

DÉPARTEMENT
INDRE & LOIRE



Commune de
de 3 500 habitants

ARRONDISSEMENT
CHINON

Effectif légal du Conseil
Municipal : 13

Nombre de présents: 11
Nombre de votants: 11

DELIBERATION EXTRAITE DU REGISTRE DU
CONSEIL MUNICIPAL DE MAZIÈRES DE
TOURAINE
SEANCE du mercredi 29 janvier 2025

Le vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mazières de Touraine, légalement convoqué le vingt-deux janvier deux mille vingt-cinq, en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la salle du conseil du bâtiment de la mairie, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ELOY, Maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs, BIET Evelyne, FRESNEAU Jean-Luc, ROUSSEAU Evelyne, MANCION Bruno, DOUTRE Enrique, BORDERON Karine, LE CLERRE Laurent, TISSOT Pauline, THENOT Hélène, FATTOUH Samy et PEAN Marie-Françoise.

Etait absent :

Monsieur GAIDAMOUR Patrick

A sa demande, Monsieur le Maire étant intéressé sur ce point, il est sorti de la salle et n'a pas participé au débat ni au vote.

Secrétaire de séance : Mr FRESNEAU Jean-Luc a été nommé

DELIBERATION N° 03715025004 :

04- Urbanisme : Approbation du Plan local d'Urbanisme:

EXPOSE :

Monsieur le Maire étant intéressé sur ce point demande à sortir de la salle et donne la parole à Mme Evelyne BIET qui présente la procédure d'approbation du PLU :

1- Synthèse de la procédure depuis l'arrêt du projet par le Conseil municipal du 16 février 2024

a) Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, de la MRAe et de la CDPENAF

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Consultées ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Celles-ci disposaient d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis. A l'échéance de ce délai, leur avis est réputé favorable ou sans observation.

Les avis reçus sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Ces avis étaient joints au dossier d'enquête publique.

	Avis défavorable	Avis favorable (avec observation)	Avis favorable (avec réserves)	Absence d'avis
Etat			X	
Département		X		

Région				
Chambre d'Agriculture			X	
Chambre de commerce et d'Industrie				X
Chambre des Métiers et de l'Artisanat				X
Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire				X
INAO				X
Centre régional de la Propriété Forestière				X
Syndicat Pays Loire Nature				X
Cinq Mars la Pile		X		
Autres communes limitrophes				X
Mission Régionale d'Autorité Environnementale				X
CDPENAF			X	

b) Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été soumis à enquête publique. Cette enquête publique s'est déroulée du 1^{er} octobre au 5 novembre 2024.

Un commissaire-enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif pour mener cette enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était disponible à la mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Les habitants pouvaient déposer leurs contributions sur le registre à leur disposition, par courrier ou par mail ainsi que directement auprès du commissaire-enquêteur lors des 4 permanences qui se sont tenues à la mairie.

Lors de l'enquête publique, 12 observations ont été formulées sur le registre, 10 courriers ont été reçus à la mairie (courrier papier ou par mail) et 15 personnes se sont déplacées sans consigner d'observations dans le registre.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à M. le Maire en rendant un avis favorable sans réserve au Plan Local d'Urbanisme. Ce rapport et ses conclusions sont mis à la disposition du public en mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

c) Réunion des Personnes Publiques Associées

Préalablement à l'approbation du PLU par le conseil municipal, une réunion a été organisée en présence des Personnes Publiques Associées le 7 janvier 2025 à 10h00 en mairie.

Les Personnes Publiques Associées présentes à cette réunion étaient : la DDT (pour l'Etat), la Chambre d'Agriculture et la commune d'Ambillou.

Cette réunion a été l'occasion d'échanger sur les adaptations que la commune envisageait d'apporter au PLU pour tenir compte des avis des Personnes Publiques

Associées, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Décision

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151- et suivants, L.153-21 à L.153-23,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2022 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables

Vu la délibération en date du 16 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis émis par les Personnes publiques Associées et Consultées et par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

Vu l'arrêté du 7 août 2024 de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} octobre au 5 novembre 2024,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable sans réserve,

Considérant que l'analyse des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur justifient d'apporter des modifications au plan local d'urbanisme, modifications qui apparaissent dans les **annexes 1 et 2 annexées à la présente délibération**,

Considérant que ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni l'économie générale du projet de PLU n'est remise en cause par les avis des personnes publiques associées et consultées, par les observations du public ou par les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que le plan local d'urbanisme modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Madame BIET Evelyne, après en avoir délibéré ;

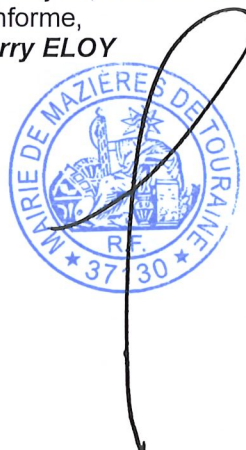
- Décide d'approuver le plan local d'urbanisme de Mazières de Touraine tel qu'il est annexé à la présente ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage durant un mois en mairie et qu'une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- Dit que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie. Il fera en outre l'objet d'une publication sur le site du Géoportail national de l'urbanisme.
- Dit que la présente délibération, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de la commune est couvert par le schéma de cohérence territoriale approuvé du Nord-Ouest de la Touraine, sera exécutoire dès sa réception par le Préfet et sa publication sur le géoportail de l'urbanisme.

Nombre de votants	ABSTENTIONS	POUR	CONTRE
11	0	11	0

Le secrétaire de séance, Jean-Luc FRESNEAU

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait conforme,
Le Maire, **Thierry ELOY**

Par délégation du Maire,
Le 2^{ème} Adjoint



Annexe 1 à la délibération n° 03715025004 du conseil municipal en date du 29 janvier 2025

Synthèse des modifications apportées au PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal le 16 février 2024 pour prendre en compte les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur

Document du PLU	Origine du demandeur	Modifications apportées
Rapport de présentation		La partie justificative du rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont adaptées pour prendre en compte et assurer la cohérence de ce document avec les modifications apportées aux autres documents du PLU
	Chambre d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> Intégration dans le rapport de présentation de fiches détaillées portant sur chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique.
	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> Dans les chapitres « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et « Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces, précision concernant la source des données de la consommation d'ENAF 2011-2021 à savoir les fichiers fonciers
	Etat	<ul style="list-style-type: none"> Dans le chapitre « Risques, pollutions et nuisances », compléments et corrections concernant les données relatives aux risques naturels sur le territoire (retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines, sismique) et nuisances sonores Dans le chapitre « Risques, pollutions et nuisances », complément concernant la liste des ICPE présentes sur le territoire communal Dans les chapitres « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et « Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces, mention de la consommation d'ENAF sur la période 2021 à février 2024 (préalablement à l'arrêt du projet) qui a représenté 1,55 ha. Dans le rapport de présentation, les éléments relatifs à la démarche « éviter, réduire, compenser » relative aux zones humides est complétée pour préciser les raisons de l'impossibilité d'un évitement total du développement sur des zones humides, lié à l'absence de secteurs de densification suffisants dans l'enveloppe urbaine du bourg et ainsi, à la nécessité de maintenir des surfaces en extension en périphérie du bourg. Les secteurs retenus ont été choisis parmi d'autres secteurs présentant des enjeux naturels (continuités écologiques) ou agricoles plus forts.
	Département	<ul style="list-style-type: none"> Dans le chapitre relatif aux mobilités, précision concernant le trafic routier sur la RD34 sur la base des données transmises par le Département
PADD		Aucune modification apportée
OAP	Chambre d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP thématique « Continuités écologiques » est complétée en ce qui concerne les actions applicables pour les milieux prairiaux pour préciser que les clôtures sont « adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant si possible également le passage de la faune. »
	Etat	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP A1 Route du Breuil est complétée pour ajouter une prescription demandant que « afin de prendre en compte le risque lié aux feux de forêt, le projet devra permettre de maintenir, en limite de la zone boisée, un espace à ne pas bâtir pour éloigner les constructions de la zone forestière. Cet espace sans construction pourra prendre la forme d'un chemin d'accès ou être intégré dans les parcelles créées dans le cadre du projet dès lors que cette portion de la parcelle n'est pas bâtie ou densément plantée. » Sur les secteurs OAP D5, D6 et A1, les opérations devront permettre la production d'une portion de petits logements, adaptée aux besoins et à la demande sur le territoire. L'OAP A2 est complétée pour préciser que : <ul style="list-style-type: none"> une réflexion est à mener concernant l'implantation et les possibilités de mitoyenneté des constructions à réaliser permettant de renforcer la performance énergétique des constructions et de préserver l'intimité des parcelles et des logements, la création d'espaces groupés de stationnement devra être réalisée en faisant usage de matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.
	Observations du public	<ul style="list-style-type: none"> Modification des objectifs définis pour le secteur OAP A2 suite à l'exclusion de la parcelle E610 (2 à 3 logements au lieu de 3 à 4 logements). Modification de l'OAP A1 pour tenir compte du nouveau périmètre du projet, adapter tout en les conservant les principes d'aménagement et modifier les objectifs de programmation (5 logements locatifs sociaux au lieu de 3 à 4).
Documents graphiques	Observations du public	<ul style="list-style-type: none"> Modification du périmètre de l'OAP D2 pour exclure la parcelle E610 Déplacement de l'emplacement réservé n°1 pour accès à la zone 2AUh Rue du 11 Novembre de la parcelle 594 sur la parcelle 955 voisine Modification du périmètre de l'OAP A1 pour prendre en compte la réalité du périmètre du projet en cours d'étude sur ce secteur Suppression de l'emplacement réservé n°4 pour liaison douce vers la zone 2AUh de la route de Velantan (du fait de la suppression de l'ER n°4, la numérotation de l'emplacement réservé n°5 est revue pour devenir n°4)
Règlement	Chambre d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'ensemble des zones, il est précisé que les règles relatives à l'aspect des clôtures édictées dans le règlement ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Dans le règlement de la zone A, l'article relatif aux toitures des bâtiments agricoles est complété pour préciser que l'interdiction des matériaux brillants ne concerne pas les éventuels panneaux photovoltaïques implantés sur les toitures des bâtiments agricoles.

	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> Les règles relatives aux extensions des habitations existantes en zone A et N (article 1) sont modifiées pour préciser que l'extension des habitations existantes est autorisée à condition que « l'extension en neuf n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU dans une limite d'emprise au sol maximale de 100m² »
	Etat	<ul style="list-style-type: none"> Dans le chapitre relatif aux risques, pour le retrait-gonflement des argiles, ajout d'un paragraphe précisant 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). » Dans les dispositions relatives aux zones humides protégées, le règlement est complété pour reprendre les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne (disposition 8B-1) concernant les mesures de compensation en cas d'atteinte à une zone humide qui « doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement : <ul style="list-style-type: none"> Equivalente sur le plan fonctionnel, Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité, Dans le bassin versant de la masse d'eau. <p>En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité ».</p>
	Observations du public	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement des différentes zones est complété, dans leur article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour préciser que « les arbres existants devront autant que possible être préservés lorsqu'ils ne remettent pas en cause les projets de nouvelles constructions ou d'évolution des constructions existantes ». Le règlement applicable aux secteurs soumis à OAP est complété pour préciser que « dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. »
Annexes	Etat	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique applicable sur le territoire Report d'une servitude militaire manquante à l'extrême est du territoire communal (servitude PT2 370 077 03 Cinq-Mars-la-Pile – Marray) sur le plan des servitudes Intégration dans les annexes du PLU du courrier de demande anticipée de prescription archéologique Intégration des 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 et à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction

Annexe 2 à la délibération n°03715025004 du conseil municipal en date du 29 janvier 2025

Synthèse des avis joints au dossier d'enquête publique et réponses apportées par la commune de Mazières de Touraine

Emetteur de l'avis	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par la commune et explications
<p>➤ Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire Avis réputé sans observation Information d'absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier publiée le 12 juillet 2024</p>			
<p>➤ INAO Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Centre Régional de la Propriété Forestière Ile-de-France – Centre Val de Loire Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Conseil Régional Centre Val de Loire Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Chambre des Métiers et de l'Artisanat Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Chambre de Commerce et d'Industrie Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Syndicat mixte Pays Loire Nature Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Commune de Cinq Mars la Pile Avis favorable Courrier du 29 avril 2024</p>			
<p>➤ Communes limitrophes d'Ambillou, d'Avrillé les Ponceaux, de Langeais, de St-Etienne de Chigny et de Cléré les Pins Avis réputés favorables sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)</p>			
<p>➤ Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire Avis favorable avec réserve : Courrier du 7 juin 2024</p>	<p>Changement de destination</p>	<p>- Demande de justification de la non prise en compte des changements de destination dans la production de logements</p>	<p>- Le conseil municipal rappelle que le changement de destination de bâtiments identifiés sur les documents graphiques du PLU constitue une simple faculté pour les propriétaires concernés et qu'il n'y a, de ce fait, aucune certitude concernant leur transformation effective durant les 10 prochaines années. Il ne s'agit donc que d'un potentiel théorique de création de logements. Durant les 10 dernières années, il apparaît qu'aucun changement de destination n'a été réalisé sur la commune et que, de ce fait, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ne saurait être considéré comme un potentiel effectif pour répondre à l'importante demande en logements sur la commune. Cette justification a été validée avec la Chambre d'Agriculture lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Demande de description individuelle des bâtiments pouvant changer de destination 	<ul style="list-style-type: none"> - Des fiches présentant les bâtiments pouvant changer de destination sont intégrées dans le rapport de présentation du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal.
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute zone, rappeler que les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles - En zone 2AU, prévoir une disposition précisant que les activités agricoles sont à maintenir tant qu'il n'y a pas de nécessité impérieuse d'aménager. - En zone A, concernant l'interdiction de matériaux brillants, préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux brillants et peuvent être installés sur les bâtiments agricoles - En zone N, préciser que les extensions et changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité forestière 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des différentes zones est complété pour rappeler que les règles relatives à l'aspect des clôtures ne concernent pas les clôtures agricoles. - Pour les zones 2AU, il n'y a pas lieu d'intégrer une telle disposition, ces zones n'accueillant à l'heure actuelle aucune activité agricole. Le règlement des zones 2AU n'est donc pas modifié sur ce point. Cette justification a été validée avec la Chambre d'Agriculture lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025. - Le règlement de la zone A soumis à l'approbation du conseil municipal est modifié conformément à la demande pour préciser que l'interdiction des couvertures en matériaux brillants ne concerne pas les éventuels panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments agricoles. - Le règlement de la zone N n'est pas modifié sur ce point. Le règlement reprend en effet la terminologie du code de l'urbanisme (articles L.151-11 et L.151-12) laquelle ne mentionne pas l'activité forestière mais précise que les extensions et changement de destination ne doivent pas compromettre « l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette justification a été validée avec la Chambre d'Agriculture lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.
	OAP thématique « Continuités écologiques »	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de modification de l'OAP thématique pour les milieux prairiaux et ouverts en précisant « <i>conserver la perméabilité écologique des espaces par la mise en place de clôtures adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant si possible également le passage de la faune.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> - La proposition formulée par la Chambre d'Agriculture est prise en compte dans l'OAP thématique « Continuités écologiques » soumise à l'approbation du conseil municipal.
	Zone A	<ul style="list-style-type: none"> - Reclassement en zone A des terrains agricoles au sud du bourg (productions fourragères) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal décide de maintenir le zonage naturel N sur ces parcelles : <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces concernées ne représentent pas une vingtaine d'hectares comme mentionné dans l'avis de la Chambre d'Agriculture mais environ 5 ha localisés entre les espaces urbanisés du bourg et les secteurs boisés, - La zone naturelle N sans remettre en cause l'usage actuel des parcelles permet d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles sur un secteur situé entre les espaces bâtis et à bâtir du bourg et de maintenir une zone-tampon vierge de construction entre le bourg et la forêt afin de prendre en compte le risque de feux de forêt comme exprimé dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. - Cette justification a été validée avec la Chambre d'Agriculture lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conseil départemental d'Indre et Loire Avis favorable avec observations Courrier du 6 juin 2024 	RD34	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel que la RD34 fait partie du réseau de transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie impliquant, en plus du respect du règlement de voirie, la prise en compte de ces caractéristiques dans tous futurs projets de réaménagement de cet axe - Comptages routiers sur la RD34 (entre Weser et l'étang de loisirs) = 2674 véhicules/jour dont 175 poids-lourds soit environ 6,5% du trafic 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal prend acte de l'observation du Département concernant la prise en compte des caractéristiques de la RD34 dans le cadre de futurs projets d'aménagement. - Le rapport de présentation du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal est mis à jour pour intégrer les données actualisées fournies par le Département.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ CDPENAF Avis favorable avec réserves Séance du 16 mai 2024 	Ensemble du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sous réserve d'indiquer la consommation foncière d'ENAF réalisée entre 2011 et 2021 en utilisant les fichiers fonciers et non les données de l'OCS GE 	<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 16 février 2024 précisait d'ores et déjà la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour la période 2011-2021 à savoir 7,1 ha sur la base des fichiers fonciers. L'information demandée par la CDPENAF figure donc dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation est toutefois complété pour préciser la source de ces données à savoir les fichiers fonciers.
	STECAL	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal prend acte.
	Extension et annexes aux habitations en zone A et N	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sous réserve, en zone A et N, que les extensions des constructions d'habitation soient limitées à 40% dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des zones A et N soumis à l'approbation du conseil municipal prend en compte la réserve formulée par le CDPENAF et remplace les dispositions du PLU arrêté par une disposition précisant que l'extension en neuf des habitations existantes est limitée à 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU dans une limite de 100m² maximum d'emprise au sol.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Etat Avis favorables sous réserve Courrier du 27 mai 2024 	Risques	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de retrait-gonflement des argiles : demande de mise à jour des données dans le rapport de présentation, d'intégration d'un paragraphe relatif aux obligations réglementaires concernant la prise en compte de ce risque dans les projets et d'intégration d'éléments d'information relatif au risque dans les annexes du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation soumis à l'approbation du conseil municipal est complété, corrigé et mis à jour avec les éléments transmis par l'Etat concernant les risques et nuisances présentes sur le territoire. - Le règlement soumis à l'approbation du conseil municipal est complété dans son préambule pour préciser, dans le paragraphe relatif au risque de retrait-gonflement des argiles que « <i>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).</i> »

	<ul style="list-style-type: none"> - Risque lié aux cavités souterraines et coteaux abrupts : mise à jour de la source des données dans le rapport de présentation - Risque sismique : précision concernant l'entrée en vigueur d'un nouvel arrêté de prise en compte du risque sismique - Risque de feux de forêt : suggestion de mise en place de prescriptions dans l'OAP A1 pour garantir le maintien d'un espace non bâti en limite de la lisière boisée et si possible d'un chemin d'accès. - Nuisances sonores des voies : mise à jour des arrêtés et précision concernant l'absence de voies soumises à classement sonore sur le territoire de Mazières de Touraine dans le rapport de présentation - Catastrophe naturelle : corrections à apporter 	<p>Les annexes du PLU sont également complétées pour 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 et à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction.</p> <p>L'OAP A1 Route du Breuil soumise à l'approbation du conseil municipal est complétée pour intégrer une prescription demandant que « afin de prendre en compte le risque lié aux feux de forêt, le projet devra permettre de maintenir, en limite de la zone boisée, un espace à ne pas bâtir pour éloigner les constructions de la zone forestière. Cet espace sans construction pourra prendre la forme d'un chemin d'accès ou être intégré dans les parcelles créées dans le cadre du projet dès lors que cette portion de la parcelle n'est pas bâtie ou densément plantée. » Cette modification a été validée par l'Etat lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.</p>
<p>Environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne intégration de la problématique du réseau de collecte des eaux usées notamment dans les annexes sanitaires. - Au regard des zones humides, demande que le rapport de présentation précise en quoi l'évitement n'a pas pu être total pour les secteurs ouverts à l'urbanisation situés en zone humide. - Dans le règlement, demande que soit repris explicitement ce qui est imposé par le SDAGE Loire-Bretagne afin que ces prescriptions puissent s'imposer ensuite aux aménageurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal prend acte que la problématique relative à la gestion des eaux usées est bien intégrée dans le PLU - Le rapport de présentation, et notamment l'évaluation environnementale, est complété pour apporter des éléments concernant l'impossibilité d'un évitement total. Cette impossibilité est liée à l'absence de secteurs de densification suffisants dans l'enveloppe urbaine du bourg, qui a nécessité de maintenir des surfaces en extension en périphérie du bourg. Comme expliqué en pages 239 et suivantes du rapport de présentation, d'autres secteurs en périphérie du bourg ont été envisagés mais n'ont pas été retenus compte tenu de l'existence du risque de feux de forêt et des objectifs de préservation des espaces valorisés par l'agriculture ou nécessaires à la préservation des continuités écologiques. - Le règlement est complété pour reprendre les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne (disposition 8B-1) concernant les mesures de compensation en cas d'atteinte à une zone humide qui « doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement : <ul style="list-style-type: none"> o Equivalente sur le plan fonctionnel, o Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité, o Dans le bassin versant de la masse d'eau. En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité ».
<p>Habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'évolution démographique programmée de 1% est cohérente par rapport à la croissance observée lors des 10 dernières années. La production de 10 logements par an apparaît légèrement surévaluée au regard des objectifs du SCOT qui prévoit autour de 7 logements par an pour la commune. - Concernant la production de logements, demande que le PLU décline plus précisément ces objectifs en termes de typologie de logements (individuel, collectif, taille) et affiche l'offre de logement destinée aux publics spécifiques (seniors, personnes handicapées, jeunes, etc.) - Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, demande que le potentiel de ces 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal prend acte Concernant l'objectif en logements, le conseil municipal tient à rappeler que le SCOT Nord-Ouest de la Touraine ne définit aucun objectif en matière de logements à l'échelle communale. Comme rappelé dans l'orientation n°2 du DOO du SCOT, le SCOT définit des objectifs de production à l'échelle des quatre grandes unités territoriales (Axe ligérien pour la commune de Mazières de Touraine) en précisant que les PLH révisés seront les outils privilégiés de la stratégie de territorialisation de la production. Le PLH fusionné de la CCTOVAL bien que désormais caduc depuis 2022 définissait ainsi un objectif de 30 logements neufs sur la période triennale 2020-2022 soit 10 logements par an conformément aux orientations du PADD de Mazières de Touraine. - Concernant l'affichage de l'offre de logements destinée aux publics spécifiques, le conseil municipal rappelle que, s'agissant des personnes âgées, 2 logements ont été récemment réalisés dans le cœur de bourg de Mazières de Touraine (place Gambetta) dans un secteur stratégiquement idéal pour ce type de logements à proximité immédiate des équipements, commerces et services. 2 autres logements seront réalisés sur le même secteur à terme. Concernant les typologies de logements, les principes de programmation applicables aux OAP des secteurs D5, D6 et A1 et soumises à l'approbation du conseil municipal précisent que les opérations conduites par VTH sur ces trois secteurs devront permettre la création d'une portion de petits logements, adaptée aux besoins et à la demande sur le territoire. Cette modification a été validée par l'Etat lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025. - Concernant cette demande également formulée par la Chambre d'Agriculture, le conseil municipal renvoie à la réponse apportée précédemment en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

	bâtiments soit intégré dans le cadre de l'évaluation des besoins estimés en logement à produire (après application d'un éventuel taux de rétention).	
Développement durable	<ul style="list-style-type: none"> - L'Etat relève que le PADD du PLU de Mazières de Touraine prend bien en compte les orientations du SRADDET via le SCOT. - Demande que, pour assurer la traduction opérationnelle du PADD, les OAP soient complétées pour mieux affirmer la prise en compte de certaines thématiques comme l'air, le climat et l'énergie. - Concernant les énergies renouvelables, suggestion de définir un zonage dédié aux énergies renouvelables sur le site pollué du Vivier des Landes 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal prend acte - Pour le secteur OAP A2 de la Tremblaie, qui constitue le principal secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU, il est décidé de compléter l'OAP pour introduire des prescriptions induisant : <ul style="list-style-type: none"> o Un travail sur l'implantation et la mitoyenneté des constructions à réaliser permettant de renforcer la performance énergétique des constructions et de préserver l'intimité des parcelles et logements. o La création d'espaces groupés de stationnement faisant usage de matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. <p>Cette modification a été validée par l'Etat lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.</p> - Les terrains concernés par le site pollué du Vivier des Landes ont désormais retrouvé une vocation agricole. Dès lors, la mise en place d'un zonage dédié aux énergies renouvelables, en l'absence de tout projet ou de toute réflexion en cours et en l'absence de maîtrise foncière communale, n'apparaît pas opportune à ce stade. La mise en place d'un tel zonage pourra toujours s'envisager via une évolution du PLU si la situation venait à évoluer dans les années à venir notamment si un porteur de projet d'énergies renouvelables envisageait la mise en place d'un tel projet sur le site. <p>Cette justification a été validée avec l'Etat lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.</p>
Aménagement Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> - Recommandation de revoir les priorisations des différents secteurs à urbaniser car il paraît plus pertinent de privilégier les opérations prévues au sein de l'enveloppe urbaine plutôt que les zones d'extension périphériques. - Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), préciser dans le rapport de présentation la consommation d'ENAF réalisée entre 2021 et 2024 en prenant en compte les éventuels projets de renaturation. - Dans le règlement écrit, modifier la règle relative aux extensions des habitations en zone A et N pour qu'elle soit conforme à la doctrine de la CDPENAF en Indre-et-Loire - Sur les plans de zonage, limiter les mesures de protection des zones boisées aux seules surfaces présentant un intérêt paysager ou patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil municipal souhaite maintenir l'organisation actuelle du développement avec un potentiel d'urbanisation à court terme pour les secteurs de densification du bourg et la zone 1AUh de la Tremblaie et une urbanisation à moyen et long terme pour les zones 2AUh de la route de Velantan et de la rue du 11 Novembre. Le classement des secteurs de la route de Velantan et de la rue du 11 Novembre en zone 2AUh est justifié, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, par le fait que ces secteurs ne disposent pas à l'heure actuel de conditions de desserte suffisantes par des voies ou réseaux (R.151-20 du code de l'urbanisme) à l'inverse de la zone 1AUh de la Tremblaie qui est desservie par des voies et réseaux suffisants pour répondre aux besoins des constructions à créer. <p>Cette justification a été validée avec l'Etat lors de la réunion PPA du 7 janvier 2025.</p> - Le rapport de présentation est complété pour préciser la consommation d'ENAF observée sur la commune entre 2021 et 2024 (préalablement à l'arrêt du projet). Cette consommation d'ENAF a représenté 1,55 ha. - Cette demande a également été formulée par la CDPENAF (cf. ci-avant pour la réponse apportée à la demande de la CDPENAF). - Sur les plans de zonage, la protection des boisements au titre des Espaces Boisés Classés a été limitée aux boisements et bosquets de taille réduite présents dans les clairières agricoles et qui peuvent constituer des éléments refuge pour la faune dans le cadre des déplacements entre les massifs forestiers. Ils ont donc un intérêt écologique important et sont d'autant plus vulnérables que leur taille limitée peuvent induire une destruction rapide.
Servitude et plan de zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publiques dans les annexes et reporter une servitude militaire manquante sur le plan des servitudes - Mettre à jour la liste des ICPE dans le rapport de présentation 	<ul style="list-style-type: none"> - La liste mise à jour des servitudes d'utilité publique fournie par l'Etat est intégrée dans les annexes du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal. <p>Concernant la servitude militaire manquante à l'extrême sud-est du territoire communal, celle-ci est reportée sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal.</p> - Le rapport de présentation du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal est mis à jour pour intégrer la liste actualisée des ICPE présentes sur le territoire communal sur la base des informations de l'Etat et du portail georisques.gouv.fr
Archéologie	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer dans les annexes du PLU la « demande anticipée de prescription archéologique » jointe à l'avis de l'Etat 	<p>Le document transmis par l'Etat est intégré dans les annexes du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal conformément à la demande de l'Etat.</p>

Géoportail

- L'Etat rappelle les informations relatives à l'intégration du PLU sur le géoportail de l'urbanisme

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, celui-ci fera l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/01/2025
Reçu en préfecture le 30/01/2025
Publié le 
ID : 037-213701501-20250129-03715025004-DE

Synthèse de l'analyse du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur et réponses apportées par la commune de Mazières de Touraine

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sans réserve au Plan Local d'Urbanisme.
Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées par la commune aux observations du public formulées lors de l'enquête publique.

Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponses apportées par la commune
M. Jean-François Fardeau (observations R1 et L4)	Demande 1 : Il ne veut pas d'une sortie de la zone D2 par sa parcelle E n°610 vers la RD34. Il considère que la parcelle E n°597 de son voisin M. Barrier n'est pas enclavée et qu'une sortie est possible par la parcelle adjacente E n°673, permettant ainsi d'accéder à la rue du Général Chanzy.	<u>Demande acceptée</u> La parcelle E 673 offre effectivement une largeur suffisante pour permettre la création d'un accès au fond d'ilot (parcelle E597). Sur la parcelle 610, il apparaît qu'une mare est présente sur la portion située en bordure de la RD34 et rend impossible la création d'un accès sur la RD34 et donc la constructibilité de cette parcelle. Pour cette raison, il paraît judicieux : <ul style="list-style-type: none"> o d'exclure la parcelle 610 de la zone OAP D2, o d'adapter les obligations de constructions sur le secteur D2 en conséquence (2 à 3 logements au lieu de 3 à 4 logements). Ces obligations s'imposeront uniquement à la parcelle E597.
	Demande 2 : la zone n°5 (création d'une voie de desserte de la zone 2AUh de 2500m ²) est prévue pour passer sur ses parcelles E n°448 et E n°456. Il demande une surface constructible pour un petit immeuble bioclimatique de 1500m ² (surface des parcelles de 13000m ²)	<u>Demande rejetée</u> L'urbanisation d'une portion des parcelles objets de la demande avait initialement été envisagée lors de la phase d'études sur le PLU. Toutefois, dans le cadre d'échanges avec les services de l'Etat et considérant les objectifs définis par la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est apparu nécessaire de réduire le potentiel constructible initialement envisagé et de procéder au reclassement de plusieurs parcelles dans une zone agricole ou naturelle. Pour les mêmes raisons, la commune se doit de limiter le potentiel de développement en extension du bourg conformément aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cette raison, il n'est pas possible de donner une suite favorable à la demande formulée.
M. Pierre Warme (observations R2 et M3)	Il souhaite restaurer un hangar attenant à une maison d'habitation au 8 rue des Trépinères en s'engageant à ne pas le changer de destination.	Le bâtiment en question est classé en zone agricole Aco au sein du PLU. S'il s'agit d'une dépendance de l'habitation, alors ce bâtiment en possède la même destination (destination « Logement »). Sa réfection est dès lors permise par le règlement de la zone Aco.
M. Christian Mauny (observation R3 et L6)	M. Christian Mauny refuse que l'emplacement réservé n°1 donnant accès à la zone 2AU passe sur sa parcelle E n°594. Il envisage un projet de construction sur cette parcelle.	<u>Demande acceptée</u> Au regard du projet de construction envisagée, qui va permettre, en cohérence avec les orientations du PADD, de densifier les espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine, le conseil municipal décide de supprimer l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle 594 et de le transférer sur la parcelle voisine n°955 de façon à conserver une possibilité d'accès à la zone 2AUh à long terme.
M. Jules Loiseau (observation R4)	M. Jules Loiseau s'est renseigné sur le PLU	-
M. Quentin Trotignon (observation R5)	Il demande des clarifications sur la rédaction de l'article du règlement concernant les bâtiments agricoles et en particulier l'aspect et le photovoltaïque.	<u>Demande acceptée</u> La commune souhaite prendre en compte la suggestion de modification du règlement écrit faite par la Chambre d'Agriculture afin de s'assurer que les projets de création de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles restent possibles. Cette prise en compte permet de répondre à la demande.
Mme Christiane David (observation R6)	Mme Christiane David demande que : <ul style="list-style-type: none"> - Le poirier situé au bord de la route sur le parking de la société Weser soit protégé - Lors de la construction de pavillons les arbres fruitiers anciens soient épargnés et pas remplacés par des thuyas 	<u>Demande partiellement acceptée</u> Concernant le poirier, au regard de sa taille, de son aspect et de sa localisation, celui-ci ne joue pas un rôle majeur en termes de paysage ou de biodiversité, suffisant pour justifier sa protection dans le cadre du PLU. Concernant la protection des arbres fruitiers anciens, leur protection systématique n'est pas envisageable dans le cadre du PLU. Toutefois, comme relevé par le commissaire-enquêteur, certaines dispositions permettent de favoriser la plantation d'essences locales dans le cadre des projets. Comme suggéré, le règlement sera complété pour intégrer une disposition mettant en avant la préservation des arbres existants. Il ne paraît en effet pas utile de demander la plantation de nouveaux arbres si des arbres en bon état existent d'ores et déjà.
Mme Brigitte Mauny (observations R7 et L6)	Mme Brigitte Mauny a déposé un courrier pour compléter ses observations notées dans le registre d'enquête (cf. R3)	Cf. réponse apportée à R3
Mme Aurélie Nogues (observation R8)	Mme Nogues souhaite construire une piscine à côté de sa maison sur la parcelle E n°1188 située en zone naturelle (ZN)	<u>Demande déjà prise en compte</u> Le règlement de la zone naturelle N permet la réalisation d'une piscine liée à une habitation existante. Le règlement impose toutefois que cette piscine respecte les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Implantation à moins de 20 mètres de l'habitation, o 35 m² de surface de bassin maximum o Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
M. et Mme Genet (observation R9)	Ils souhaitent avoir des éclaircissements sur le projet d'aménagement de la zone 2AUh pour leurs parcelles E n°872 et n°1410 avant d'envisager la	La zone 2AUh est une zone à urbaniser à long terme conformément à l'échéancier prévisionnel intégré dans les OAP après l'urbanisation de la zone 1AUh de la Tremblaie et la zone 2AUh de la route de Velantan. A ce

	vente de tout ou partie de ses parcelles. Il souhaiterait qu'elles soient classées en zone naturelle (ZN).	jour, il n'est pas possible de préciser ni la période d'urbanisation de cette zone ni le type d'opération qui sera réalisée sur ce secteur. Concernant le classement en zone naturelle, la commune a fait le choix de prendre en considération le potentiel urbanisable de ce secteur idéalement localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, proche du cœur de bourg et de la coulée verte traversant le bourg d'est en ouest. Son urbanisation à long terme permettrait d'assurer le développement de la commune en préservant les espaces agricoles et forestiers périphériques du bourg.
Mme Gisèle Mortet (observation R10 et L7)	Elle a déposé un courrier au registre d'enquête afin de demander que les parcelles n°1390/1389/767/770/771 puissent être soumises à la construction.	<u>Demande rejetée</u> Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation. La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg sans être desservies par les réseaux. La constructibilité de ces parcelles ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de ces parcelles en extension de la zone urbanisée et non desservies par le réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant : <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'aout 2021. Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés à l'extrémité sud du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.
M. et Mme Camus (observation R11)	Ils contestent la zone D3 de l'OAP	<u>Demande rejetée</u> La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain conformément aux orientations du PADD et de limiter ainsi les besoins de développement de la commune sur des surfaces agricoles ou naturelles. Toutefois, les OAP n'ont pas pour effet d'imposer que les parcelles concernées soient urbanisées. Comme explicité précédemment, elles n'imposent pas non plus que les parcelles soient urbanisées dans le cadre d'une seule opération. Dans le cas de plusieurs parcelles, il est possible qu'une seule d'entre elles soit construite dans un 1 ^{er} temps dès lors qu'il est démontré que cette urbanisation n'empêchera pas l'urbanisation des autres parcelles et le respect des objectifs de production de logements définis. Le règlement sera adapté pour bien préciser cette possibilité d'urbanisation distincte.
Mme Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau (observation R12)	Elles contestent le projet de transformation de l'impasse des miracles (emplacement réservé n°4) en passage public pour piétons.	<u>Demande acceptée</u> La commune entend les arguments mis en avant par les demanderesse en termes de gêne pour les riverains de la cour privative. En conséquence, elle envisage la suppression de l'emplacement réservé n°4 suite à l'enquête publique. Le passage des piétons s'effectuera depuis l'emplacement réservé n°5 destiné à la création de l'accès routier à la zone 2AUh, accès qui sera aménagé également pour permettre les déplacements à pied. NB : du fait de la suppression de l'emplacement réservé 4, la numérotation des emplacements réservés est modifiée (l'emplacement réservé n°5 devient emplacement réservé n°4)
Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard (observations L1 et M2)	Elle s'étonne que le changement de destination de la maison de Couléon (2 bâtiments) ait été refusé dans le bilan de la concertation du 16 février 2024 pour mauvais chemin de qualité du chemin d'accès, insuffisance des réseaux desservant les bâtiments, bâtiments ne correspondant pas aux critères de changement de destination et localisation en secteur forestier.	<u>Demande déjà prise en compte</u> La réponse formulée dans le cadre de la concertation portait sur l'hypothèse d'un changement de destination des bâtiments en question. Toutefois, au regard des éléments transmis, il semble que les bâtiments en question soient d'ores et déjà des habitations. L'opération ne porte donc pas sur un changement de destination mais sur une restauration d'habitations existantes. Cette restauration est autorisée par le règlement de la zone N dans laquelle sont situées les habitations puisque ce règlement autorise l'adaptation et la réfection des habitations existantes. L'identification pour changement de destination ne serait nécessaire que si les bâtiments avaient une destination autre que l'habitation (bâtiment agricole par exemple).
Mme Sylvie Boulmé (observation L2)	Elle souhaite que sa parcelle K n°296 d'une superficie de 7724 m ² soit constructible (étant donné qu'il y a déjà des maisons de l'autre côté de la route départementale 34)	<u>Demande rejetée</u> La parcelle K296 est une parcelle à vocation agricole (selon le registre parcellaire graphique 2023) intégrée, avec la parcelle K297, en zone agricole Aco compte tenu des enjeux de continuités écologiques présents par ailleurs en pourtour de l'ilot agricole avec la présence de surfaces boisées.

		<p>L'intégration de cette parcelle dans la zone constructible ne peut s'envisager car elle irait en contradiction avec plusieurs orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle contribuerait à un développement en extension du bourg à l'ouest de la RD34 alors que le PADD porte le souhait d'assurer « un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et des services ». - elle contribuerait à un développement de l'habitat en linéaire de la route de l'Aurore alors que le PADD exclut une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation » - elle contribuerait à accroître les surfaces en extension du bourg dédiées à l'habitat alors que la commune dispose de surfaces suffisantes pour son développement dans les 10 années à venir et se doit de respecter la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles fixée par la loi Climat et Résilience d'août 2021. <p>Par ailleurs, si de nouvelles constructions sont réalisées de l'autre côté de la route, face à la parcelle K296, il convient de préciser que ces constructions sont réalisées sur des parcelles déjà bâties et intégrées de ce fait dans la zone urbaine. Toutefois, des dispositions réglementaires veillent à éviter une densification trop forte de ces secteurs considérant l'absence de réseau d'assainissement collectif dans ce secteur et sa localisation à l'ouest de la RD34.</p>
Val Touraine Habitat (observations L3 et M1)	<p>Val Touraine Habitat envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Périmètre D5 : nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 comme indiqué dans l'OAP o Périmètre A1 : nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge (plan joint). Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet. 	<p><u>Demande acceptée</u></p> <p>La commune prend en compte les demandes de VTH formulées lors de l'enquête publique. Les OAP mentionnées sont adaptées en conséquence pour permettre la création de logements en densification des espaces urbanisés du bourg. La délimitation de l'OAP A1 est également modifiée pour prendre en compte la réalité du périmètre du projet en cours d'étude.</p>
M. Jean-Marc Joly (observation L5)	<p>Il demande la modification du PLU sur les parcelles E240 et E1491 afin qu'elles soient constructibles, le chemin d'accès à ces parcelles se faisant sur les parcelles E1024 et E1022 assurant une sortie rue des Hauts Bois</p>	<p><u>Demande rejetée</u></p> <p>Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation.</p> <p>La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg et sont boisés.</p> <p>Leur constructibilité induirait une augmentation des surfaces constructibles en extension du bourg et irait en contradiction avec les orientations du PADD visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'août 2021. <p>Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés en lisière est du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.</p>