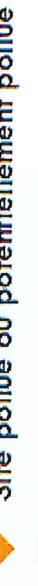
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Cavités souterraines



Secteur d'information sur les sols



Site pollué ou potentiellement pollué



Installations classées

Patrimoine naturel



ZNIEFF de type 1



Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)



Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)



Cours d'eau



Zone humide



Secteurs boisés

Parcelles valorisées par l'agriculture (RPC 2022)

Patrimoine culturel



Cœur Historique du bourg

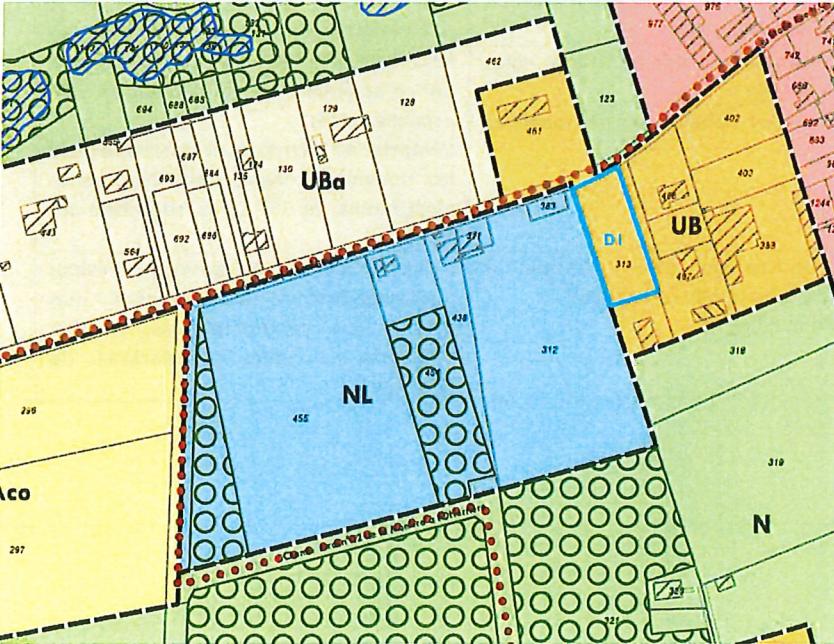


Ensemble ou élément de patrimoine

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

III – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) en zones A et N - (art. L.151-13 du code de l'urbanisme)

Un seul STECAL est défini dans le cadre de la révision du PLU de Mazières de Touraine.

STECAL n° 1 – Nom - Commune				
Vocation : <input type="checkbox"/> logement <input type="checkbox"/> équipement <input type="checkbox"/> activité <input type="checkbox"/> autres				
Localisation				
Vues aériennes et vue du règlement graphique :				
				
				

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

STECAL n° 1 – Nom - Commune												
Caractéristiques du STECAL												
<p>- zonage (ancien document et dans PLUi) :</p> <ul style="list-style-type: none">o PLU 2018 : STECAL NLo PLU 2024 : STECAL NL <p>- surface totale : 2,88 ha (aucune modification de surface comparativement au PLU de 2018)</p> <p>- distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : -</p> <p>-nb de logements existants : 0</p> <p>-nb de logements potentiels : 0</p>												
Règlement du STECAL												
<p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des installations autorisées dans la zone,- les nouvelles constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de plein air dans une limite d'emprise au sol de 200m²,- les aires de stationnement aménagées pour répondre aux besoins générés par la fréquentation de la zone par le public.												
Justifications												
<p>Quelles raisons justifient la création du STECAL ?</p> <p>Le STECAL correspond au plateau sportif existant intégrant deux terrains de football, un city-stade (créé en 2022), des vestiaires et un espace de stationnement.</p> <p>La création du STECAL doit permettre de préserver des possibilités d'évolution et de confortement de cet espace récréatif de rayonnement à l'échelle du bourg. Le STECAL intègre des parcelles boisées protégées au titre des espaces boisés classés et qui participent à la qualité paysagère du site.</p>												
<p>Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :</p> <table border="1"><tbody><tr><td>Règles de hauteur</td><td>6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère maximum pour les nouvelles constructions</td><td rowspan="3">Les règles de densité, de hauteur et d'implantation permettent de préserver le caractère naturel du secteur existant en complément de la protection des espaces boisés. L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions représente ainsi moins de 1% de la superficie du STECAL.</td></tr><tr><td>Règles d'implantation</td><td>5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation</td></tr><tr><td>Règles de densité</td><td>200m² d'emprise au sol globale pour les nouvelles constructions</td></tr><tr><td>Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité</td><td>Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement non collectif</td><td>Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif bien que localisé en continuité des espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine.</td></tr></tbody></table>			Règles de hauteur	6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère maximum pour les nouvelles constructions	Les règles de densité, de hauteur et d'implantation permettent de préserver le caractère naturel du secteur existant en complément de la protection des espaces boisés. L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions représente ainsi moins de 1% de la superficie du STECAL.	Règles d'implantation	5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation	Règles de densité	200m ² d'emprise au sol globale pour les nouvelles constructions	Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement non collectif	Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif bien que localisé en continuité des espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine.
Règles de hauteur	6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère maximum pour les nouvelles constructions	Les règles de densité, de hauteur et d'implantation permettent de préserver le caractère naturel du secteur existant en complément de la protection des espaces boisés. L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions représente ainsi moins de 1% de la superficie du STECAL.										
Règles d'implantation	5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation											
Règles de densité	200m ² d'emprise au sol globale pour les nouvelles constructions											
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement non collectif	Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif bien que localisé en continuité des espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine.										

Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

IV – LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DES EXTENSIONS DES BÂTIMENTS D'HABITATION EXISTANTS ET LEURS ANNEXES EN ZONES A (agricole) et N (naturelle) – (art. L 151-12 du code de l'urbanisme)

	Extensions		Annexes (à l'exception des piscines et abri pour animaux)		Piscines	
	Zone A/Aco	Zone N/Np	Zone A/Aco	Zone N/Np	Zone A/Aco	Zone N/Np
Conditions d'implantations (distance d'implantation par rapport au bâtiment principal)			20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent		20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent	
Conditions de hauteur		Hauteur initiale de l'habitation	3,5 mètres à l'égout du toit		3,5 mètres à l'égout du toit	
Empreinte au sol		<ul style="list-style-type: none"> • pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 100m², 30m² d'emprise au sol, • pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m², 30% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU, 	30 m ² d'emprise au sol totale pour l'unité foncière		35 m ² de surface de bassin	
Densité (surface de plancher / surface de la parcelle)		Pas de règle définie	Pas de règle définie		Pas de règle définie	
Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone						<p>Les règles définies pour les extensions et les annexes aux habitations existantes sont identiques pour la zone A et la zone N afin de garantir une équité de traitement pour l'ensemble des administrés vivant dans la zone rurale.</p> <p>Les règles définies doivent permettre de maintenir des possibilités d'évolution pour les habitations existantes destinées à prendre en compte les besoins de leurs habitants.</p> <p>Les règles prennent en considération les caractéristiques des habitations existantes en établissant une distinction entre les habitations présentant une faible emprise et celle d'entreprises plus importantes concernant les possibilités d'extension. Les règles relatives aux annexes prévoient des possibilités limitées avec des conditions d'implantation à proximité des habitations existantes pour limiter les effets négatifs du mitage sur le paysage.</p>

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

V – LES CHANGEMENTS DE DESTINATION en zones A et N – (*art. L 151-11 du code de l'urbanisme*)

Justifications du dispositif d'identification des bâtiments pouvant changer de destination sur les plans de zonage

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

L'objectif est de permettre une valorisation d'anciens bâtiments agricoles ayant aujourd'hui perdu leur usage d'origine (anciennes granges par exemple) vers une vocation d'habitation afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine rural identitaire. Le territoire rural comprend en effet d'anciens bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante (gérée au sein du règlement de la zone A). Pour quelques bâtiments de qualité architecturale, dont la transformation en logement ou hébergement touristique ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, il est souhaitable de permettre leur changement de destination afin de faciliter leur conservation. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-11 du code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

Localisation du dispositif :

L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination a été réalisée en s'appuyant sur une liste de critères objectifs permettant de ne pas générer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

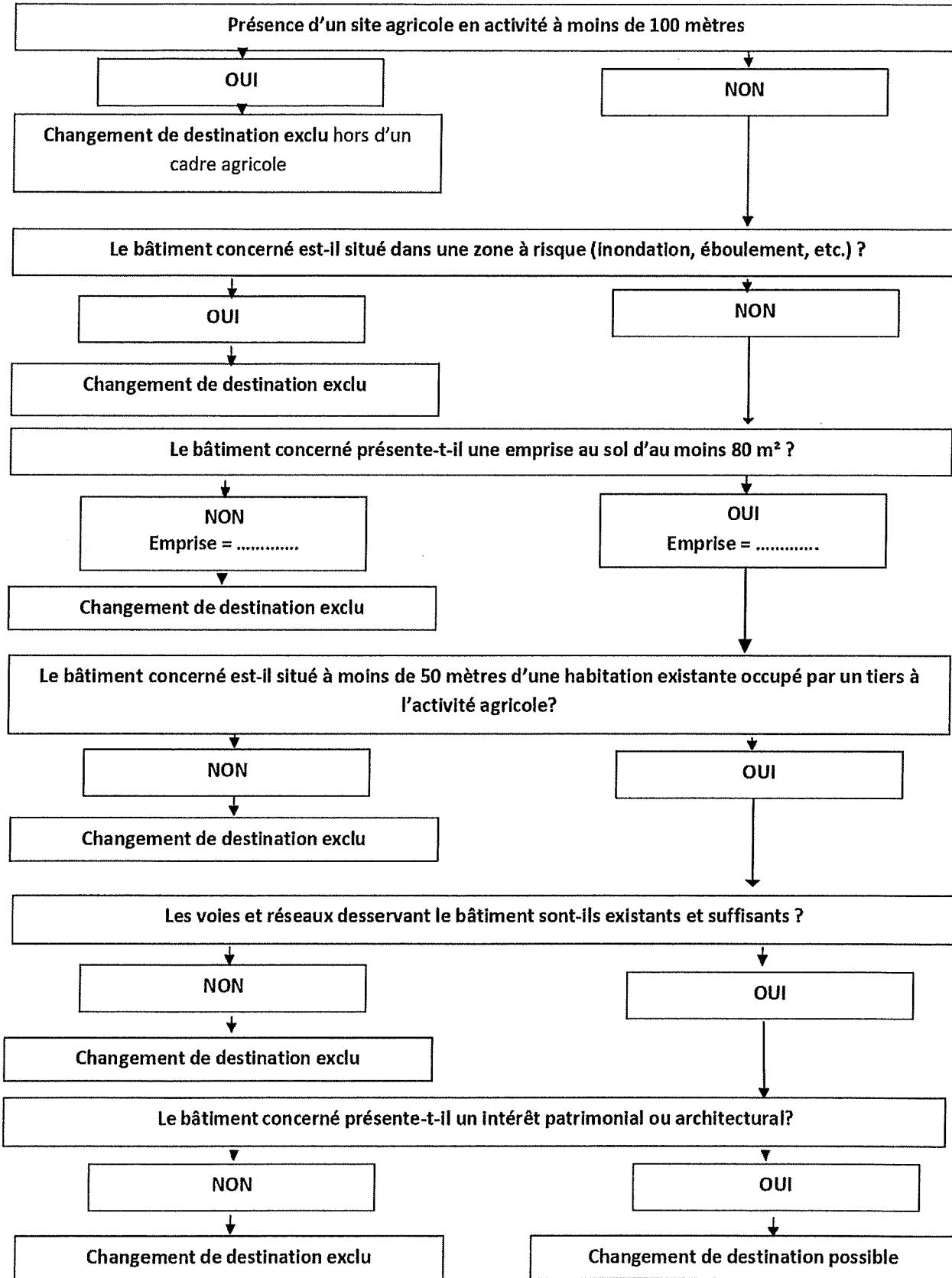
Le travail d'identification s'est ainsi basé sur le synoptique présenté en page suivante.

La commission communale a procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant en campagne (zones A et N) et à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-après. Un déplacement sur le terrain a ensuite été organisé pour valider l'inventaire.

Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble des critères ont été identifiés et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Au global, 41 bâtiments répondant aux critères ci-contre ont été identifiés sur les plans de zonage.

**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Turenne**

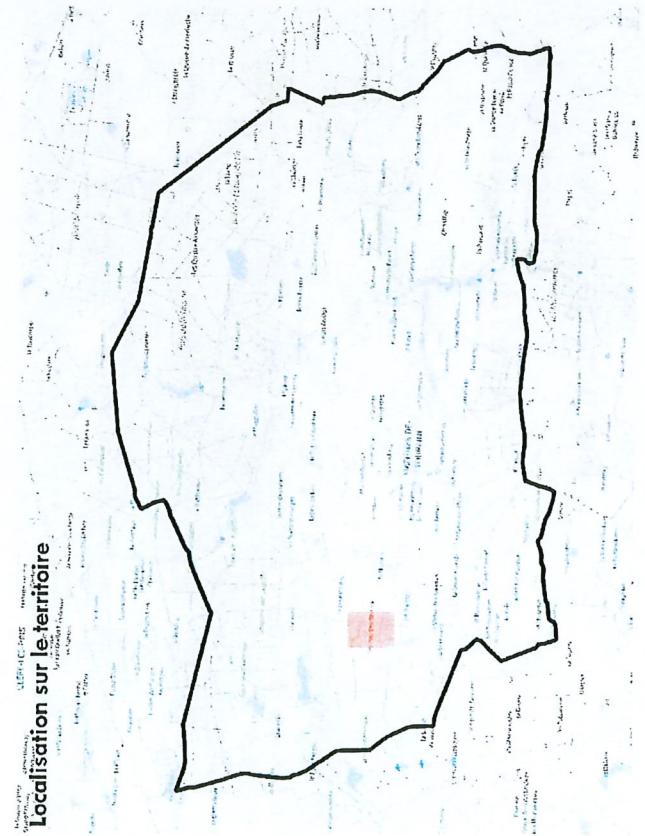


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

L'Aunay des Bertins

L'Aunay des Bertins intègre plusieurs granges et dépendances en plus ou moins bon état et rattachées à des habitations existantes.
Leur identification permettrait leur valorisation dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

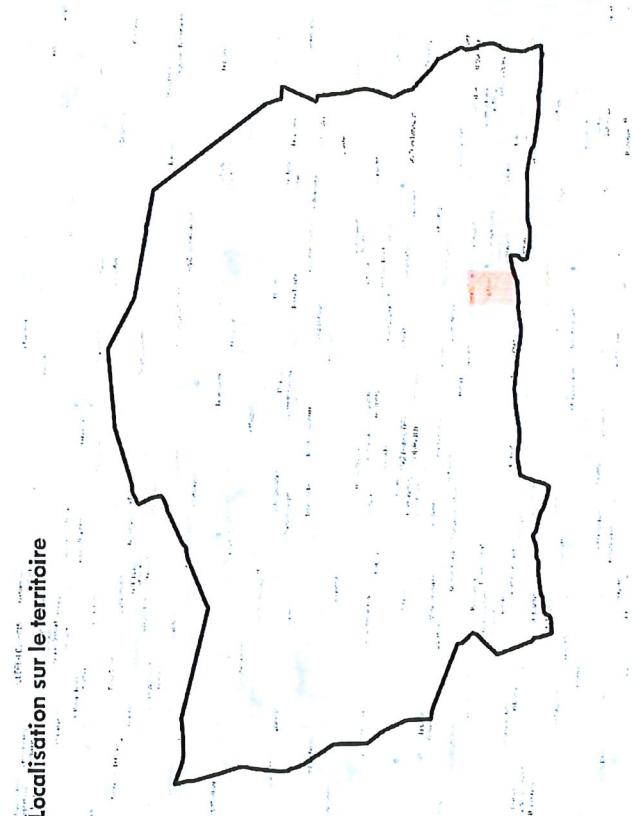


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Barre

Le bâtiment de la Barre correspond à un élément patrimonial remarquable de Mazières de Touraine, par ailleurs portégié dans le cadre du PLU (ancienne grange seigneuriale du 15ème siècle). Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

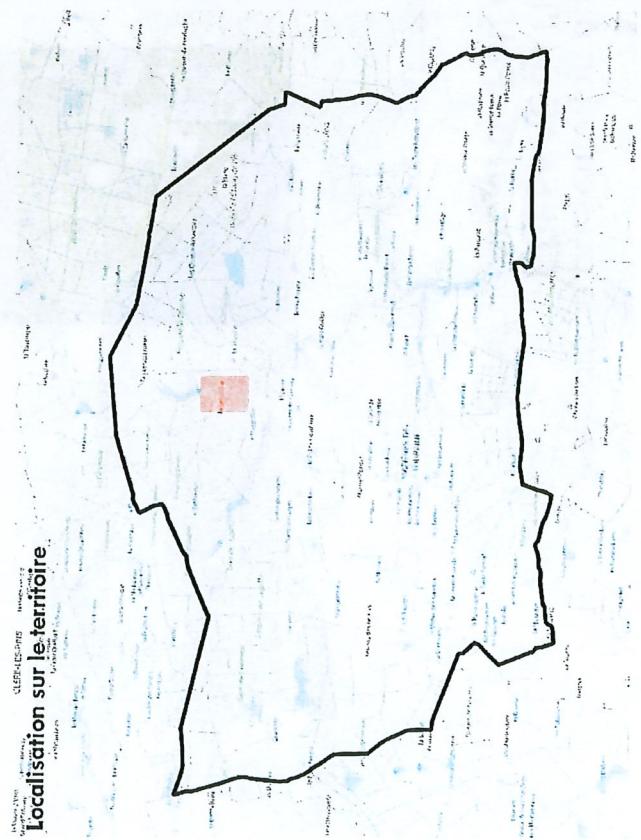


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Brosserie/Bel-Air

Les 3 bâtiments identifiés correspondent aux dépendances d'une habitation existante. 2 d'entre elles sont localisées de part et d'autre de l'habitation existante, la 3ème dans la cour face à l'habitation.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

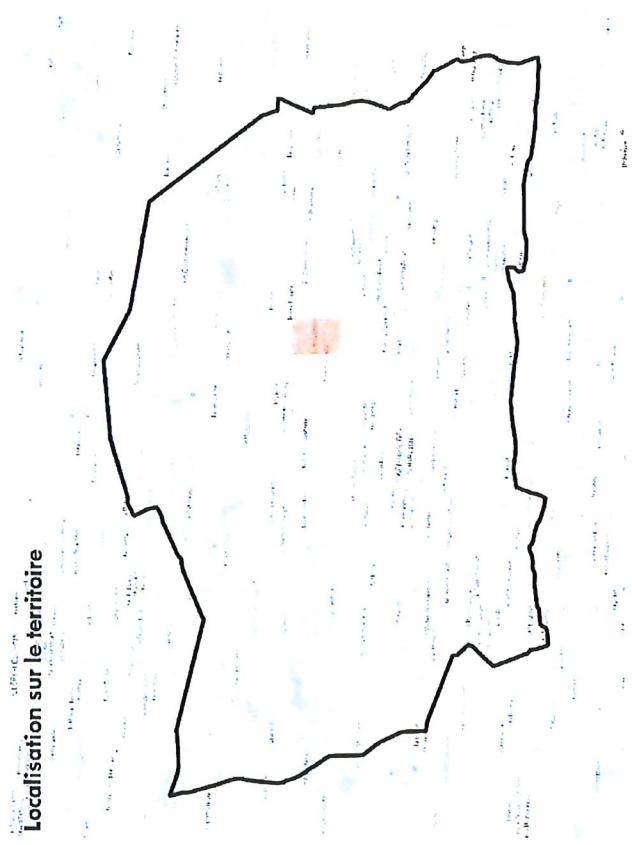


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE**
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Le Bois Guillot

Les deux bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante. Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

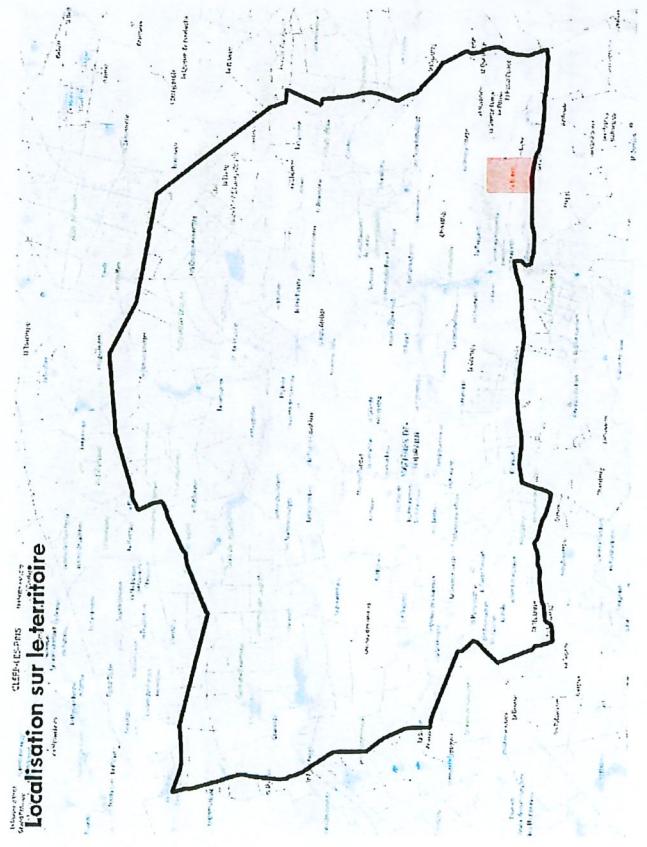


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Borda

Le bâtiment correspond à une grange en L rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

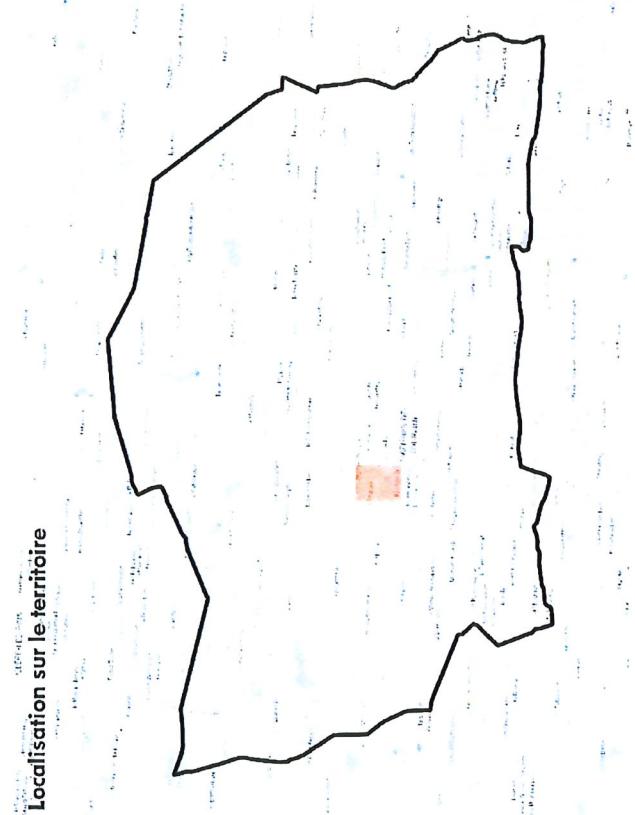


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE**
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Brimaure

Les bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante et utilisées comme dépendances. Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Une exploitation agricole (arboriculteur) est présente à environ 150 mètres au nord-ouest de l'ensemble bâti. Des vergers sont présents sur les arrières de l'ensemble bâti (40 mètres environ).

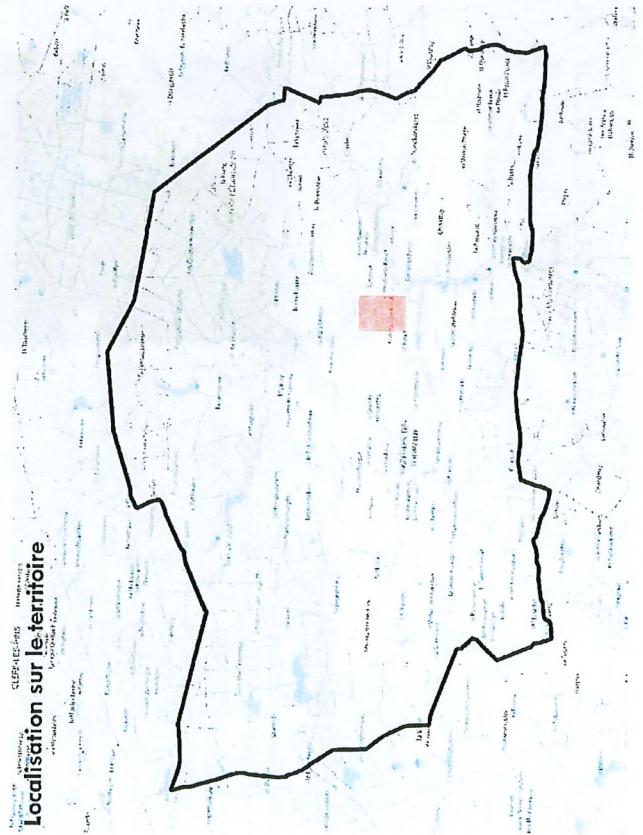
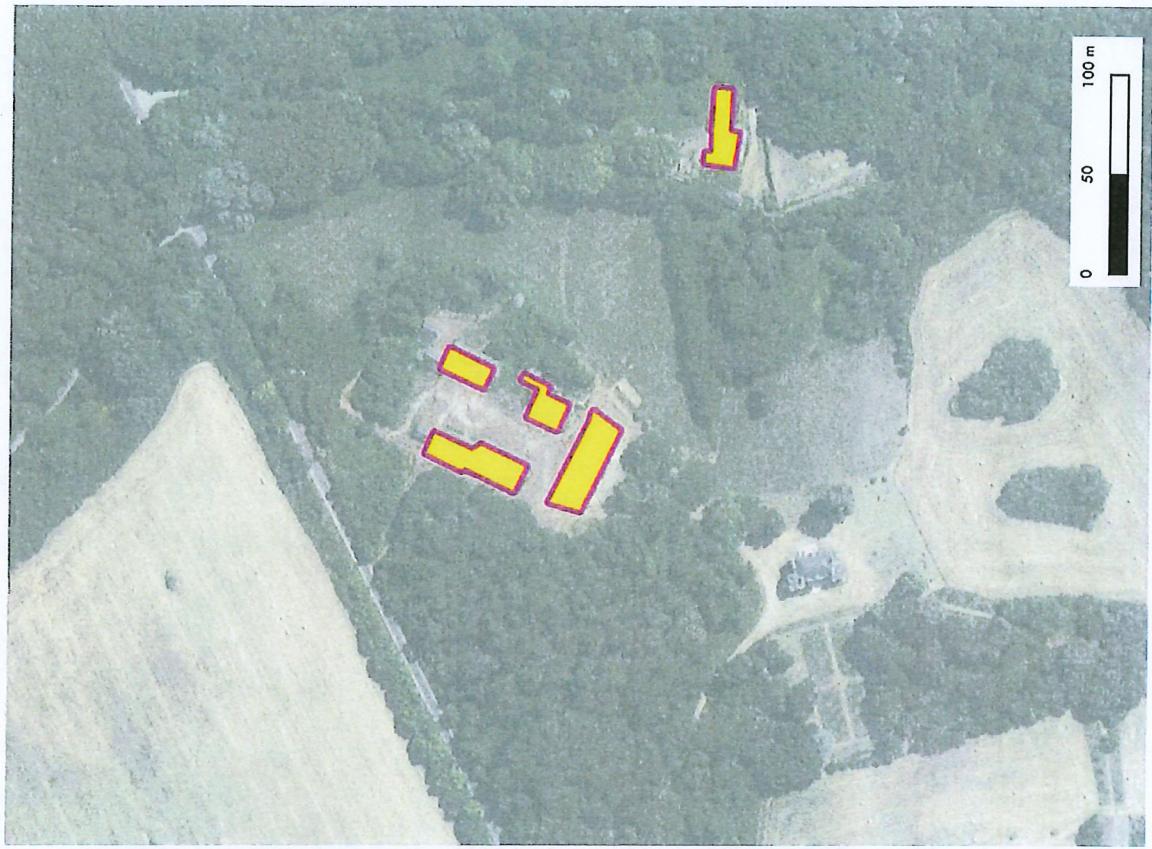
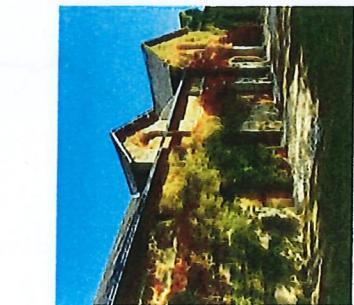


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

Le Breuil

Les bâtiments identifiés correspondent à l'ensemble des bâtiments de l'ancienne ferme rattachée au château du Breuil. Au sud-est, le bâtiment identifié est le moulin sur les bords du Breuil.
Le château du Breuil a fait l'objet d'importants travaux de restauration en vue d'une valorisation touristique. Le changement de destination doit permettre une valorisation du bâti remarquable rattaché au château.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

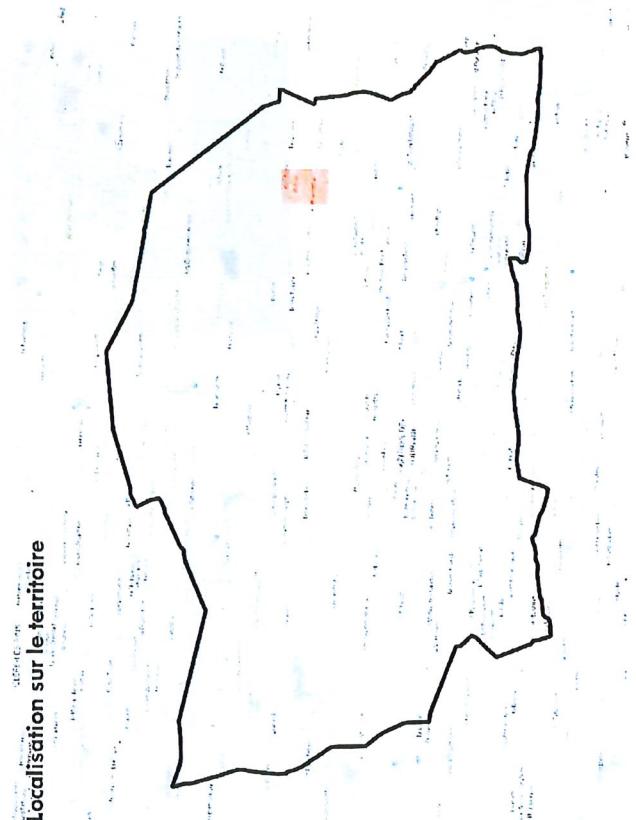


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE**
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

La Brosserie/Bel-Air

Les deux bâtiments s'insèrent dans et à proximité du village de la Brosserie, important village (désormais non constructible) de Mazières de Touraine.
Ils correspondent dans les deux cas à des dépendances d'habitations existantes pouvant être valorisées dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



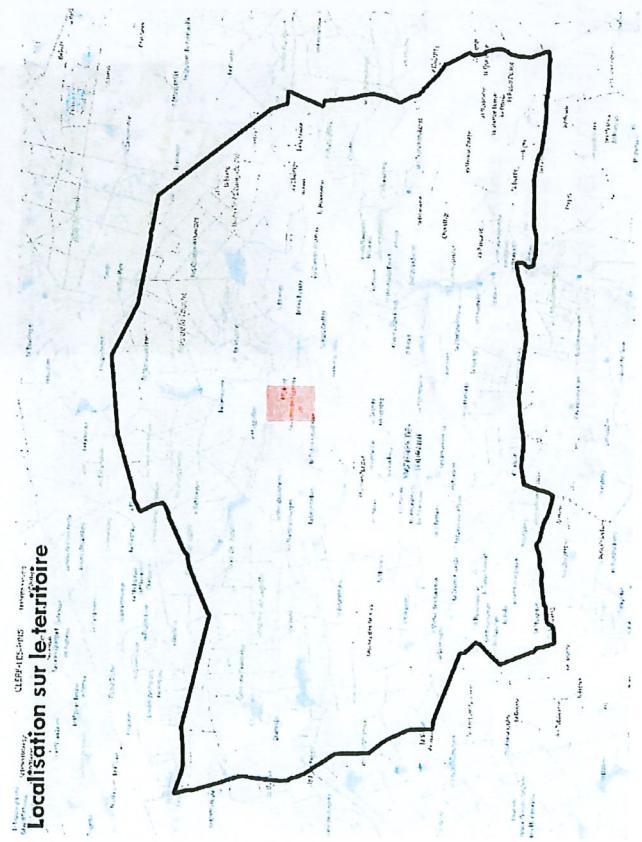
**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Butte de l'Epinay

Le bâtiment identifié correspond à une grange rattachée à une habitation existante.

Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

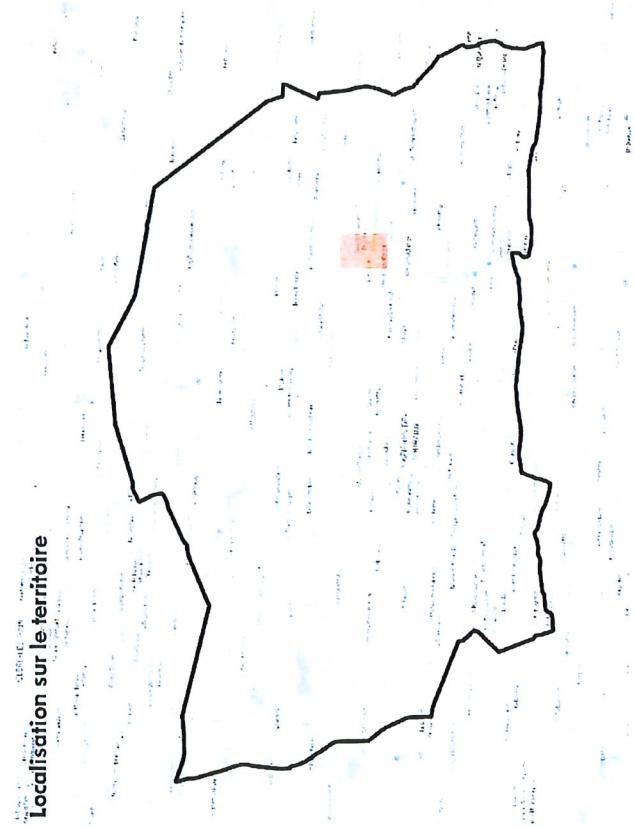
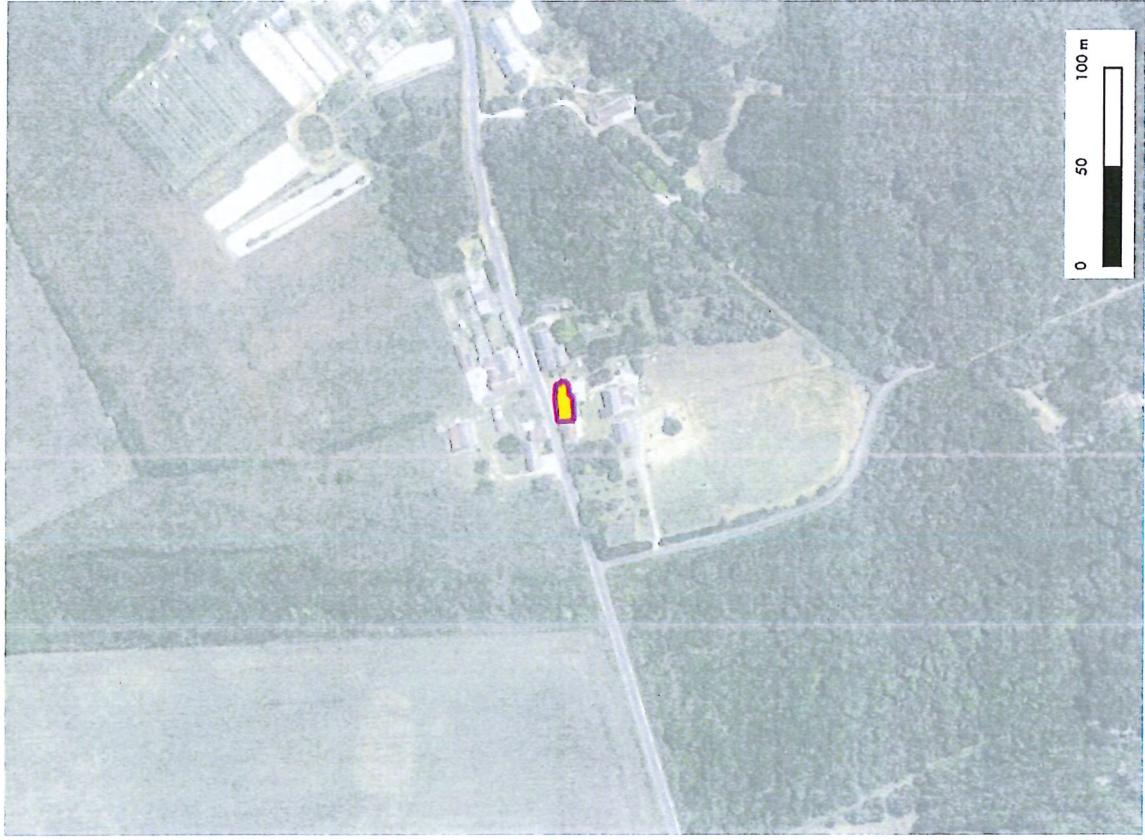


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE**
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Le Carroi

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante utilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

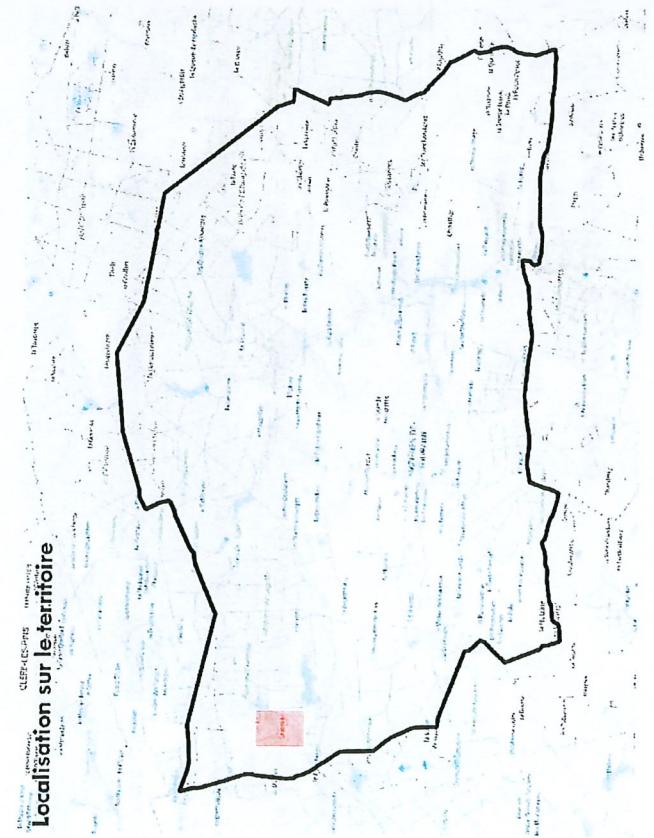


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

Crémille

Les 3 bâtiments identifiés correspondent à de grandes dépendances (plus de 200 m² d'emprise au sol) du château de Crémille, isolé au sein d'une clairière au cœur des massifs forestiers.
Le château de Crémille est valorisé dans le cadre d'une activité touristique (chambres d'hôtes). Le changement de destination permettrait une valorisation de ce bâti remarquable.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

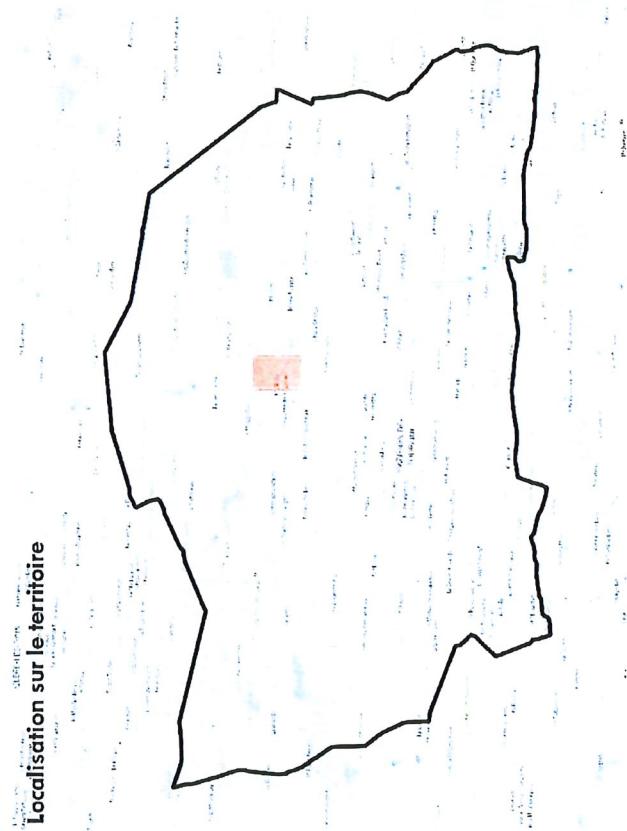


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

L'Epinay

Le bâtiment identifié correspond à une grange rattachée à une habitation existante au sein d'une cour. Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

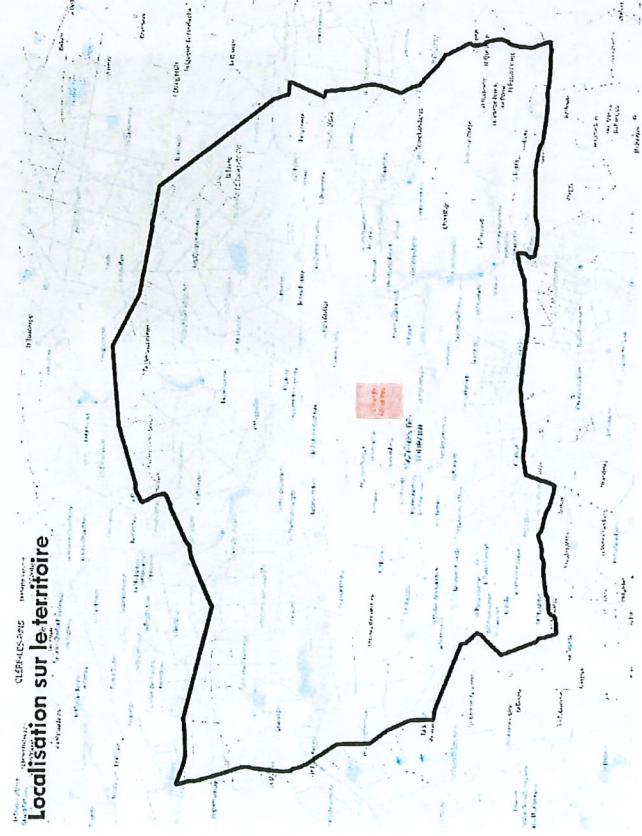
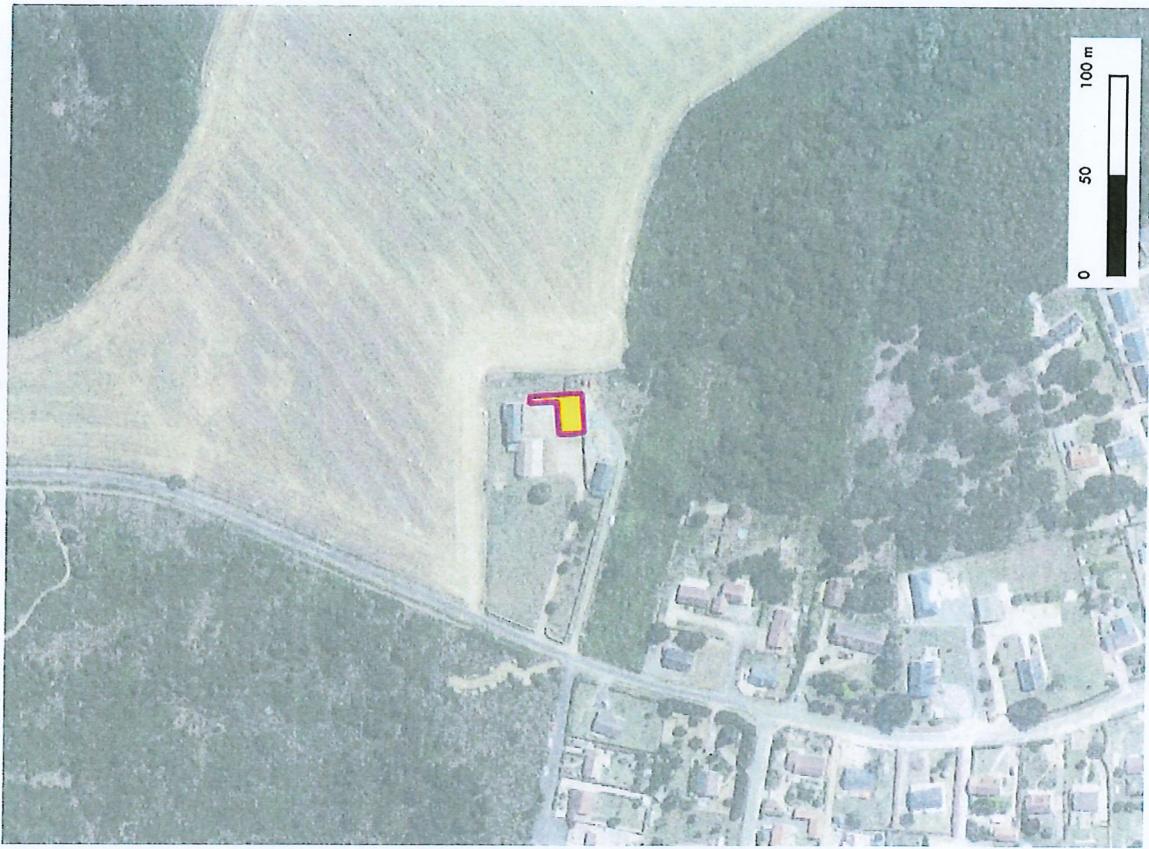


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Grande Gaudrière

Le site de la Grande Gaudrière est localisé au nord-est du bourg de Mazières de Touraine. La grange identifiée est rattachée à une habitation existante. Elle est prolongée par une ancienne soue à cochons. Elle peut être valorisée dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Goubaudière

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante utilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

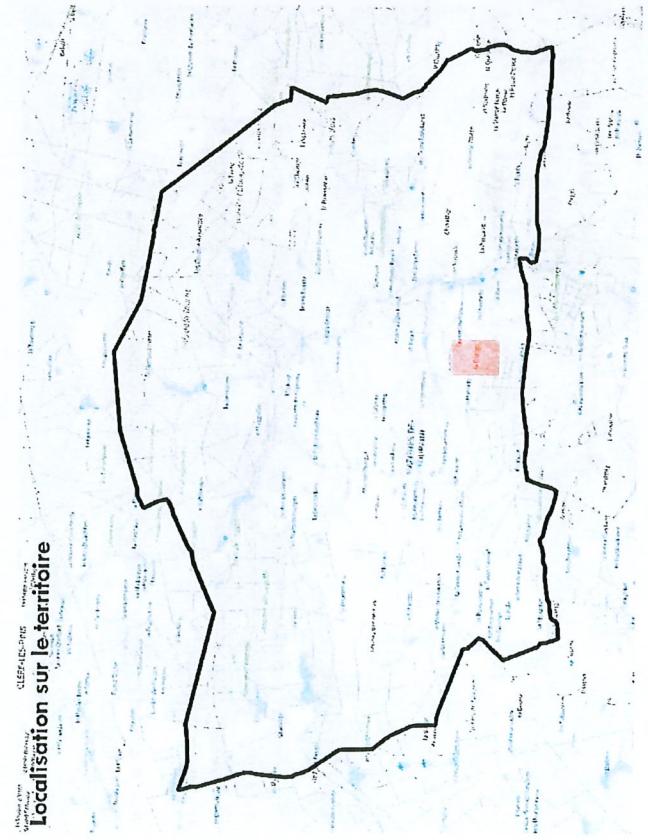


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Grange

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

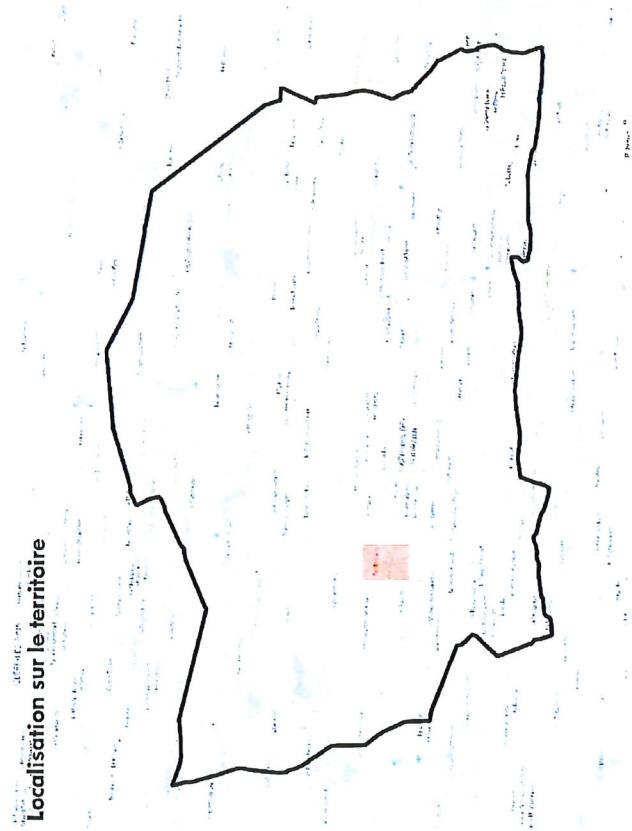


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Monière

Les bâtiments correspondent à des granges rattachées à une habitation existante et utilisées comme dépendances.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

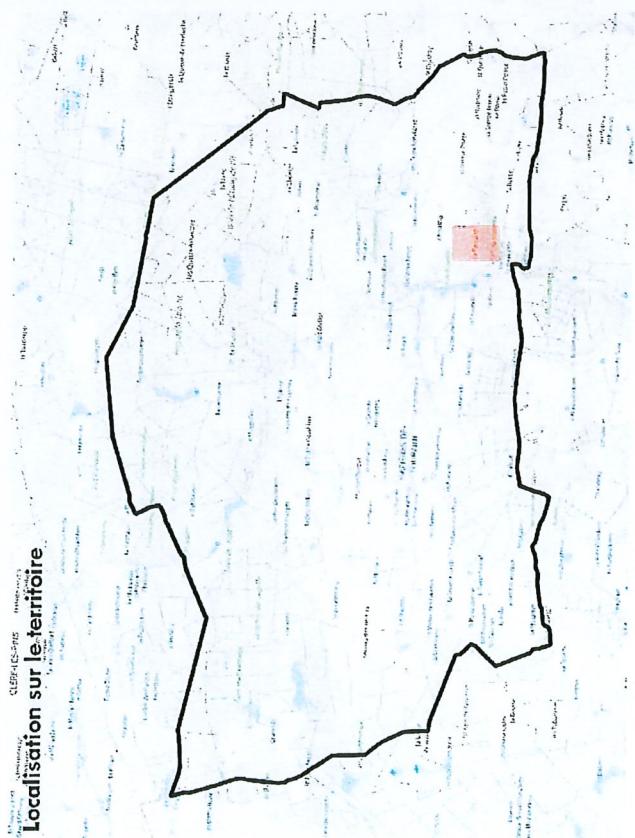


Rapport de présentation du document de la collectivité CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

La Parcoire

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante. Il peut être valorisé dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

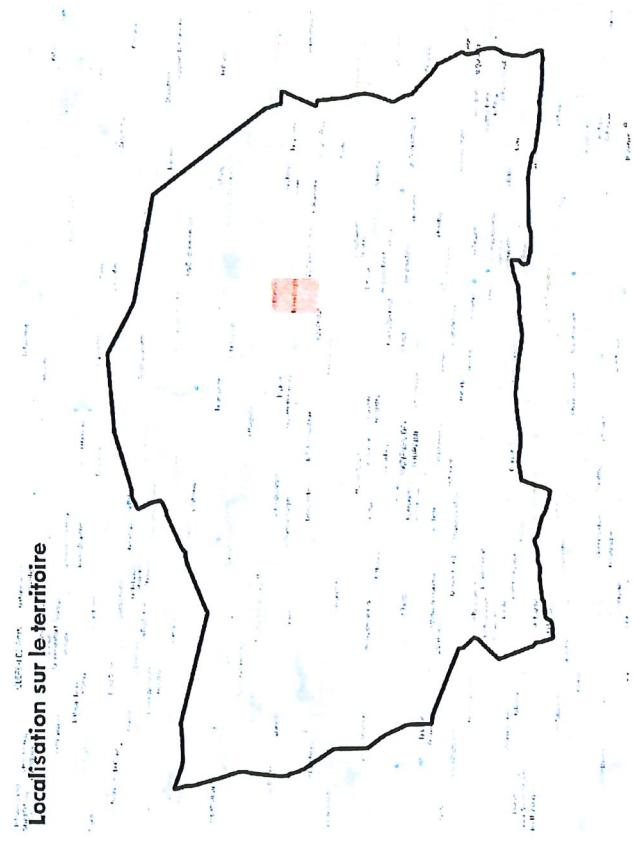


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE**
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine

Le Pré Bondy

Le bâtiment correspond à une grange rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



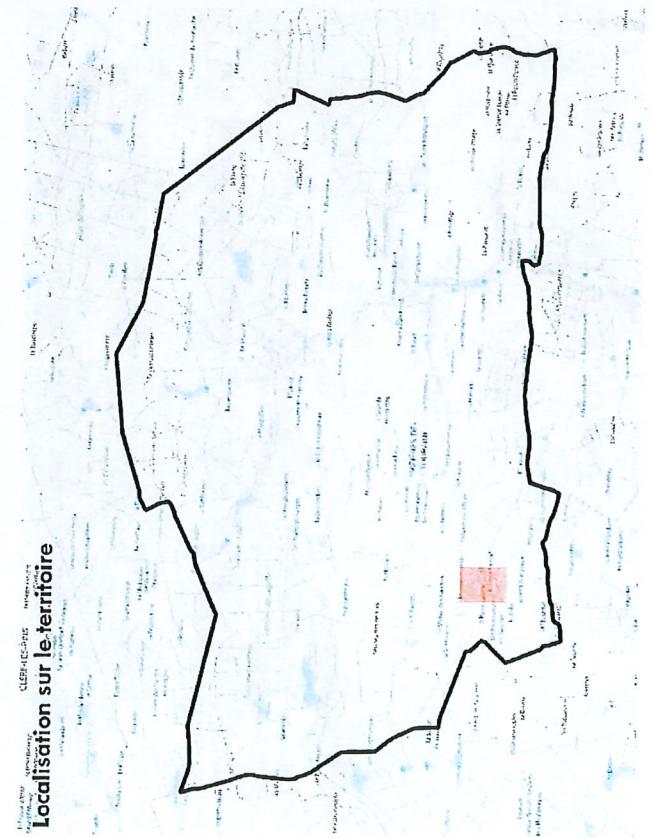
**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Renaissance

Les bâtiments correspondent à une habitation ancienne et une grange qui lui est liée.

Ils peuvent être valorisés dans le cadre de l'habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.

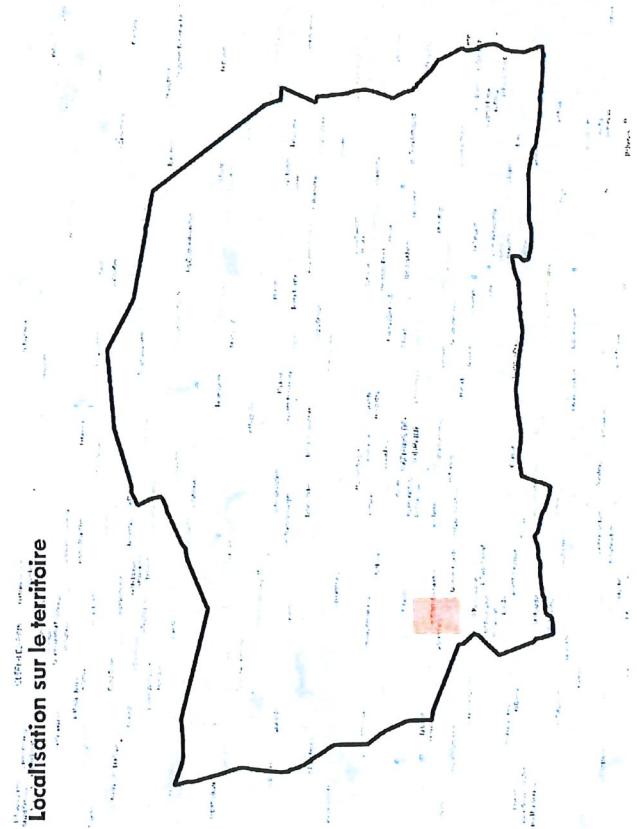


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

La Simonière

Le bâtiment correspond à une petite grange traditionnelle rattachée à une habitation existante.
Il peut être valorisé dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

De l'autre côté de la voie, le site du Vivier des Landes est un site complexe à vocation "agricole" mais correspondant à un secteur d'information sur les sols (site Palpack) en raison d'une importante problématique de pollution des sols. Les bâtiments visibles sur la photo aérienne n'ont aucun usage agricole à l'heure actuelle.

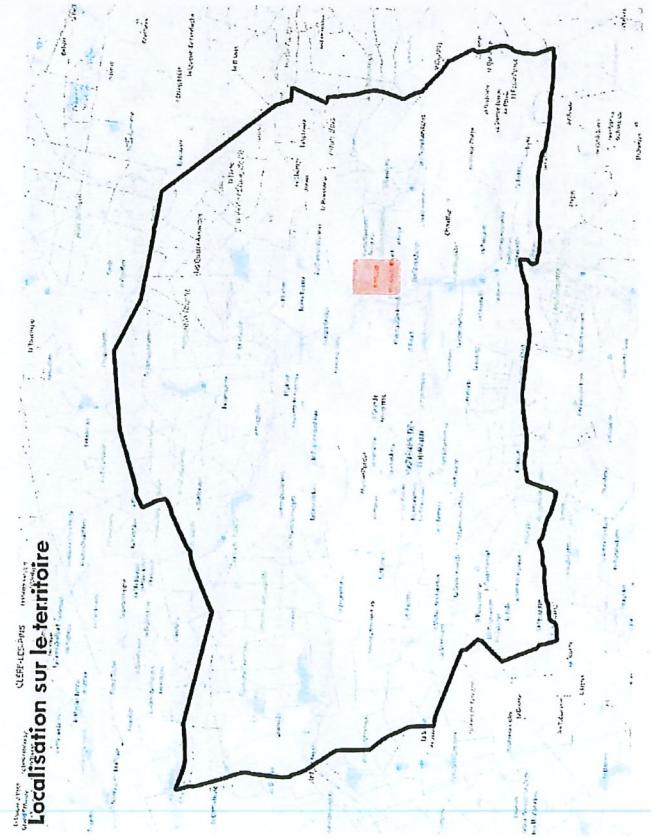


**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêté de projet du PLU de Mazières de Touraine**

Tortecol

Le bâtiment correspond à une grange accolé à une habitation existante utilisée comme dépendance et pouvant être valorisée dans le cadre d'une nouvelle habitation ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



**Rapport de présentation du document de la collectivité
CDPENAF de l'INDRE-ET-LOIRE
Arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine**

Le Vaugrelier

Les 3 bâtiments identifiés correspondent aux dépendances d'habitations existantes.
Ils peuvent être valorisés dans le cadre de nouvelles habitations ou d'un hébergement touristique.

Aucun site d'exploitation agricole n'est localisé à proximité des bâtiments identifiés.



Localisation sur le territoire

