Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 1 - Diagnostic territorial & EIE

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746

07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL 3

1.1 Présentation du territoire 4
1.2 Les documents cadres 9

CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 21

2.1 La démographie et le parc de logement 22
2.2 L'activité économique 39
2.3 Les équipements, commerces et services 68
2.4 Mobilité et communication numérique 70

CHAPITRE 3. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 79

3.1 Le milieu physique et patrimoine naturel 80
3.2 La gestion des ressources 104
3.3 Les risques, pollutions et nuisances 116

CHAPITRE 4. PAYSAGE ET PATRIMOINE 137

4.1 Une commune ancrée dans le bassin Savignéen 138
4.2 Entrées de bourg 147
4.3 Le patrimoine communal 149

CHAPITRE 5. ANALYSE DE LA CAPACITE DU TISSU URBAIN ET DES DYNAMIQUES FONCIERES 154

5.1 Bilan du PLU de 2010 155
5.2 Détail de la consommation foncière entre 2011 et 2025 159
5.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis - diagnostic foncier . 160

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 1. Cadrage territorial

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Présentation du territoire

1.1.1 Présentation de la commune de Courcelles-de-Touraine

Courcelles-de-Touraine est une commune rurale du Nord-Ouest de l'Indre-et-Loire appartenant à l'aire d'attraction de Tours, ville située à une trentaine de kilomètres de la commune. Elle est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, et **recense en 2021 485 habitants.** La commune est caractérisée par 3 entités paysagères distinctes : la forêt à l'Est, le plateau agricole au Sud-Ouest et un paysage de prairies bocagères entrecoupées de petits boisements sur le reste du territoire.

Les territoires agricoles occupent la majeure partie de la surface communale (64,8% en 2018), dont 33,4% de prairies. Les bois et forêts occupent 28,9% du territoire. Les productions agricoles sont composées avant tout de cultures céréalières et d'élevages. Le territoire de Courcelles-de-Touraine est structuré par le bourg, situé à l'Ouest du territoire, et par plusieurs écarts correspondant le plus souvent à des exploitations agricoles actives ou d'anciennes fermes, répartis sur la commune. Les zones urbanisées ne représentent qu'1,3% du territoire communal. Le développement urbain de Courcelles-de-Touraine s'est traduit par une **dynamique d'urbanisation linéaire le long de la RD3 à l'Ouest du bourg** en particulier.

La composante « Biodiversité » est très présente sur ce territoire, qui compte de nombreuses prairies et zones humides. On retrouve **la présence d'une zone Natura 2000 sur l'extrême Est du territoire** et plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Cette composante naturelle est complétée par un patrimoine historique important avec **3 monuments classés ou inscrits (intégralement ou partiellement) aux Monuments Historiques** : le Château de Chantilly, le Château du Vivier des Landes et le Manoir de la Tannerie. Son église est un édifice roman médiéval fortifié du XIe siècle maintes fois restauré au cours des siècles. Une opération de restauration de la toiture de l'édifice a d'ailleurs été menée en 2022. L'association du patrimoine naturel et du patrimoine bâti de la commune confère à cette dernière un **cadre de vie de qualité**.

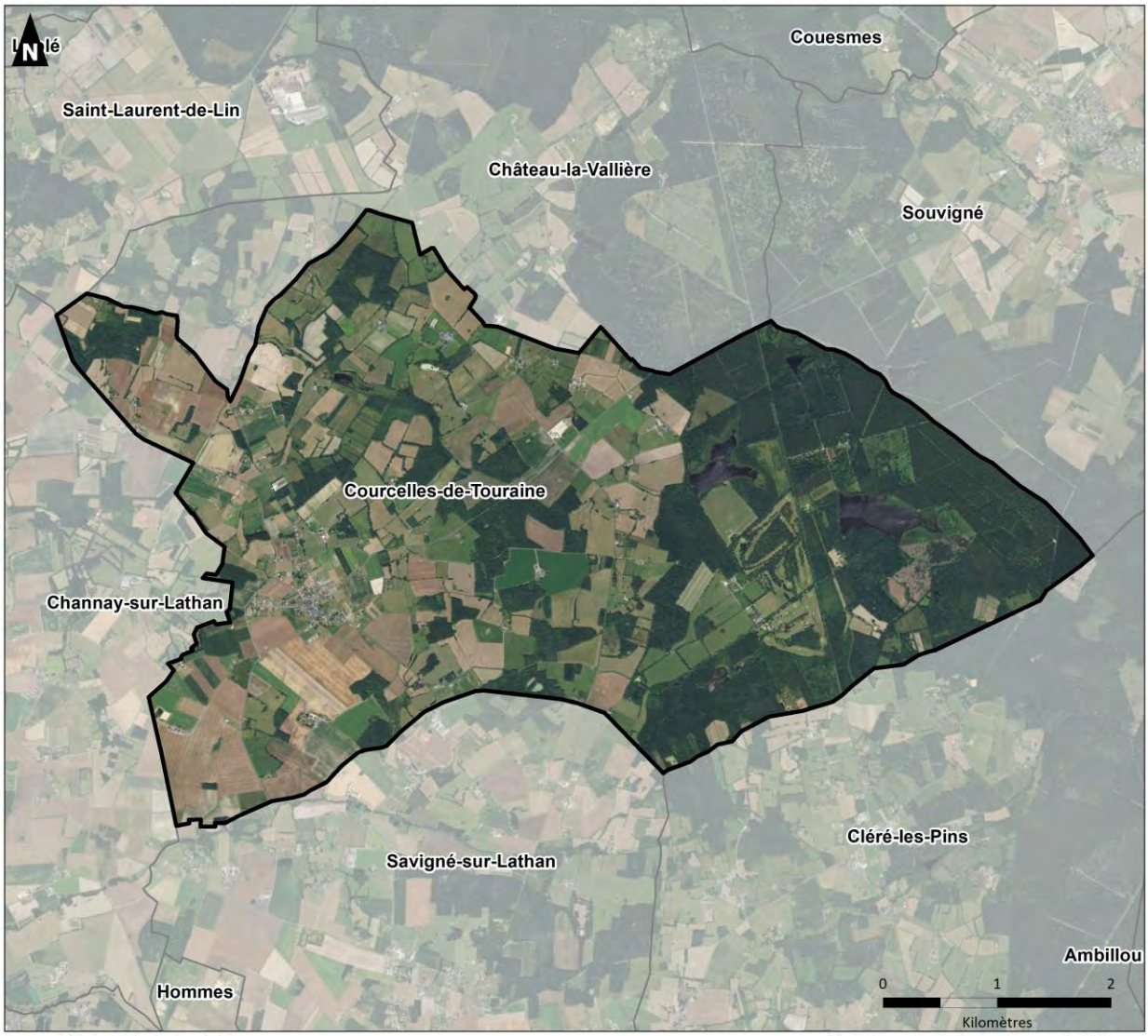
Le Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-de-Touraine a été approuvé par délibération du 13 décembre 2010. Il n'a pas connu d'évolutions depuis lors, mise à part un arrêté de mise à jour en date du 28 mars 2011 relatif au report du Droit de Préemption Urbain. **Par délibération du 31/01/2022**, la commune a décidé de prescrire la révision de son document d'urbanisme.

Photo 1. Château du Vivier des Landes

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation de la commune



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

Carte 1. Localisation de la commune de Courcelles-de-Touraine (vue aérienne)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1.2 La Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire

1.1.2.1 Présentation de la structure

La commune de Courcelles-de-Touraine appartient à la **Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire**, regroupant 28 communes sur 758 km2. Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé par arrêté préfectoral le 1er janvier 2017 par fusion des anciennes communautés de communes du Pays de Bourgueil et de Touraine Nord-Ouest.

Figure 1. Localisation de la Communauté de Communes dans le département – Source : wikipédia.fr

La CCTOVAL se situe au Nord Ouest **du département de l'Indre-et-Loire**, dans **la région Centre-Val-de-Loire.** Le territoire comprend plusieurs pôles secondaires et un important patrimoine historique avec notamment les châteaux de la Loire. La Loire constitue la colonne vertébrale de l'intercommunalité, qu'elle traverse d'Est en Ouest dans sa partie Sud. La partie ligérienne de la CCTOVAL est concernée par le périmètre UNESCO du Val de Loire. La Communauté de Communes bénéficie **d'avantages importants en termes d'attractivité** : proximité avec Tours, qualité du cadre de vie, services et commerces de proximité dans les bourgs et bonne desserte routière et ferroviaire. L'intercommunalité est traversée en partie Sud par la Loire à vélo.

1.1.2.2 Les compétences de la CCTOVAL

La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire dispose de compétences couvrant plusieurs domaines, comme le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la voirie, le tourisme, la culture et le sport. Cet établissement public de coopération intercommunale intervient, en effet, dans les domaines suivants :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Le développement économique ;
- Promotion touristique ;
- L'aménagement du territoire ;
- Service à la population ;
- Petite enfance, enfance, jeunesse ;
- Protection de l'environnement ;
- Gestion des déchets ;
- Eau et assainissement ;
- GEMAPI.

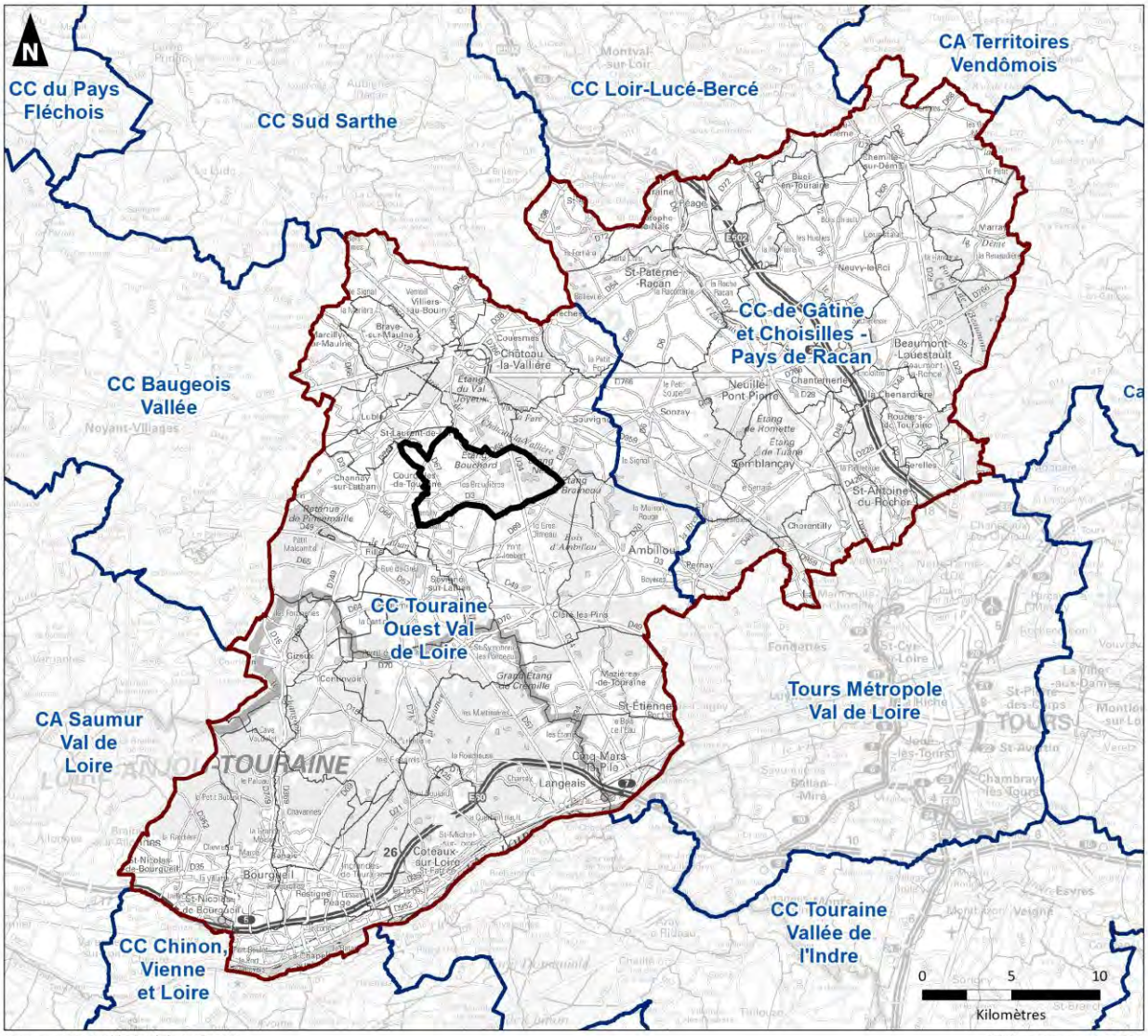
Nom	Population (2021)	Densité (hab./km^2)
Cléré-les-Pins	1 401	39
Ambillou	1 751	36
Avrillé-les-Ponceaux	469	14
Benais	932	46
Bourgueil	3 728	113
Braye-sur-Maulne	199	17
Brèches	204	19
Channay-sur-Lathan	802	28
La Chapelle-sur-Loire	1 453	76
Château-la-Vallière	1 719	87
Cinq-Mars-la-Pile	3 842	191
Continvoir	458	11
Coteaux-sur-Loire	1 879	43
Couesmes	549	27
Courcelles-de-Touraine	**485**	**19**
Gizeux	373	18
Hommes	866	30
Langeais	4 335	67
Lublé	139	11
Marcilly-sur-Maulne	218	15
Mazières-de-Touraine	1 424	42
Restigné	1 129	53
Rillé	313	13
Saint-Laurent-de-Lin	336	24
Saint-Nicolas-de-Bourgueil	1 110	30
Savigné-sur-Lathan	1 321	75
Souvigné	914	37
Villiers-au-Bouin	751	25

Figure 2. Liste des communes membres de la CCTOVAL

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation de la commune au sein du SCoT



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022 Réalisation : août 2022

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Périmètre du SCoT NOT (Nord Ouest de Touraine)
- Limite intercommunale
- Limite communale

Carte 2. Localisation de Courcelles-de-Touraine au sein du périmètre du SCOT

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2 Les documents cadres

Le PLU de Courcelles-de-Touraine devra prendre un compte un certain nombre de documents supra-communaux. Toutefois, conformément à la hiérarchie des normes le SCOT est l'unique document de référence avec lequel le PLU doit être compatible.

En effet, le territoire de Courcelles-de-Touraine est couvert par le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine, approuvé le 22/03/2022 par le Syndicat Mixte Pays Loire Nature Touraine.

La loi ALUR réaffirme le rôle intégrateur du SCOT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCOT, lorsque le territoire en dispose (art. L.131-4 du CU). Ainsi, les auteurs des PLU n'ont plus qu'à se référer au SCOT, document unique intégrant les documents de rang supérieur, renforçant par la même, la sécurité juridique des PLUi. On parle alors de « SCOT intégrateur ».

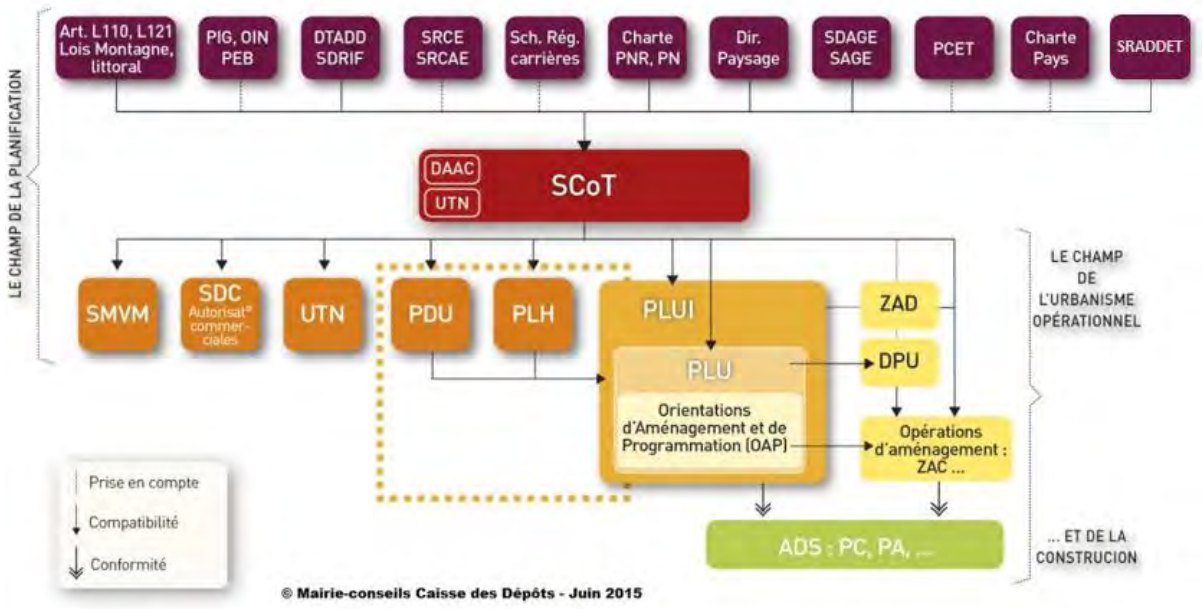


Figure 1. Hiérarchie des documents d'aménagement

1.2.1 Le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine de 2022

Le DOO du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine s'organise autour de 4 grands axes déclinés en 12 orientations et 34 objectifs. Ces grands axes sont les suivants :

- Consolider l'armature territoriale pour dynamiser les bassins de vie ;
- Capitaliser sur les valeurs patrimoniales ;
- Cultiver le bien vivre dans la proximité ;
- Consolider l'attractivité économique et ancrer l'emploi sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le PADD est par la suite décliné de façon concrète par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ce dernier définit une règlementation (prescriptions à prendre en compte pour le rapport de compatibilité) et un cadre commun pour les actions à mettre en place. Ce dernier reprend donc les 4 axes de développement du SCoT qu'il décline en orientations et objectifs, qui sont les suivants :

- CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE :

Orientation n°1 : **Des unités territoriales à conforter dans leurs spécificités**

Orientation n°2 : Des unités territoriales socle de la répartition de la production de logement et des équipements

Orientation n°3 : Des unités territoriales garantes des grands équilibres naturels et urbains et paysagers

- CAPITALISER SUR LES VALEURS PATRIMONIALES :

Orientation n° 4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue

- Protéger les noyaux réservoirs de bio diversité

- Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques

- Prendre en compte la trame bleue

- Prendre en compte la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques

- Accroître la biodiversité et la trame verte au sein des espaces habités

Orientation n° 5 : Faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territoriale

- Pérenniser le foncier agricole et sylvicole

- Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières

- Limiter les impacts de l'urbanisation

- Favoriser la diversification de l'activité agricole

- Œuvrer pour une agriculture durable et de proximité

Orientation n° 6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature

- Préserver les lignes forces du grand paysage

- Composer avec la spécificité des six entités paysagères

- Valoriser la typologie des villages

- Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux

- CULTIVER LE BIEN VIVRE DANS LA PROXIMITE :

Orientation n° 7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie

- Changer le mode de production de logement pour développer la sobriété foncière

- Diversifier le logement pour s'adapter à la diversité des besoins

- Cibler les extensions urbaines et les intégrer à la trame bâtie existante

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Adapter la gestion des hameaux et des villages en fonctions de leurs caractéristiques et des spécificités locales

- Développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée

Orientation n° 8 : Repenser le système des mobilités

- Adapter l'offre de mobilité aux enjeux du territoire

- Optimiser la desserte en transports en commun et organiser les pôles de mobilité

- Aménager le territoire pour encourager la mobilité active

- Intervenir ponctuellement pour sécuriser le réseau viaire et maitriser la diffusion des trafics dans le territoire

Orientation n° 9 : Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire

- S'adapter aux changements climatiques

- Préserver la santé des habitants

- Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances

➢ CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET ANCRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE :

Orientation n° 10 : Gérer efficacement le foncier économique

- Réduire le foncier économique dédié

- Maintenir un maillage de qualité des sites d'activités

- Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes

Orientation n° 11 : Conserver une offre commerciale et de services de proximité

- Conforter les pôles commerciaux existants (localisations préférentielles)

- Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité

Orientation n° 12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle

- Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique

- Participer à structurer l'offre

- S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique

Le PLU devra donc être compatible avec tous les objectifs et orientations listés précédemment. Concernant la commune de Courcelles-de-Touraine, cette dernière fait partie des bourgs et villages du Savignéen, sous-ensemble géographique du Plateau lacustre et forestier. Le classement des communes par zones géographiques et par hiérarchie du développement urbain sur le territoire permet d'attribuer aux communes des objectifs différents en matière de densité, d'aménagement commercial, de développement économique ou encore de logements.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 2. Découpage géographique et armature territoriale du DOO du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine

1.2.1.1 Focus sur les objectifs chiffrés de développement et de maitrise de consommation foncière applicables à Courcelles-de-Touraine

Prévision d'un développement de l'habitat correspondant à la dynamique locale

Le SCOT définit des objectifs généraux en matière de création de logements par unité territoriale. Pour l'ensemble du territoire du Plateau lacustre et forestier, **1210 logements (soit environ 60 logements par an entre 2020 et 2040) sur une enveloppe foncière maximale en extension de 60 hectares ont été définis.**

Cette enveloppe devra être répartie en priorité sur les pôles de proximité de Château-la-Vallière et de Savigné-sur-Lathan.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

UNITÉS TERRITORIALES	Poids du parc de logements 2015	Part de la production de logements des dix dernières années	Part de l'offre nouvelle à créer D'ici 2040	Production de logements 2020/2040	Moyenne Annuelle
AXE Ligérien	39%	35%	35 à 40 %	1765 à 2017	88 à 100
Plateau Lacustre et forestier	26%	25%	24%	1210	60
Gâtine périurbaine	18%	28%	25 à 30 %	1261 à 1513	63 à 75
Trois vallées	17%	12%	12%	605	30
Pays Loire Nature	100%	100%	100%	5044	250

Figure 3. Répartition de la production de logements par unités territoriales du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine

La commune de Courcelles-de-Touraine devra définir ses objectifs de développement en fonction des capacités d'évolution et de mutation du village, de sa situation au sein du territoire (accessibilité, proximité aux pôles, attractivité propre…) de ses spécificités et ses apports au fonctionnement du bassin de vie.

L'évolution urbaine doit permettre de maintenir le "juste niveau" de développement pour faire face au vieillissement de la population, favoriser le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements nécessaires à l'animation urbaine et sociale.

Pour atteindre ces objectifs de production de logements et de consommation foncière, le SCOT demande notamment de produire de l'ordre de **25 à 30% de logements en renouvellement urbain et d'inscrire un objectif minimal de densité à 15 logements/ha dans les projets en extension urbaine**.

Un développement économique et commercial priorisé en cœur de village

Le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine prévoit une priorisation du développement économique sur les pôles urbains et sur les zones d'activités et commerciales existantes.

En tant que site d'intérêt local, le territoire de Courcelles-de-Touraine n'a pas vocation à créer des zones d'activités ou commerciale. Les extensions ou créations d'activités devront prioritairement satisfaire les besoins de développement endogène. **L'ensemble des besoins en foncier économique doit être pourvu au sein de l'armature de zone d'activités existante, sauf dans l'hypothèse d'une redistribution des surfaces disponibles à enveloppe constante**.

L'objectif pour les PLU et PLUi est de favoriser un développement prioritaire des commerces dans les centres-bourgs et les quartiers pour les surfaces inférieures à 300m², et de favoriser la mixité fonctionnelle.

Il est également possible de développer l'activité économique sur les friches industrielles et dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments. L'implantation d'activités commerciales en périphérie devra être justifiée au regard d'une absence de disponibilité dans les centres ou en cas de difficulté d'accès à un pôle existant en fonction de son éloignement.

La surface d'extension urbaine maximale pour l'activité économique est fixée à 58 ha pour l'ensemble de la CCTOVAL.

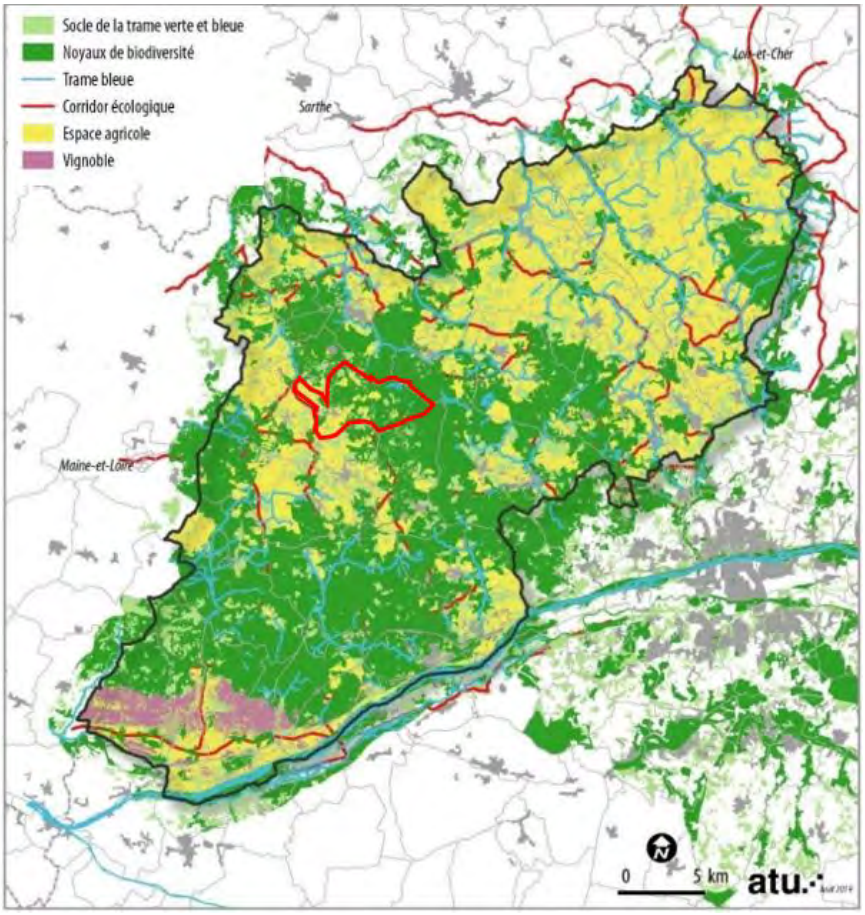
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.1.2 Focus sur les objectifs environnementaux recherchés par le SCOT

Le territoire du Pays Loire Nature est caractérisé par une très grande variété de milieux naturels, constituant aussi bien des espaces remarquables parfois protégés que des espaces de nature ordinaire. Toutefois ce milieu naturel ou agricole de grande qualité peut se révéler fragile face à l'urbanisation et à une exploitation intensive des ressources mais également face au changement climatique.

Dans ce contexte le Pays Loire Nature se donne pour objectifs de protéger ce patrimoine biologique et de faire de la prise en compte de la trame verte et bleue un axe majeur de son projet de développement. Cela suppose d'assurer la continuité des fonctions naturelles au sein de son territoire, de protéger et valoriser les paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers et, de remettre en bon état les continuités écologiques.

La carte de la TVB du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine fait ressortir sur le territoire de Courcelles-de-Touraine la présence prépondérante des noyaux de biodiversité, correspondant principalement aux secteurs forestiers de la commune. La trame bleue correspond quant à elle au réseau hydrographique, qui constitue par ailleurs un corridor écologique.



Carte 3. Localisation de Courcelles-de-Touraine au sein de la TVB du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2 Le SRADDET du Centre-Val-de-Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires (SRADDET) du Centre-Val-de-Loire a été adopté par le Conseil régional le 19 décembre 2019. Il propose une vision sur 30 ans de l'avenir de la région Centre-Val-de-Loire.

Le SRADDET donne corps à une vision régionale globale et unifiée pour l'aménagement et le développement durable de la région à moyen (2025/2030) et long terme (2050). Afin de garantir la plus grande cohérence possible, il remplace le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire (SRADDT) et il intègre complètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de 2014, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de 2012, le Plan régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de 2018.

Le schéma se structure autour de **4 orientations stratégiques déclinées en 20 objectifs**, dont :

- **Diviser par deux la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et recycler au maximum le potentiel des friches et logements vacants ;
- Faire du Centre-Val de Loire **un territoire pionnier et exemplaire pour la transition agro-écologique** et encourager les circuits courts ;
- **Réduire la consommation énergétique finale de 43% entre 2014 et 2050** ;
- **Développer la production d'énergies renouvelables et de récupération**, notamment la géothermie et la biomasse ;
- **Garantir le maintien et l'amélioration des liaisons ferroviaires, voyageurs et fret**.

1.2.3 Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation 2022-2027

L'ambition portée par le PGRI est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possible.

Courcelles-de-Touraine est soumis au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne. Il a **été approuvé par arrêté le 15 mars 2022** par la préfète coordonnatrice du bassin. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de **la gestion des risques d'inondation.** Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. **Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine**, aux SCOT et PPR.

Le PGRI, instauré par la directive européenne « inondation » de 2007, est structuré selon 6 objectifs principaux :

1) Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues.
2) Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques.
3) Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables.
4) Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5) Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation.
6) Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 48 dispositions. Le PGRI comprend notamment des dispositions applicables aux 22 **territoires à risque d'inondation important** (TRI). **La commune de Courcelles-de-Touraine n'est pas comprise dans un TRI.**

Le PLU doit notamment :

- Prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver de toute urbanisation nouvelle les zones inondables en dehors des zones urbanisées (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).

- Prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs.

- Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).

- Présenter des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification). Les indicateurs utilisés seront déduits du référentiel de vulnérabilité des territoires, initié dans le cadre de la SNGRI (stratégie nationale de gestion des risques d'inondation), lorsque celui-ci sera défini.

- Prendre en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages. Le périmètre de ces zones de dissipation d'énergie est déterminé à partir des études de dangers. À défaut cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).

1.2.4 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de **Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** par bassin ou groupement de bassins **pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.** A ce titre, il a vocation d'encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé en 2022 et portant sur les années 2022 à 2027 incluses.

L'objectif central du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027. Le SDAGE définit ainsi 14 orientations, notamment :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;	2. Réduire la pollution par les nitrates ;
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;	4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;	6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;	8. Préserver et restaurer les zones humides ;
9. Préserver la biodiversité aquatique ;	10. Préserver le littoral ;
11. Préserver les têtes de bassin versant ;	12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques ;
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

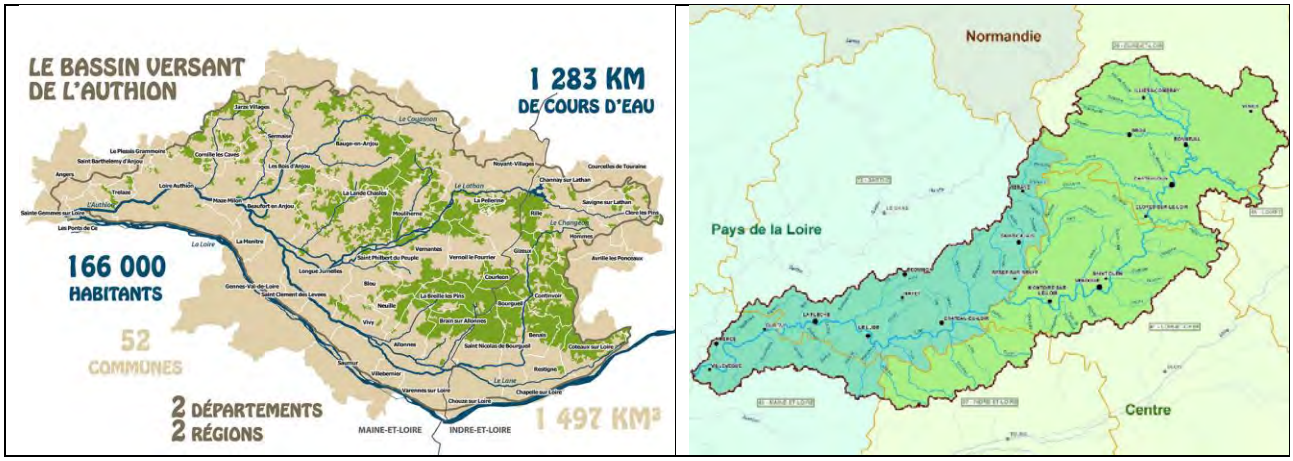
1.2.5 Les SAGE Loir et Authion

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère…). Il a été mis en place par la loi sur l'eau de 1992. Il fixe localement des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Par ailleurs, le SAGE s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur, qui ne doivent pas présenter de contradictions avec les objectifs et dispositions du SAGE. De plus, le règlement du SAGE est directement opposable à toute personne publique ou privée.

La commune de Courcelles-de-Touraine a la particularité d'être située au sein de deux SAGE :

- **Le SAGE Loir**, adopté par arrêté préfectoral le 25/09/2015 et s'étendant sur un territoire de 7 160 km², réparti sur trois régions et sept départements.
- **Le SAGE Authion**, adopté par arrêté préfectoral le 26/11/2004 et revu le 14/04/2017 et s'étendant sur un territoire de 1 497 km² entre le Maine-et-Loire et l'Indre-et-Loire.



Carte 4. Périmètre des SAGE Authion (à gauche) et Loir (à droite)

Un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la Ressource (PAGD) répertorie les objectifs du SAGE regroupés en enjeux. Le PLU doit être compatible avec le PAGD des deux SAGE.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

SAGE Loir

Le PLU doit être conforme avec le règlement du SAGE Loir. Ce dernier, qui découle du PAGD, comporte deux articles :

- Article 1 : Préservation des réservoirs biologiques ;
- Article 2 : Protection des zones d'expansion des crues.

SAGE Authion

Le PLU doit être conforme avec le règlement du SAGE Loir. Ce dernier, qui découle du PAGD, comporte quatre règles :

- Règle 1 : Répartition des volumes disponibles par catégories d'utilisateurs ;
- Règle 2 : En unité de gestion déficitaire, encadrer le développement de la substitution / en unité de gestion non déficitaire, encadrer le stockage hivernal de l'eau dans des réserves étanches ;
- Règle 3 : Obligations d'ouverture périodique de certains ouvrages hydrauliques fonctionnant au fil de l'eau ;
- Règle 4 : Encadrement des opérations conduisant a l'entretien régulier des cours d'eau ou de canaux.

1.2.6 Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Loire Nature

Le Pays Loire Nature s'est engagé dans une démarche de révision de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en 2018. Le projet de PCAET révisé a été arrêté le 05 octobre 2021 et est au stade de la consultation publique. Cette démarche vise à répondre aux enjeux de la réduction des besoins en ressources fossiles et de la baisse des émissions de gaz à effet de serre. Ce projet s'inscrit dans les objectifs de la loi n°2015-992 du 7 aout 2015 modifiée relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (TECV), qui prévoit que les intercommunalités de plus de 20 000 habitants doivent élaborer un PCAET.

Les orientations stratégiques du PCAET sont :

- Développer les énergies renouvelables
- Aménager un territoire résilient
- Augmenter la performance énergétique

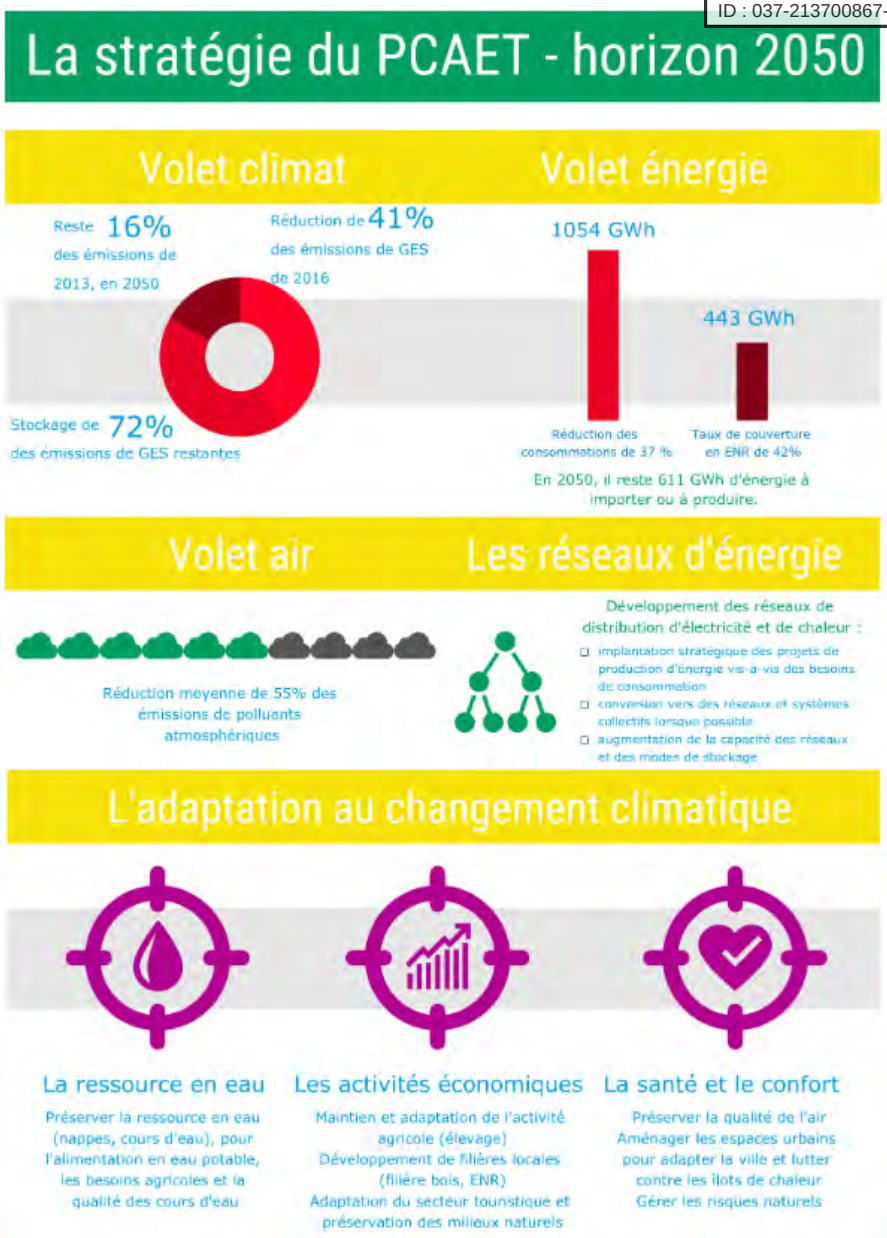
Ces orientations stratégiques visent à répondre à des objectifs cadres précis, comme la réduction de 37% de la consommation d'énergie d'ici 2050 par rapport à 2015, produire 339 GWh supplémentaires d'énergies renouvelables à horizon 2050 (de quoi couvrir 42% des consommations énergétiques totales à cette échéance) ou encore de réduire de 41,3% des émissions de GES à horizon 2050.

Il s'agit ainsi de pouvoir répondre localement aux enjeux écologiques nationaux, à savoir :

- Réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012
- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation finale d'énergie en 2030 et 40% de la production d'électricité
- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990

Figure 4. Extrait du PCAET du Pays Loire Nature

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Éléments à retenir au sujet des documents cadres :

- La commune de Courcelles-de-Touraine est intégrée au SCOT du Nord-Ouest de la Touraine adopté en mars 2022. Courcelles-de-Touraine est identifiée comme faisant partie **des bourgs et village du Savignéen**. En ce qui concerne le développement urbain, la commune doit notamment respecter une densité minimale de **15 logements/ha pour les opérations en extension.** Les extensions ou créations d'activités devront prioritairement **satisfaire les besoins de développement endogène**, et le développement des hameaux ne peut se faire qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Sur le volet environnemental, le SCOT demande de **maintenir le fonctionnement des milieux écologiques via la protection des noyaux de biodiversité et le maintien des continuités écologiques**.
- Le PLU de Courcelles-de-Touraine devra également prendre en compte les évolutions récentes de certains documents de portée supérieure dont l'adoption est postérieure au SCoT NOT :
    - Le SDAGE et le PGRI Loire-Bretagne en vigueur depuis le 04 avril 2022, bien que la commune ne soit pas située dans un PPRi ni ne soit un Territoire à Risques importants d'Inondation.
    - Le PCAET du Pays Loire Nature, en cours d'adoption.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 2. Le diagnostic socio-économique

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les données présentées dans ce diagnostic sont **issues des recensements de la population** effectués par l'INSEE et disponibles sur leur site internet : www.insee.fr.

Les différents **chiffres communaux sont comparés à ceux de « territoires de comparaison »** afin **d'estimer si les tendances communales sont également des tendances plus générales**.

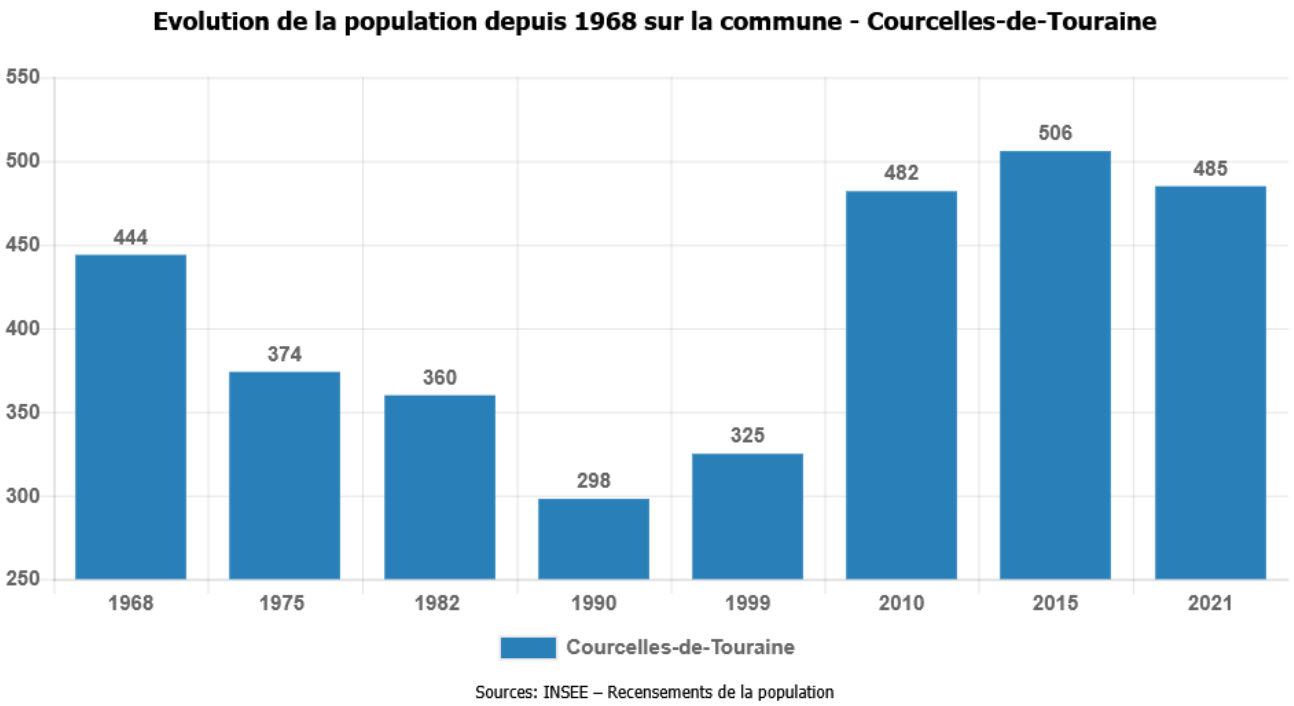
Nos territoires de comparaison sont :

- **La Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire**
- **Le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine**
- **Le département d'Indre-et-Loire**

2.1 La démographie et le parc de logement

2.1.1 Une dynamique démographique en dents-de-scie

Figure 5. Evolution de la population de Courcelles-de-Touraine depuis 1968



Depuis 1968, la population de la commune a connu une augmentation globale de 9% (passant de 444 habitants en 1968 à 485 habitants en 2021).

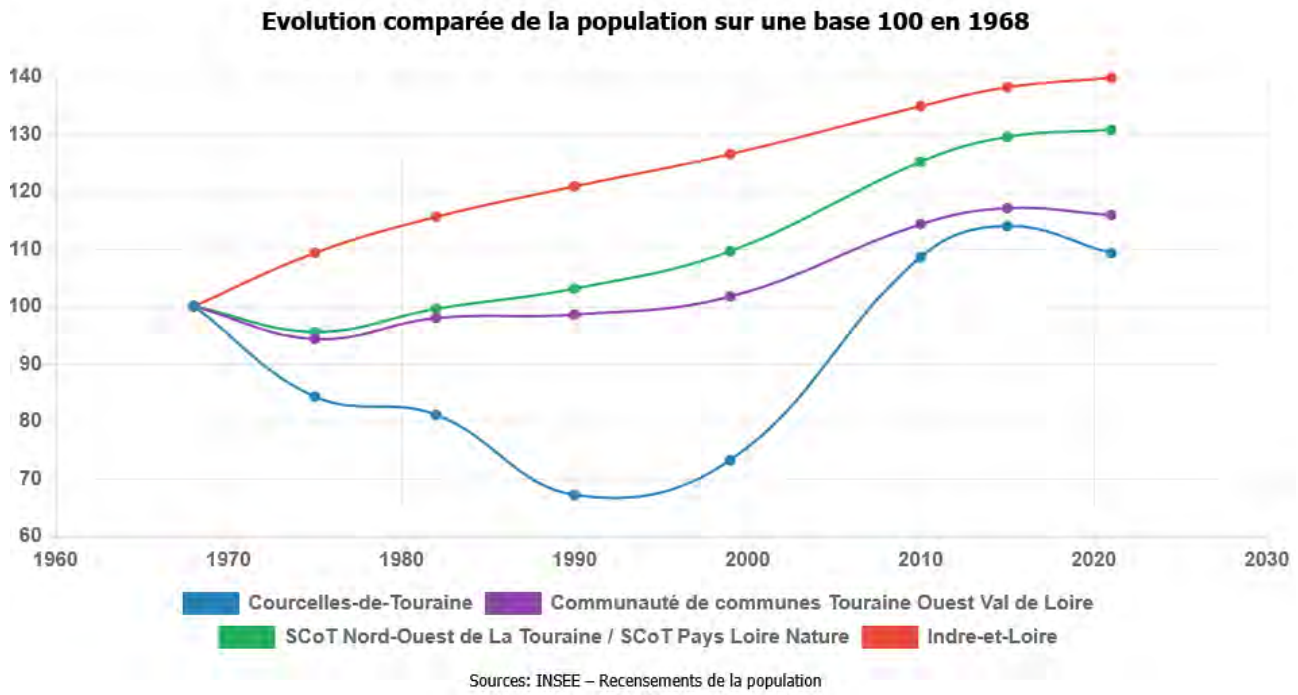
Néanmoins, ce chiffre masque une grande variabilité de la trajectoire démographique lors des décennies passées. La commune a connu :

- **Une phase de décroissance démographique importante entre 1968 et le début des années 1990** (-32,9 % entre 1968 et 1990) ;
- **Une phase de brusque rebond démographique entre 1990 et 2015** (+208 habitants soit une hausse de 70% de la population), en lien avec les opérations de type lotissement ;
- **Une phase de léger déclin depuis** (-21 habitants entre 2015 et 2021).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

En comparaison avec les autres territoires de la CCTOVAL, du SCOT et du département, la croissance démographique apparaît comme en retrait, malgré un rattrapage notable entre 1990 et 2015 par rapport à la tendance intercommunale.

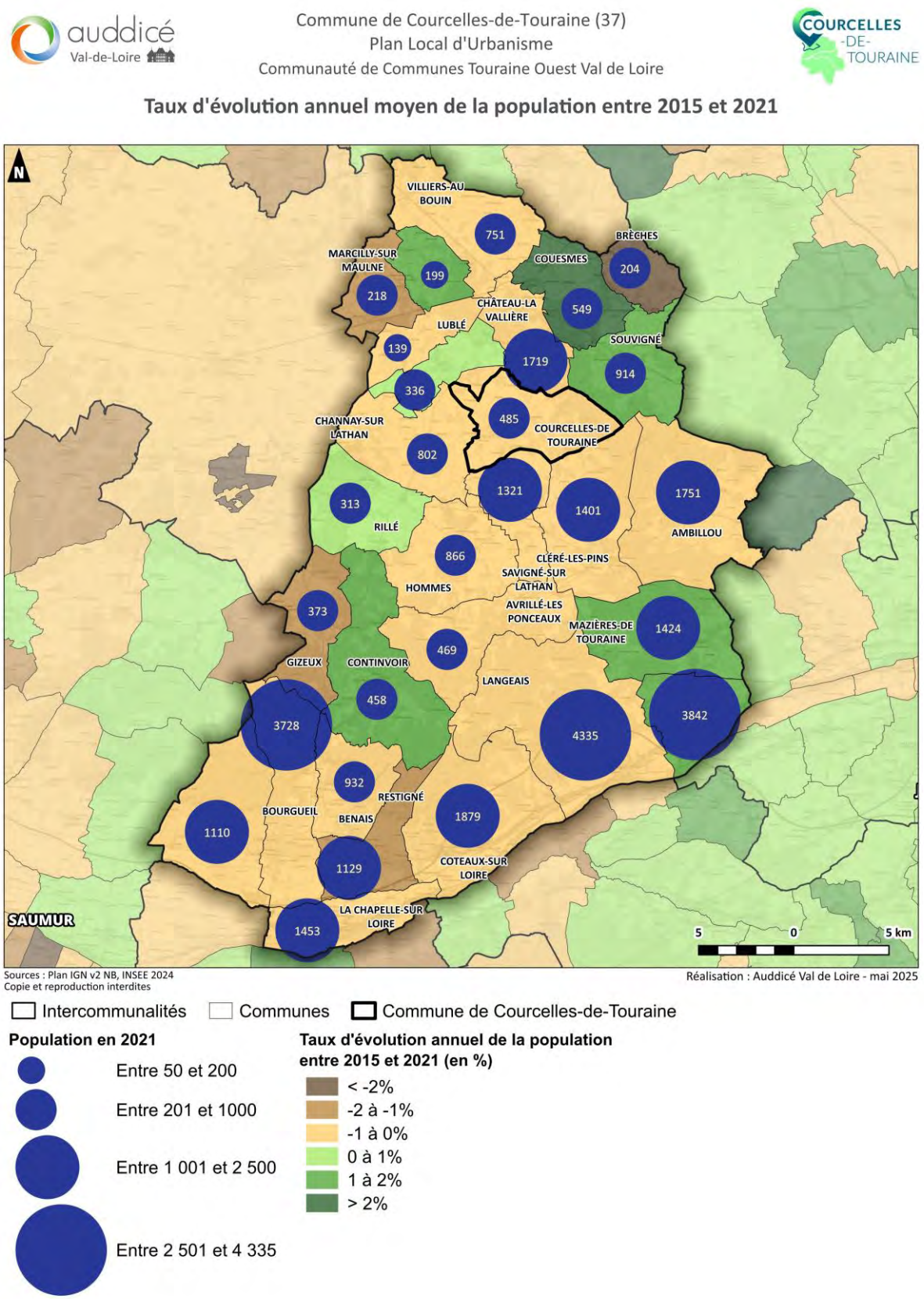
Figure 6. Evolution comparée de la population depuis 1968 (base 100)



Ce dynamisme exceptionnel de Courcelles-de-Touraine entre les années 1990 et le début des années 2010 peut notamment s'expliquer par la réalisation de plusieurs opérations de logements de type pavillonnaire, en particulier rue Bernard Porteboeuf et à l'ouest du bourg en extension linéaire le long de la rue Michel Pétrieux. La commune s'inscrit aux franges d'un territoire attractif en raison d'un phénomène de périurbanisation de l'Agglomération Tourangelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Carte 5. Evolution de la population entre 2015 et 2018



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

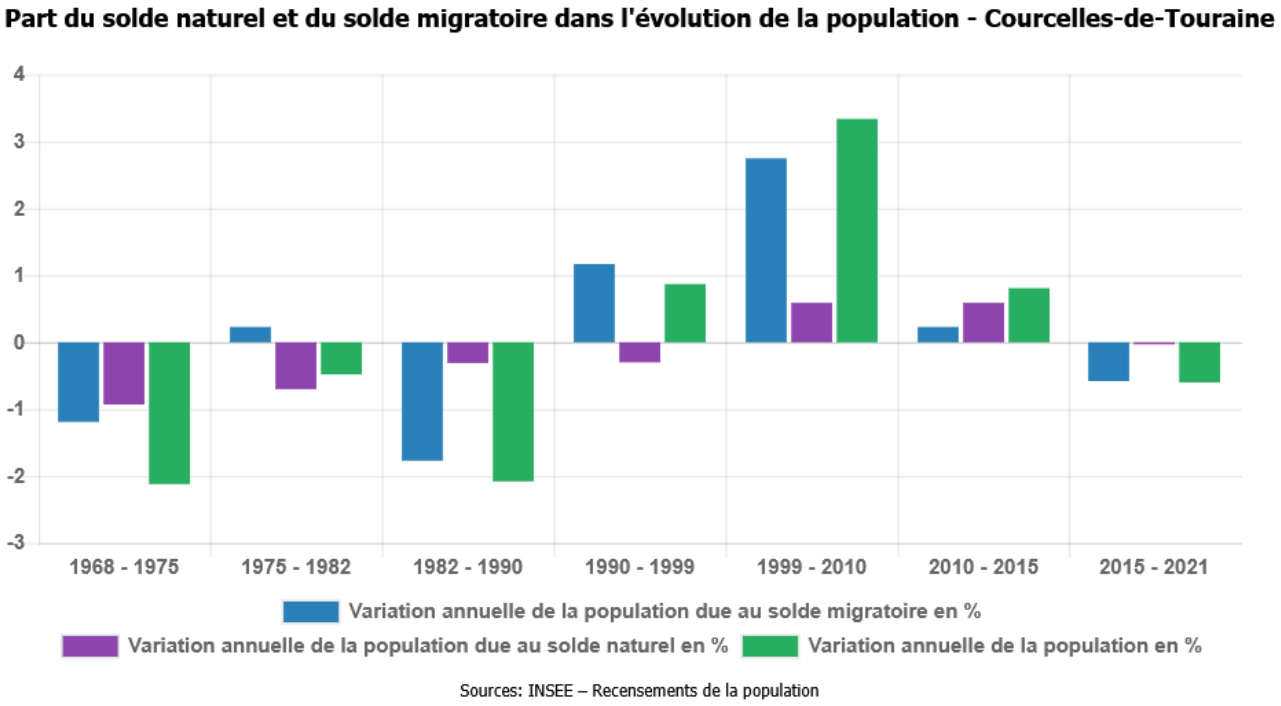
2.1.1.1 Les facteurs de l'évolution démographique

Le solde migratoire

Le solde migratoire correspond à la différence entre le **nombre de personnes qui sont entrées** sur le territoire et le **nombre de personnes qui en sont sorties** au cours d'une période.

Historiquement, le solde démographique communal est étroitement lié au solde migratoire. **Ce dernier porte en effet l'essentiel de la dynamique démographique depuis 1968, que cette dynamique soit positive ou négative. L'attractivité de la commune et l'accueil de nouveaux habitants sont ainsi indispensables pour garder une trajectoire démographique positive**. La période 2015-2021 vient d'ailleurs rompre la trajectoire positive du solde migratoire constatée depuis 1990. L'enjeu du document d'urbanisme sera de retrouver un dynamisme.

Figure 7. Evolution du solde naturel et migratoire à Courcelles-de-Touraine depuis 1968



Le solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Un solde naturel positif renseigne sur la présence ou non d'une population jeune sur le territoire, alors qu'un solde naturel négatif démontre un vieillissement grandissant de la population. **Ce solde naturel contribue peu à la croissance communale observée depuis 1968**.

2.1.1.2 Un territoire jeune attractif pour les familles

Une répartition par tranche d'âge déséquilibrée

L'analyse comparée de la répartition par tranches d'âge de la population de Courcelles-de-Touraine laisse apparaître **un profil atypique, avec une faible représentation des 75 ans et plus (5,8% en 2021) et une représentation importante des 0-14 ans (20,8%).** La commune présente donc un profil relativement jeune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

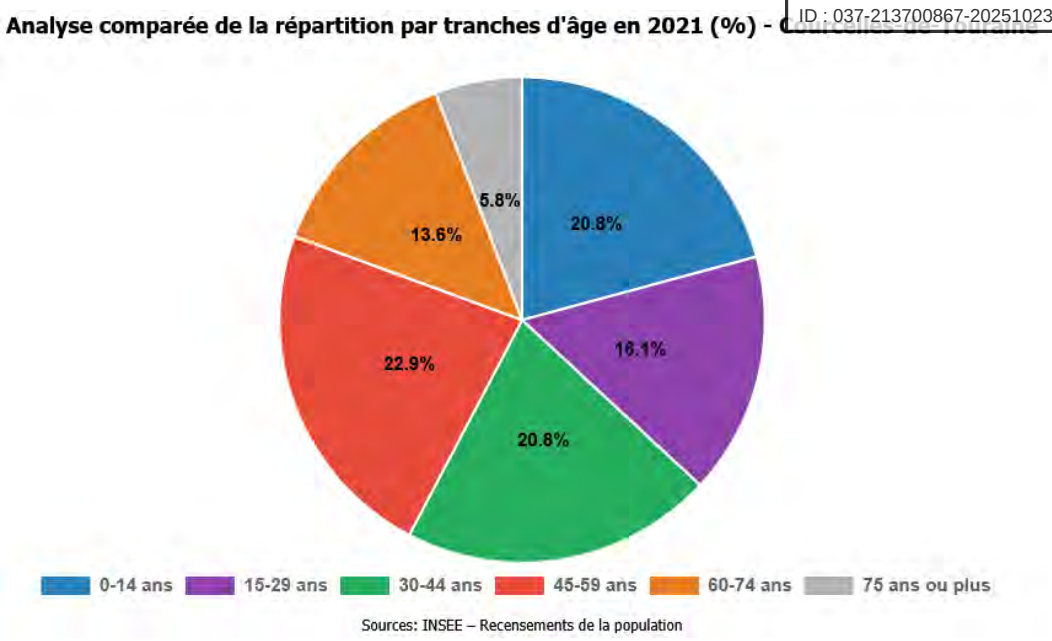


Figure 8. Analyse comparée de la répartition par tranches d'âges en 2021

La population des territoires de comparaison présente un profil différent : la part des 60 ans et plus à Courcelles-de-Touraine est largement inférieur à ce que l'on peut observer dans les territoires de comparaison. Plus significatif, **la part des moins de 30 ans à Courcelles-de-Touraine est largement supérieure aux autres territoires** (37% à Courcelles-de-Touraine pour 31,7% à l'échelle de la CCTOVAL, 32,7% à l'échelle du SCOT et 34,6% à l'échelle départementale). La commune se démarque ainsi par la jeunesse de sa population par rapport aux autres territoires.

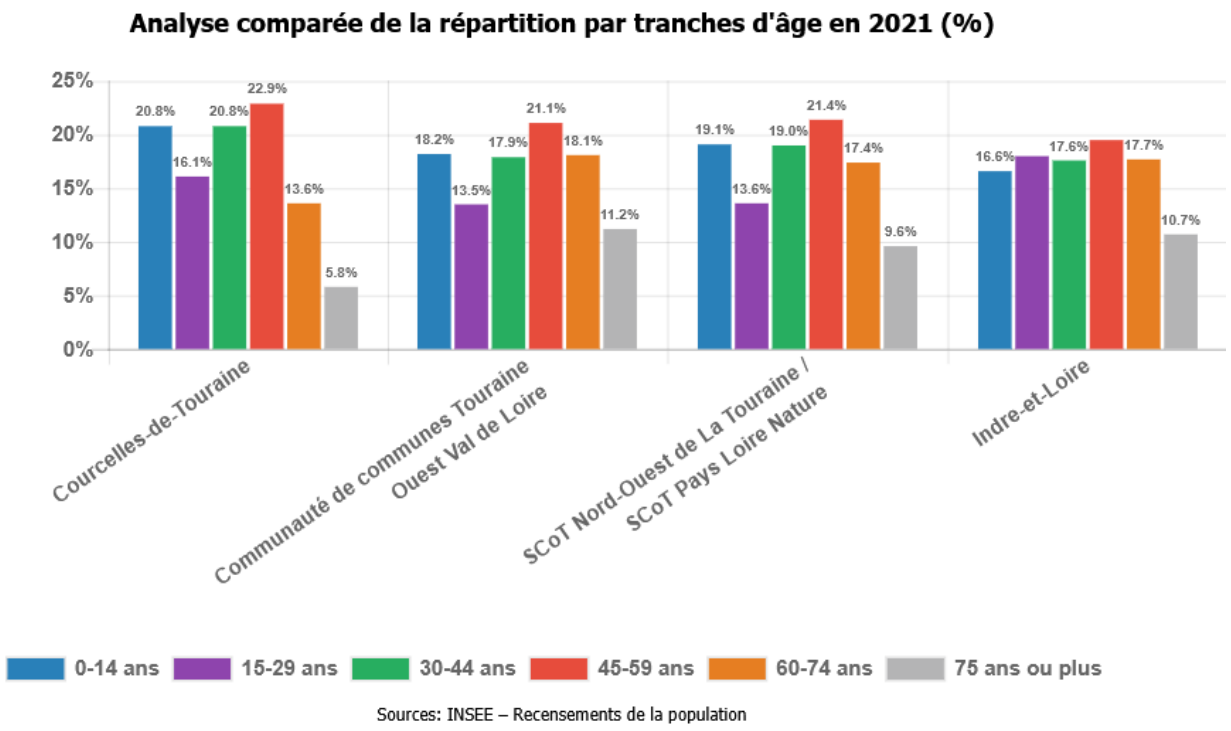


Figure 9. Analyse comparée de la répartition par tranches d'âges en 2021 (%)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Un rajeunissement de la population

Le graphique ci-dessous permet de comprendre l'évolution de la pyramide des âges entre 1999 et 2021. La commune est marquée par un **phénomène relativement atypique de rajeunissement important de la population**. En effet, la part des 0-14 ans a augmenté sur la période (+5,7 points) quand les tranches d'âges de plus de 45 ans diminuent toutes très nettement excepté une petite augmentation pour les 45-55 ans. En globalité, ce rajeunissement important de la population ne se retrouve dans aucun des territoires de comparaison, et dénote de la capacité de la commune à renouveler **sa population** en accueillant de nombreux jeunes ménages et couples avec enfants dans les opérations pavillonnaires citées précédemment. La baisse du solde migratoire observée entre 2015 et 2021 constitue néanmoins un point de rupture dans ce rajeunissement. Le maintien des jeunes sur le territoire constituera ainsi un objectif du PLU, afin de garder une population relativement jeune et garder une dynamique démographique plutôt positive.

Évolution de la population entre 1999 et 2021 par tranches d'âges sur la commune (%) - Courcelles-de-Touraine

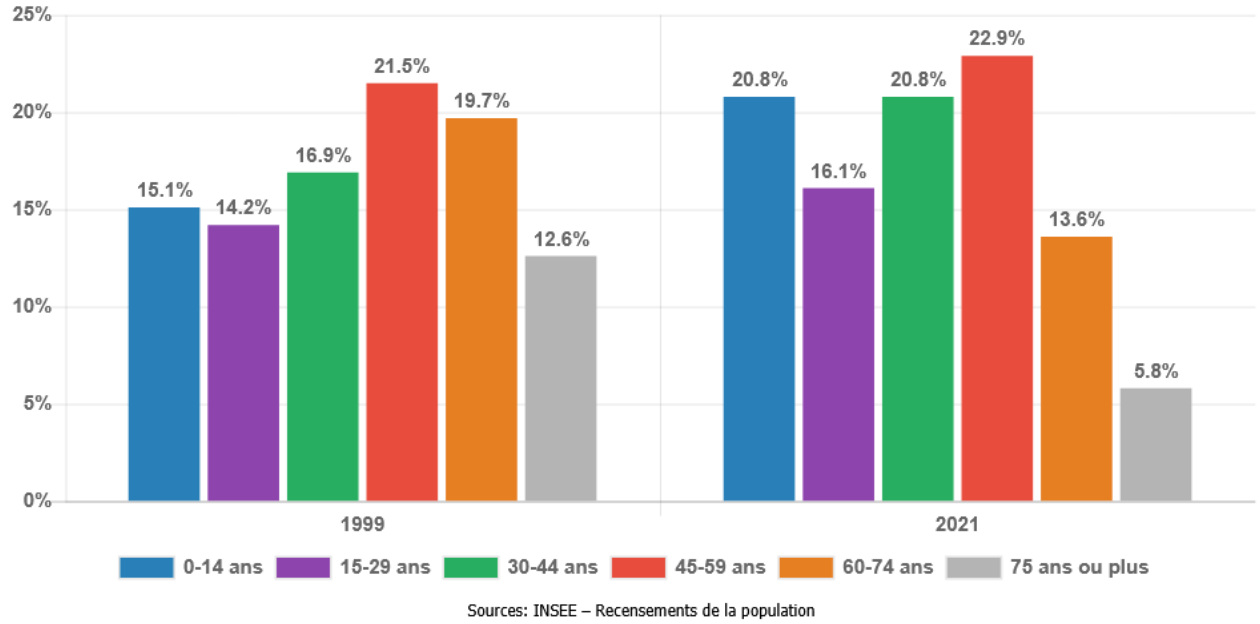


Figure 10. Evolution de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2021 à Courcelles-de-Touraine

2.1.2 L'évolution des ménages, une clé pour comprendre le renouvellement de la population

Le nombre de ménages

Un ménage, au sens du recensement, désigne **l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué **d'une seule personne**. Il y a **égalité** entre le **nombre de ménages** et le nombre de **résidences principales** (selon la définition INSEE).

Le nombre de ménages vivant à Courcelles-de-Touraine a connu une évolution identique à l'évolution démographique qu'a connue la commune. On observe que la croissance des ménages a progressé plus vite que la population entre le milieu des années 1970 et le début des années 1980. **Depuis lors, l'évolution du nombre de ménages est presque parfaitement corrélée à la croissance de la population depuis les années 1980-1990.** Contrairement à la plupart des territoires, **Courcelles-de-Touraine est donc plutôt épargnée par le phénomène de desserrement des ménages.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le phénomène national appelé « ***desserrement des ménages*** » s'explique par l'évolution des modes de vie des français qui conduit à la diminution de la taille moyenne des ménages et donc à une **augmentation plus rapide du nombre de ménages, que du nombre d'habitants d'un territoire donné. Cette tendance a une conséquence sur le besoin de logements : avec le desserrement des ménages, il est nécessaire de produire plus de logements pour garder une population constante.**

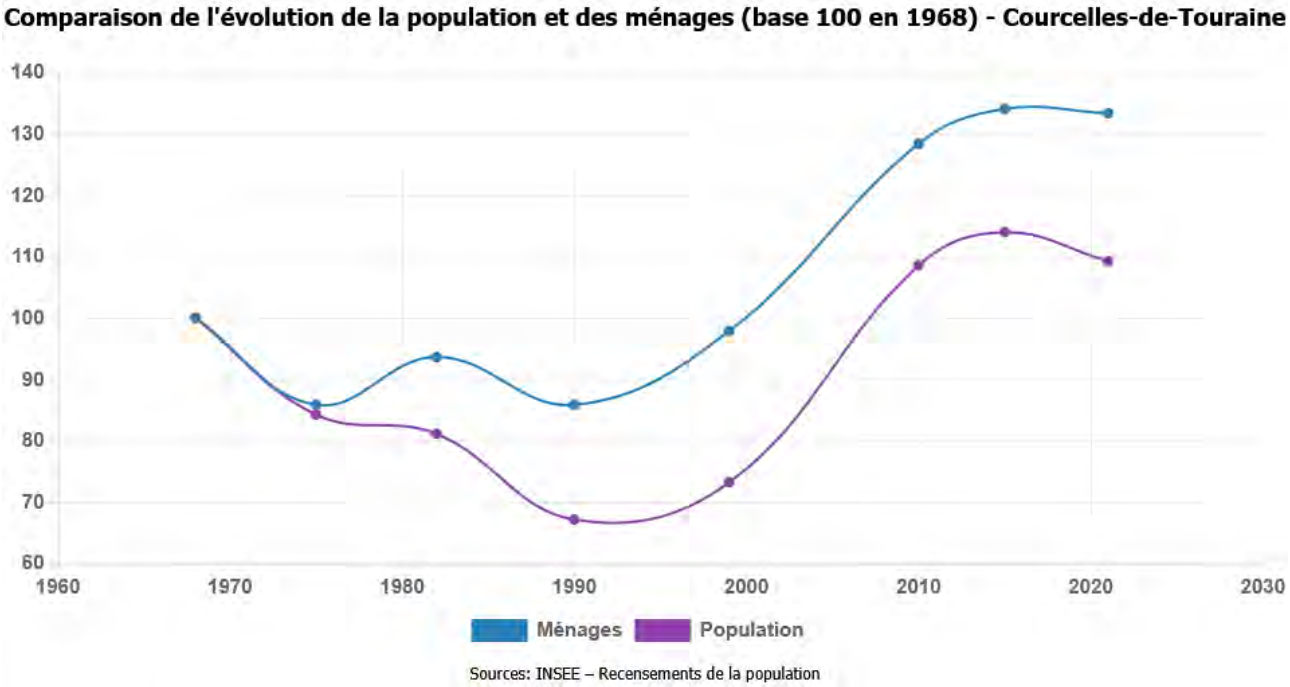


Figure 11. Evolution de la population et du nombre de ménages sur le territoire communal

L'absence constatée du phénomène de desserrement des ménages observée sur le territoire peut s'expliquer par l'attractivité de Courcelles-de-Touraine pour les jeunes ménages avec enfants, constituant des ménages de 2, 3 ou 4 personnes tandis que la population sénior, constituée de ménages de 1 ou 2 personnes, diminue pour sa part comme nous l'avons vu précédemment.

La taille des ménages

Le graphique ci-dessous met en évidence **que la taille des ménages à Courcelles-de-Touraine a connu une évolution assez différente par rapport aux territoires de comparaison.** Ainsi, après une phase de déclin de la taille des ménages entre 1968 et les années 1990, la taille moyenne des ménages réaugmente depuis à Courcelles-de-Touraine, quand cette taille moyenne poursuit sa baisse dans les autres territoires. L'accueil de ménages avec enfants explique cette hausse.

Ces différentes évolutions concomitantes (évolution du solde démographique et du nombre de ménages) illustrent ainsi que **Courcelles-de-Touraine a connu une transition démographique sur les 50 dernières années**, passant d'une commune vieillissante perdant de la population à une commune jeune et démographiquement dynamique grâce à son attractivité résidentielle pour les familles. Ce renouvellement réussit de la population devra être préservé et soutenu par le PLU.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

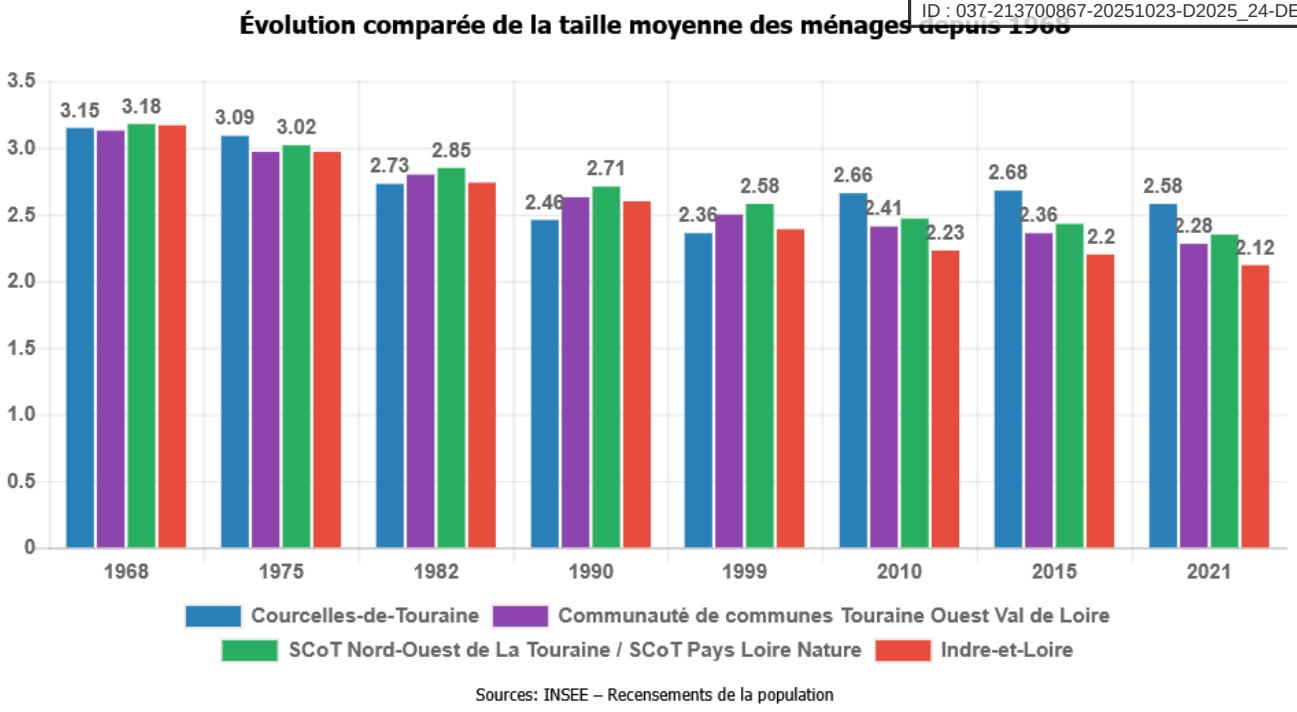


Figure 12. Evolution de la taille des ménages sur les territoires de référence depuis 1968

Ce phénomène s'observe dans la répartition des ménages par taille à Courcelles-de-Touraine et sur les territoires de comparaison. Si **Courcelles-de-Touraine possède à l'instar des autres territoires une majorité de petits ménages** (61% de ménages composés de 1 à 2 personnes)**, la commune possède malgré tout 39% de ménages de 3 personnes et plus, contre 27 à 33% dans les différents territoires de comparaison.**

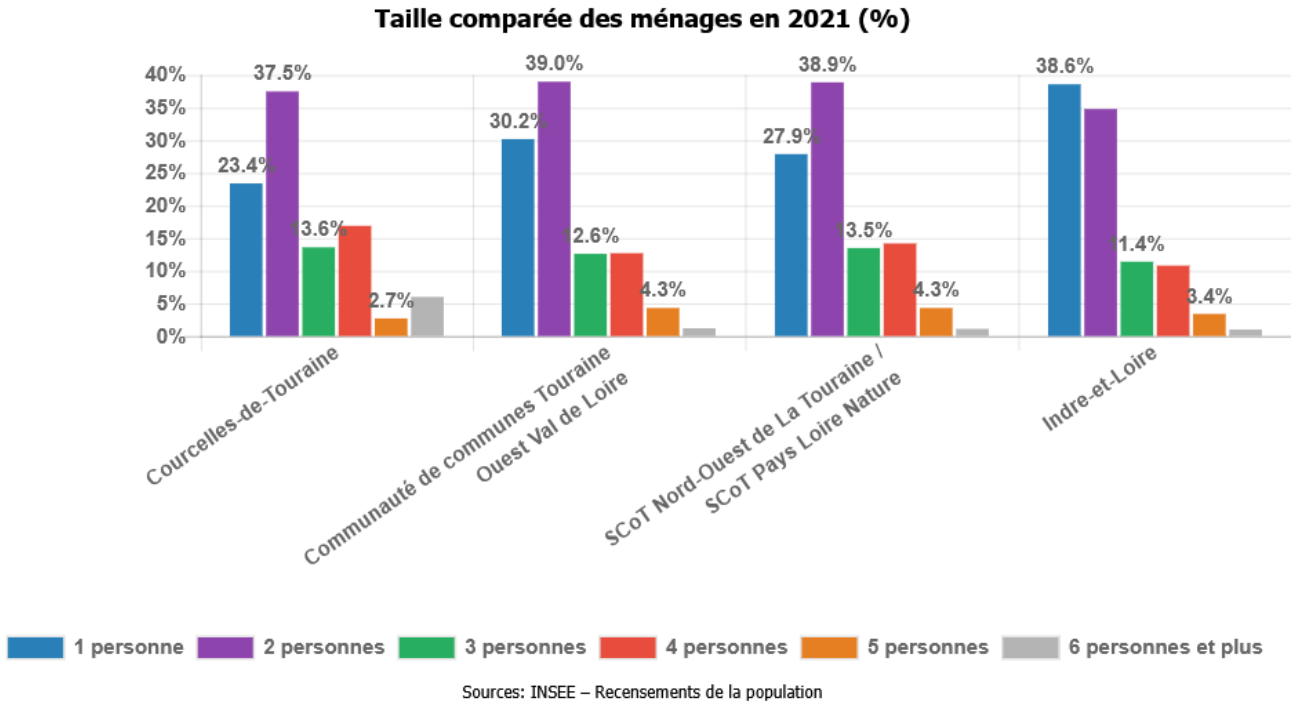


Figure 13. Taille des ménages sur les territoires de référence en 2021.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1.3 Une augmentation modérée du nombre de logement

Le nombre de logements

Conséquence de son dynamisme démographique et des opérations de logements, la commune **a vu son parc de logements augmenter entre 1968 et 2021**.

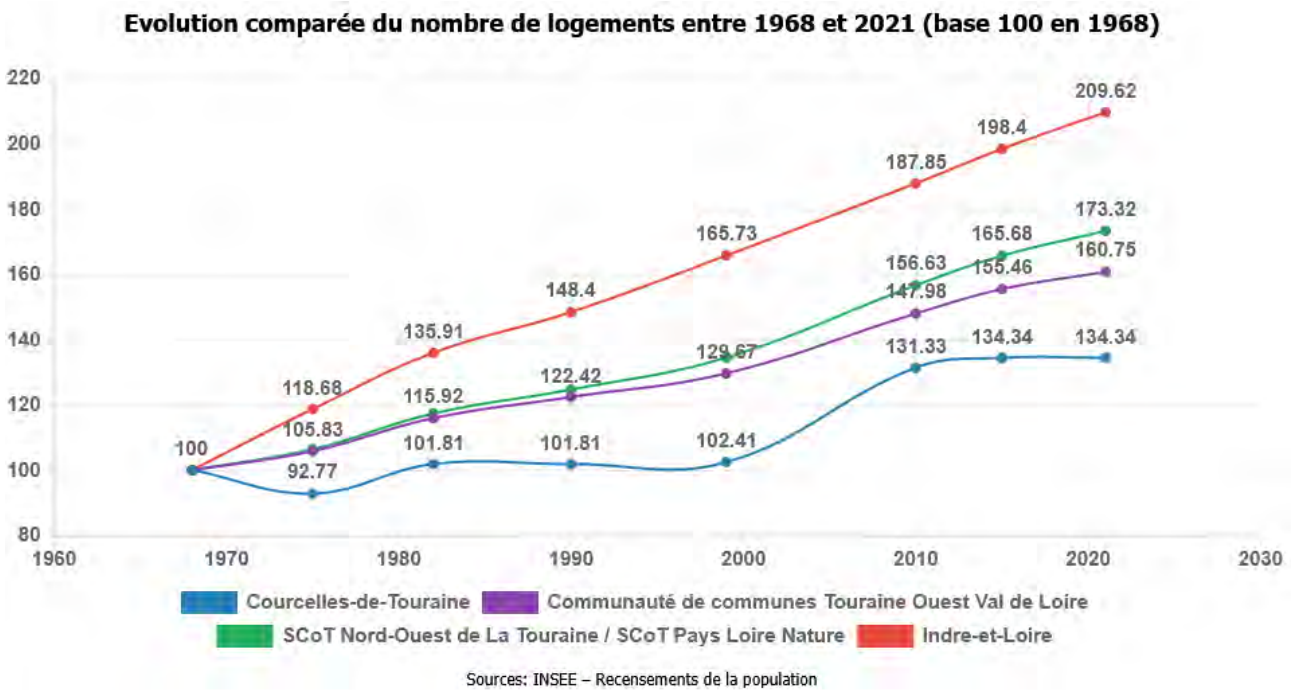
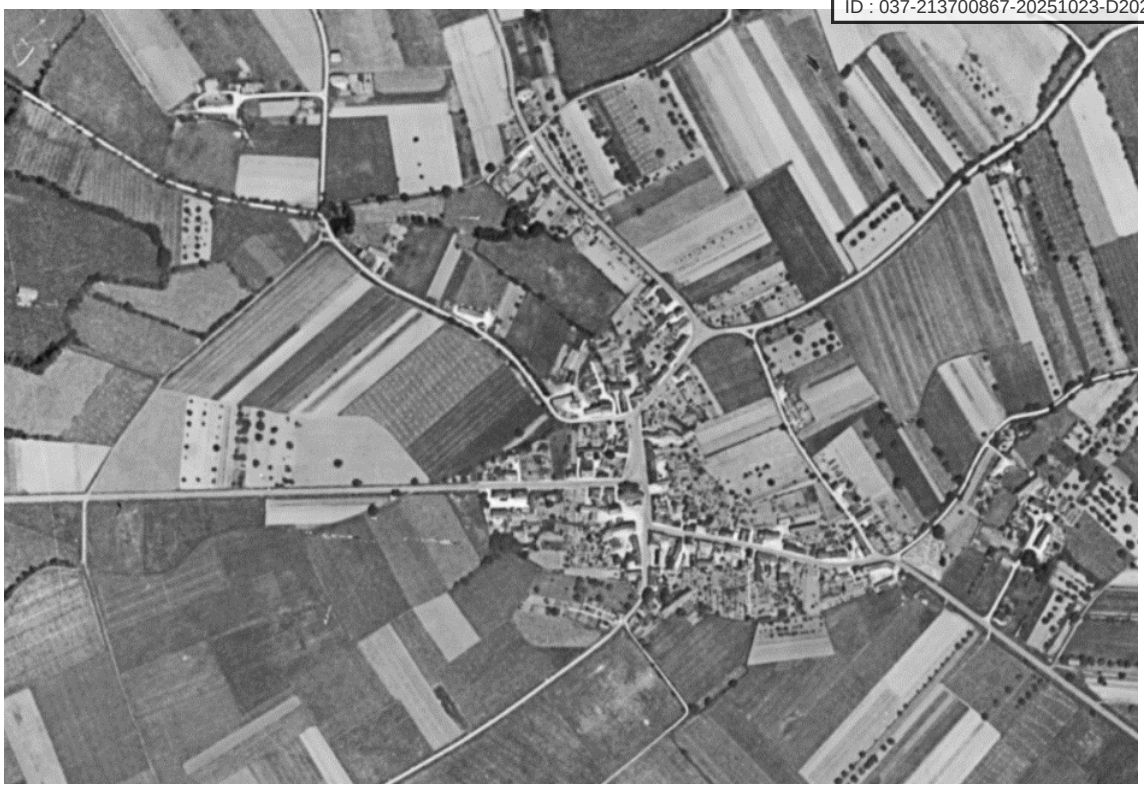


Figure 14. Evolution comparée du nombre de logements depuis 1968 (base 100)

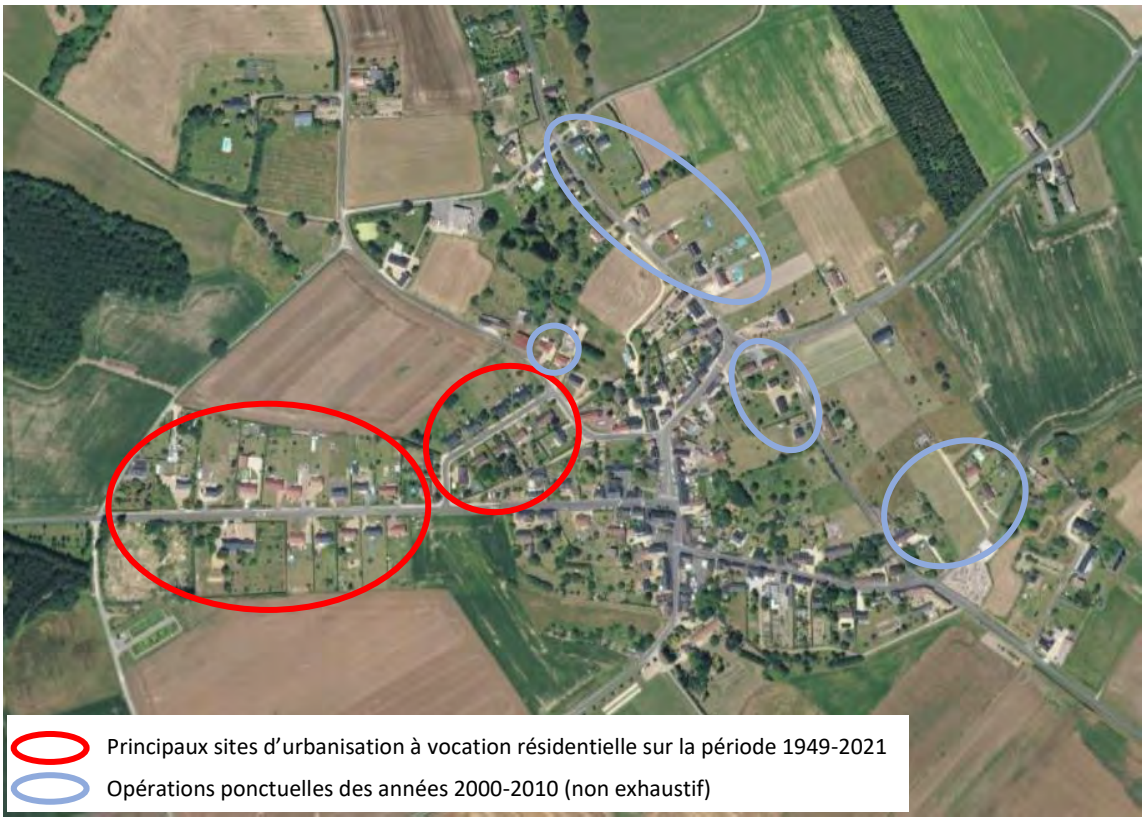
Au total, Courcelles-de-Touraine a gagné 67 logements entre 1968 et 2021, ce qui correspond à une augmentation de 34,3% de son parc de logements. L'augmentation est concentrée au cours des années 2000, avec la livraison de plusieurs opérations de type lotissement. **Cette évolution est corrélée avec l'évolution de la population constatée.**

Comme observé précédemment, la majorité de ces nouveaux logements correspond à des opérations de type lotissement réalisés entre les années 1980 et le début des années 2010. Comme on peut le voir sur le comparatif entre les photographies aériennes 1949-2021 ci-après, deux grandes opérations pavillonnaires ont été réalisées. **La plus ancienne, rue Bernard Porteboeuf, est une opération qui s'inscrit en continuité du centre-bourg ancien**, avec les premières constructions réalisées dans les années 1980 et les dernières à la fin des années 1990. **La deuxième opération, rue Michel Pétrieux, s'inscrit quant à elle en urbanisation linéaire le long de la départementale**. Elle est réalisée dans la première moitié des années 2000. D'autres constructions plus ponctuelles viennent s'additionner à ces réalisations, principalement au cours des années 2000 et 2010, notamment de façon linéaire le long de la D67, au croisement de la rue de la Vicairie et de la D68, ou encore sur la rue de la Forge. La révision du PLU est l'occasion de réfléchir aux formes urbaines souhaitables, à la desserte des réseaux et à la maitrise de l'étalement urbain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Bourg de Courcelles-de-Touraine en 1949



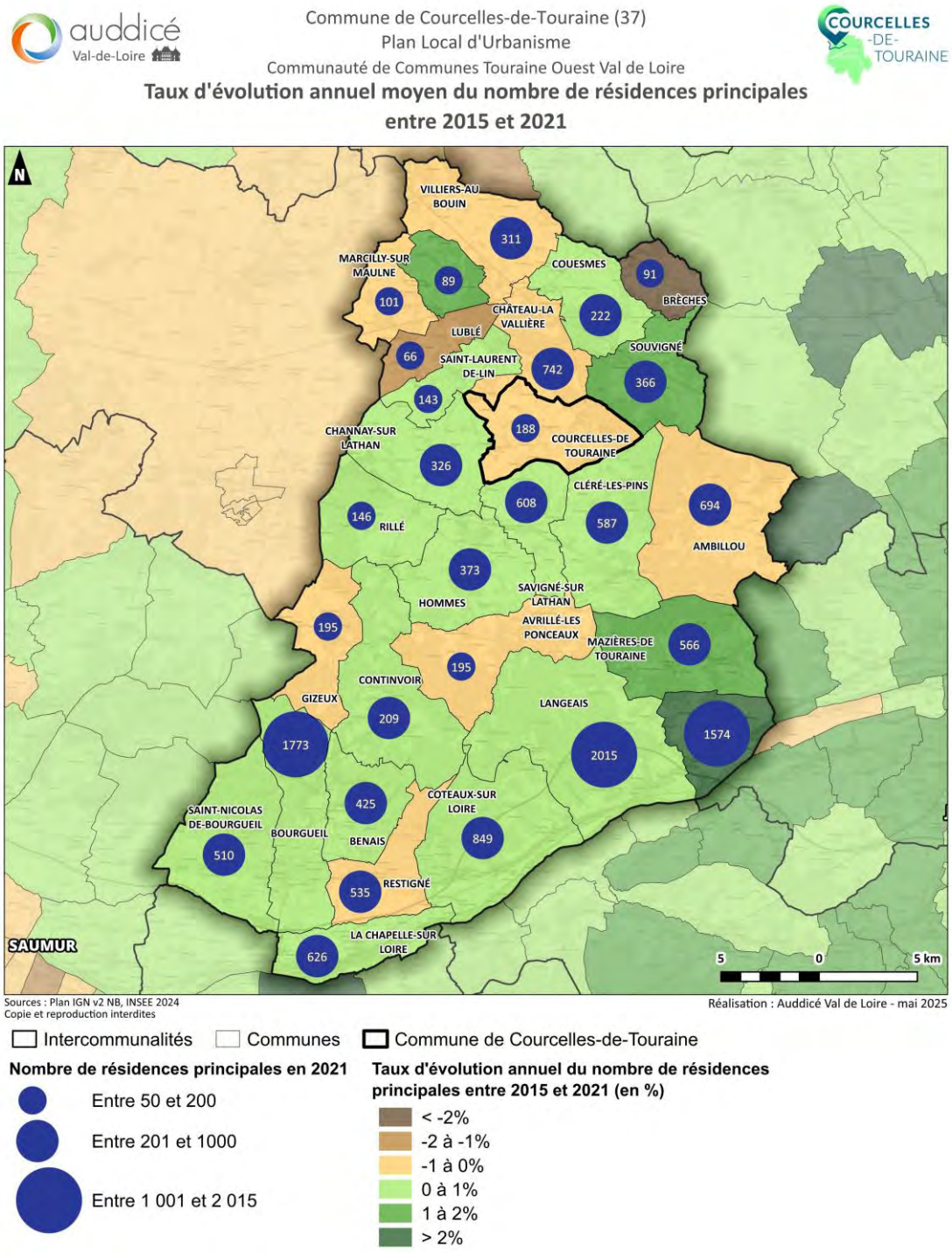
Bourg de Courcelles-de-Touraine en 2021

Photo 2. Evolution du logement entre 1949 et 2021 dans le bourg de Courcelles-de-Touraine – Source : IGN

La progression a depuis ralenti, et le nombre de logements connait même un léger fléchissement entre 2015 et 2021.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La carte page suivante confirme ces constats, la commune de Courcelles-de-Touraine perd des logements entre 2015 et 2021. Cette dynamique va à l'encontre de ce que l'on observe globalement à l'échelle intercommunale.



Carte 6. Evolution du nombre de résidence principales entre 2015 et 2021

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le rythme de construction

Entre 2007 et 2015, **17 nouveaux logements** ont été bâtis sur le territoire communal de Courcelles-de-Touraine. **Cette production de nouveaux logements est avant tout portée par des opérations ponctuelles sur la période**, comme vu précédemment.

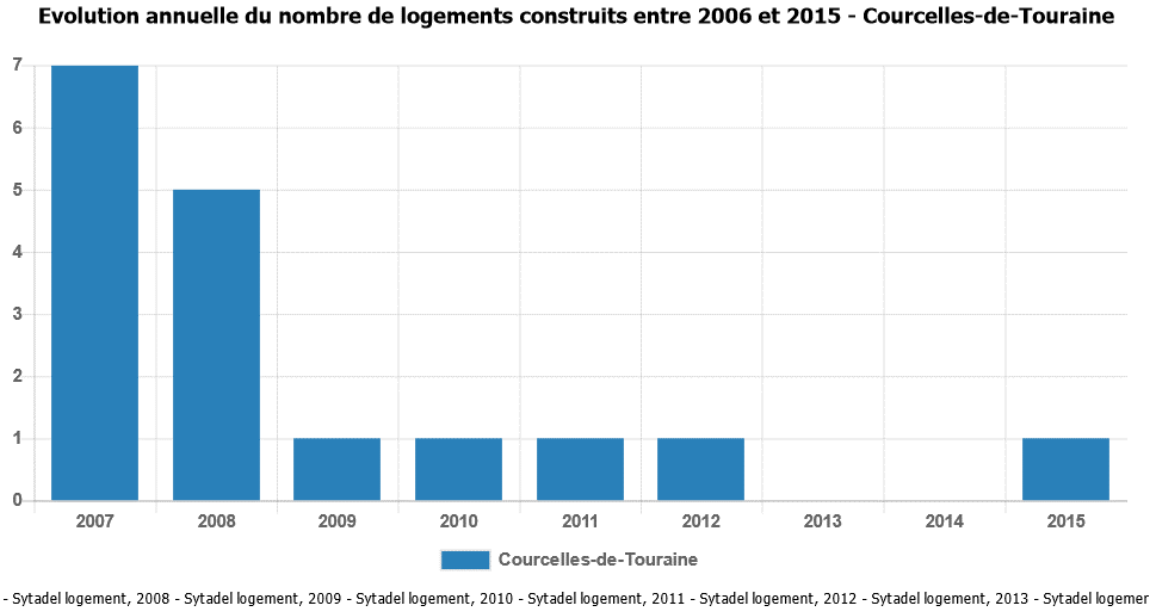


Figure 15. Nombre de logements construits entre 2007 et 2015 à Courcelles-de-Touraine

Les variations observées sur le marché de la construction de logements ont plusieurs explications dont certaines dépassent largement le cadre communal (contexte économique, évolution des coûts de construction…) et d'autres sont liées à un contexte très local (offre foncière, attractivité résidentielle du secteur…). Ces évolutions du rythme de construction peuvent donc appeler des réponses locales adaptées.

2.1.4 La typologie des logements

Taille des logements

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille : 86,3% comptent 4 pièces et plus. Ces logements sont propices à l'accueil de familles avec enfants. Cette très forte proportion de grands logements

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

est notamment due aux programmes de lotissements de maison type pavillonnaire entrepris sur la commune depuis les années 1990. **Les logements pour les plus petits ménages ne représentent que 13,7% des résidences principales.**

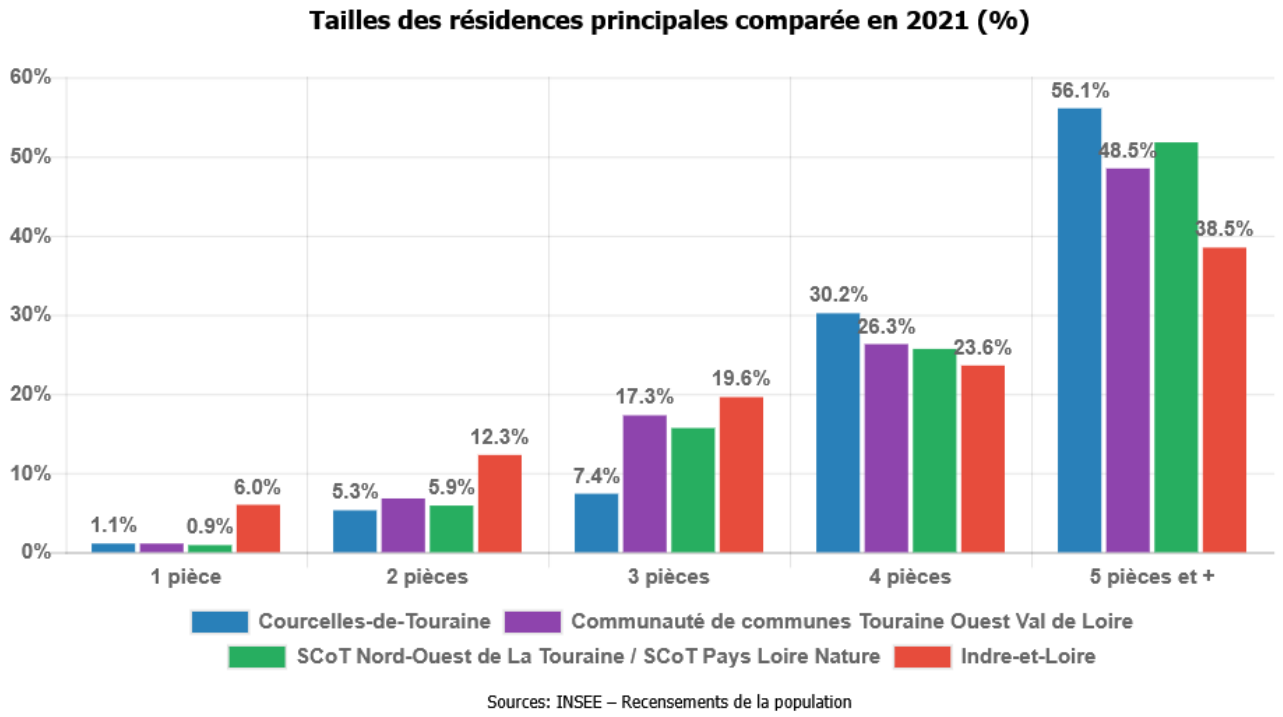


Figure 16. Comparaison de la taille des résidences principales en 2021

Si la construction de grands logements a permis d'attirer des familles et de rajeunir la population communale, le PLU peut travailler à diversifier l'offre de logement dans le but **de faciliter le parcours résidentiel** au sein de la commune.

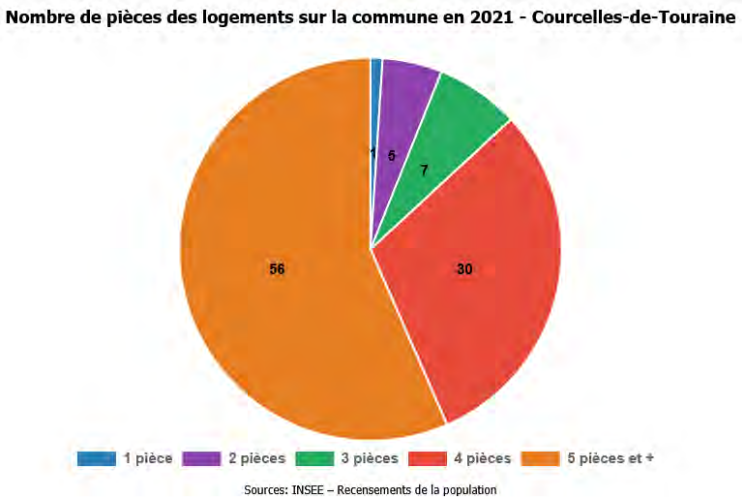


Figure 17. Nombre de pièces des logements de la commune en 2021

On observe en effet sur la commune une offre de logements orientée quasi-uniquement sur les grands logements. Les logements de 3 pièces et moins, qui pourraient convenir à des personnes seules ou en couple sans enfants, sont très rares sur la commune.

Dans le même temps, les ménages de 1 à 2 personnes représentent 61% des ménages de Courcelles-de-Touraine.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Une **typologie de logements plus variée** (avec davantage de logements plus petits notamment), pourrait permettre l'accueil d'une population plus large et mixte. La tendance actuelle montre pourtant une augmentation du nombre d'appartements (1 en 2015, 3 en 2021). Cette légère hausse de la représentation de la typologie « appartement » apparaît cohérente par rapport à l'évolution intercommunale (+51 sur la même période).

Figure 18. Taille comparée des logements et des ménages

Résidences principales / résidences secondaires / logements vacants

Les logements sont répartis **en trois catégories** : **résidences principales, résidences secondaires et logements vacants.** Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'INSEE : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Les logements vacants sont des logements inoccupés qui peuvent être proposés à la vente ou à la location ou gardés vacants pour cause de vétusté ou d'insalubrité, etc.

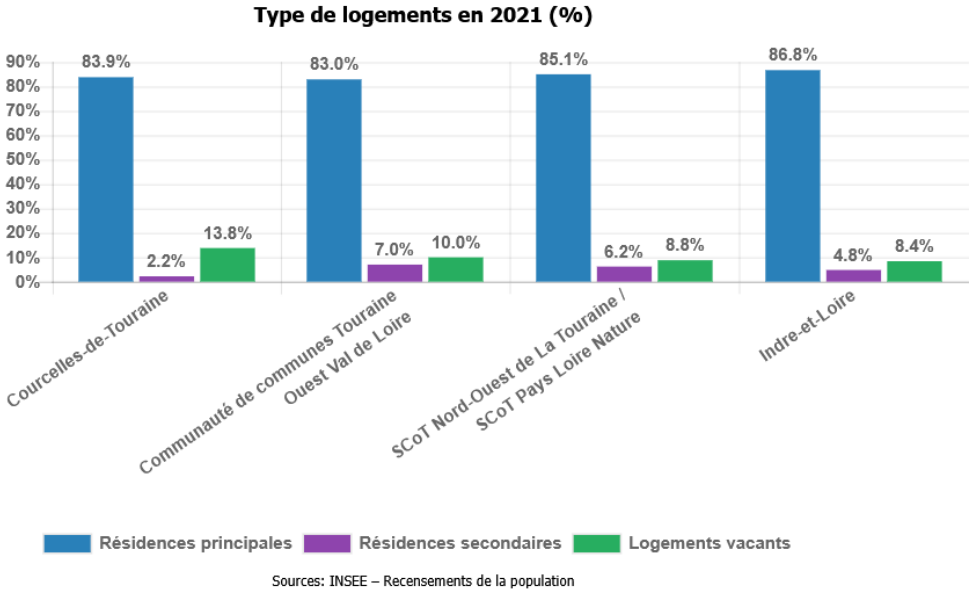


Figure 19. Comparaison de la typologie des logements en 2021

Le profil communal est relativement semblable à celui des territoires de comparaison. Sur ces territoires plutôt attractifs, le taux de vacance est cependant non négligeable. Selon l'INSEE la commune comptait en 2021, 31 logements vacants **soit 13,8% de son parc de logements**. Le taux de vacance est en légère hausse par rapport à 2015 (9,3%). Pour rappel, le SCOT définit un objectif de tendre vers un taux de vacance de 7%. Le PLU devra étudier la réintégration des logements vacants dans la définition des projections de développement résidentiel.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La commune compte aussi des résidences secondaires qui représentent 2,2% du parc de logements en 2021, une proportion relativement proche des taux recensés dans les territoires de comparaison.

Statut d'occupation des logements

Le graphique ci-dessous montre que **les propriétaires occupants sont très majoritaires** (84%). **L'offre locative est donc très faible et ne représente qu'un peu plus de 1/10 du parc de logements** (7,5% de locatif privé + 5,3% de locatif en parc HLM = 12,8%). La part de propriétaires occupants est bien supérieure aux territoires de comparaison.

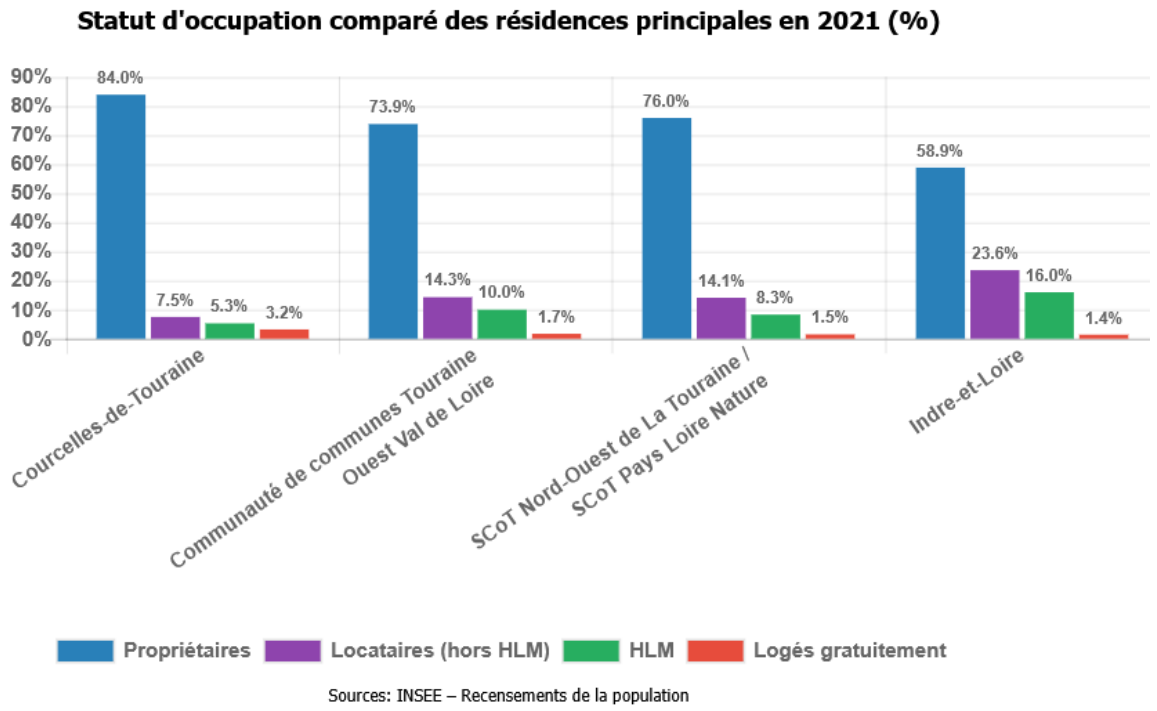


Figure 20. Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2021

La part relative des logements locatifs a légèrement augmenté à Courcelles-de-Touraine entre 2015 et 2021. En effet, le nombre de logements en location HLM s'est stabilisé. On note cependant la création de 4 logements en location (hors HLM) supplémentaires sur la période. Cette domination des propriétaires peut s'expliquer par une offre et une demande ciblée sur l'accession à la propriété des actifs. Dans le même temps, la commune recense régulièrement des demandes pour des locations sur la commune. La création de davantage de logements en location répondrait donc à une demande existante sur la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

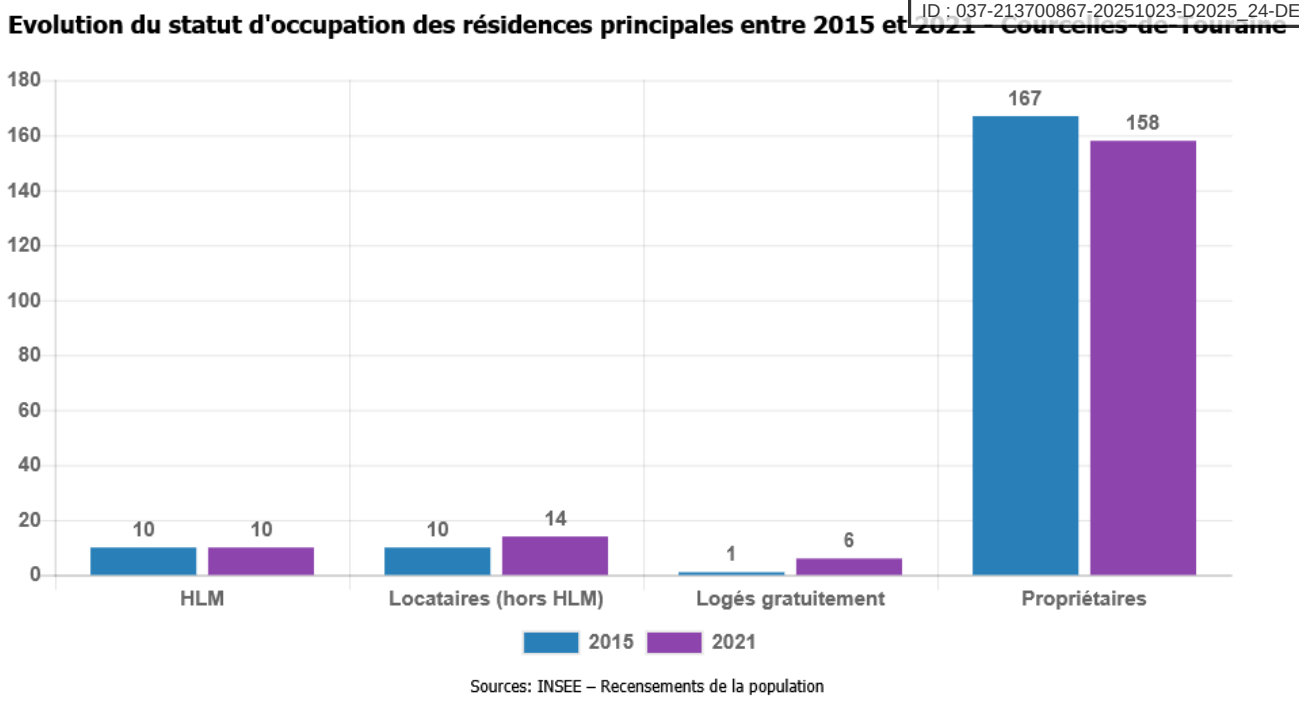


Figure 21. Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2015 et 2021 à Courcelles-de-Touraine

2.1.5 Habitations mobiles et aires d'accueil pour les gens du voyage

La loi ALUR votée le 24 mars 2014 vise à prendre en compte tous les modes d'habitat implantés sur territoire de la commune. Elle **reconnaît les résidences mobiles ou démontables** (caravanes des gens du voyage, yourte, cabane…) comme un habitat permanent pour leurs utilisateurs.

La commune de Courcelles-de-Touraine ne dispose d'aucune aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal. La commune possède toutefois un terrain d'accueil des gens du voyage mutualisé avec la commune de Channay-sur-Lathan sur le territoire de cette dernière. Ce terrain apparaît cependant peu utilisé, et des soucis réguliers d'occupations de terrains par les gens du voyage sont observés sur la commune. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Indre-et-Loire, révisé en 2017, ne fixe aucune obligation en aires d'accueil et en aires de grands passages sur la commune de Courcelles-de-Touraine, mais fixe un objectif de création de 6 emplacements soit 12 places caravanes à l'échelle de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire (Décision portant révision du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du 26 décembre 2017).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse sur la démographie et le parc de logement

Courcelles-de-Touraine est un territoire attractif. Depuis 1968, la population de la commune a connu une augmentation de 9%, passant de 444 habitants en 1968 à 485 en 2021. L'explosion démographique est notamment flagrante entre 1990 et 2015.

La commune de Courcelles-de-Touraine possède un profil indiquant un rajeunissement de la population, avec 19,4% de séniors de 60 ans et plus en 2021 contre 32,3% en 1999 quand la part des moins de 30 ans augmente (29,2% en 1999 contre 37% en 2021)**.**

La hausse du nombre de ménages apparaît comme corrélée à la hausse de la population. La taille moyenne des ménages a tendance à augmenter avec en moyenne 2,36 personnes par ménage en 1999 contre 2,58 en 2021. L'accueil de nombreuses familles permet de masquer le phénomène de « **desserrement des ménages** » qui est observé à l'échelle nationale.

Le rythme de construction annuel connait une grande disparité selon les années. La dynamique d'accueil **est portée par la livraison de lotissements, réalisés au cours des années 1990-2000.**

L'offre en logements de Courcelles-de-Touraine est marquée par **une part non négligeable de logements vacants (13,8%) par rapport à l'objectif du SCOT (7%). Ce chiffre élevé issu de l'INSEE est cependant à mettre en perspective avec la réalité du terrain, le nombre de logements vacants hors problématique de succession apparaissant quant à lui très faible.**

Parmi les résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires (84%), **et l'offre de logements locatifs privés et HLM représente 1/10 du parc communal.** Un développement de ce type de logement permettrait d'accompagner le parcours résidentiel des ménages, et assurer un renouvellement générationnel.

Le parc de résidences principales est dominé par les grands logements. **De ce point de vue une diversification serait peut-être souhaitable avec l'évolution de la population projetée à moyen et long terme.**

Enjeux identifiés pour la démographie et le parc de logement :

- La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;
- La prise en compte des évolutions démographiques à moyen et long terme notamment dans l'offre en logements. Une diversification de cette dernière serait peut-être souhaitable.
- Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans l'agglomération tourangelle, le développement de l'offre locative sociale et privée permettrait de faciliter l'accession au logement d'un plus grand nombre de personnes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2 L'activité économique

2.2.1 Courcelles-de-Touraine : une commune résidentielle

Avec 48 emplois et 9 entreprises sur son territoire (chiffres INSEE 2021), **Courcelles-de-Touraine est une commune résidentielle.** Elle fait partie de l'aire d'attraction de Tours. Une aire d'attraction d'une commune est composée des communes qui envoient au moins 15% de leurs actifs travailler dans le pôle.

La concentration d'emplois en baisse à Courcelles-de-Touraine

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et **les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune**.

On mesure ainsi l'attractivité par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. Pour 100 actifs résidant à Courcelles-de-Touraine, 25,7 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2021, contre 64,8 à l'échelle de la CCTOVAL. **Il s'agit d'une valeur très faible, qui indique le caractère résidentiel de la commune et traduit un tissu économique peu dense**, dépendant des bassins d'emplois de l'agglomération tourangelle.

Entre 2015 et 2021, **l'indice de concentration d'emplois à Courcelles-de-Touraine est considérablement en baisse** (50,7 en 2015, 25,7 en 2021). Cette baisse n'est pas due à une diminution du nombre d'emplois dans la zone, mais à la baisse de la population constatée sur la période.

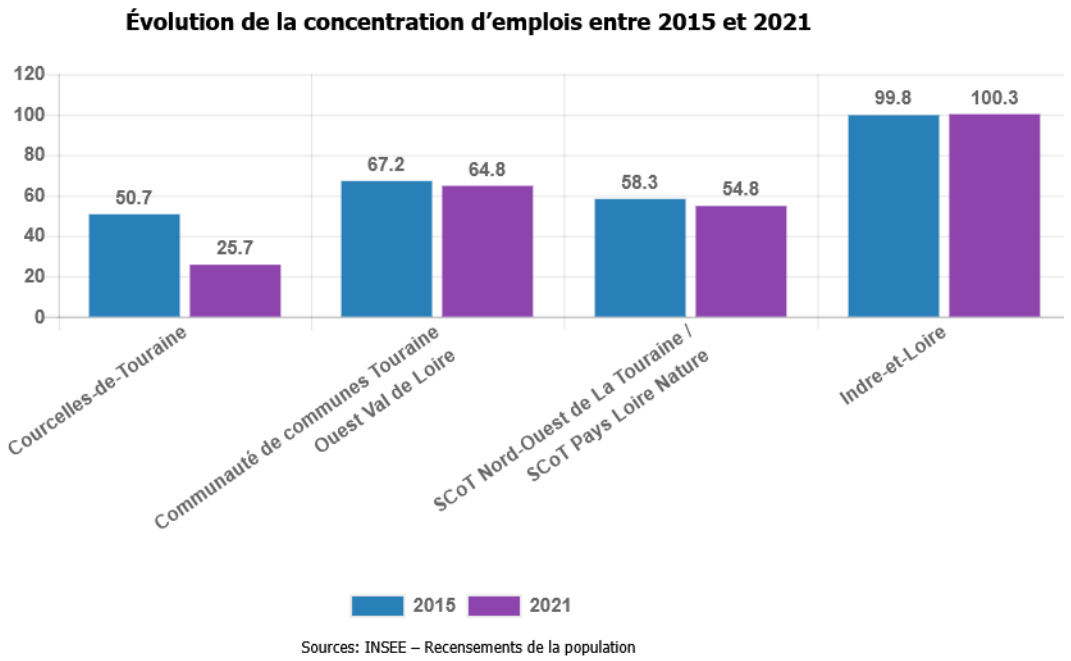
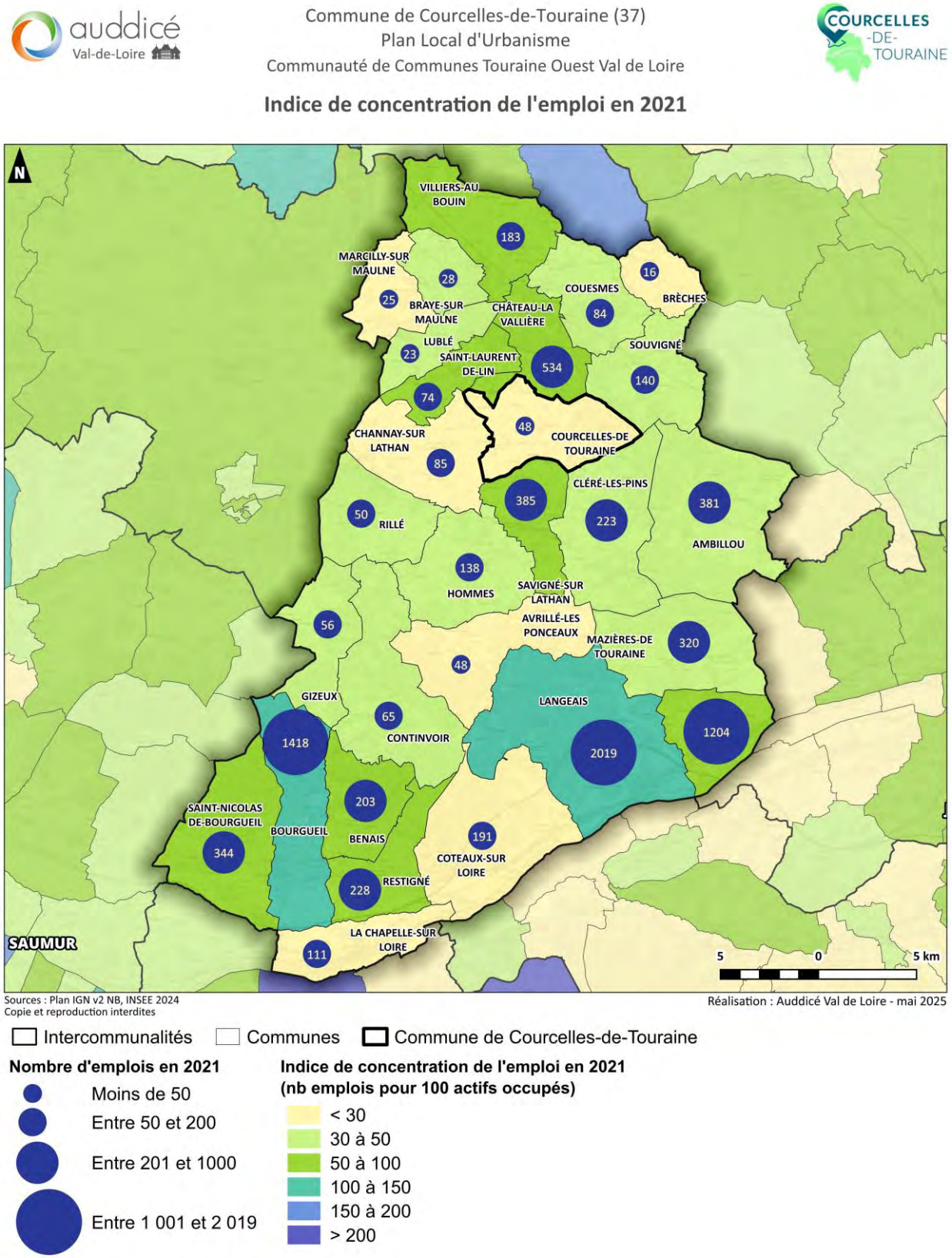


Figure 22. Evolution de la concentration d'emploi entre 2015 et 2021

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 7. Indice de la concentration d'emplois à l'échelle intercommunale

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Un emploi marqué par le secteur des services

Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois sur Courcelles-de-Touraine s'est stabilisé à 48 emplois. La part de la population active chez les 15-64 ans est de 81,4% en 2021. Ce taux est comparable à ce que l'on retrouve à l'échelle de l'EPCI et supérieur de 4 points à ce que l'on retrouve à l'échelle départementale (77,7% en 2021). **Le taux de chômage est quant à lui modéré** (6,7% en 2021) et en baisse (11% en 2015). Il est légèrement inférieur à ce que l'on retrouve à l'échelle de la CCTOVAL (9,6%).

Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2021 (exploitation complémentaire) (%)

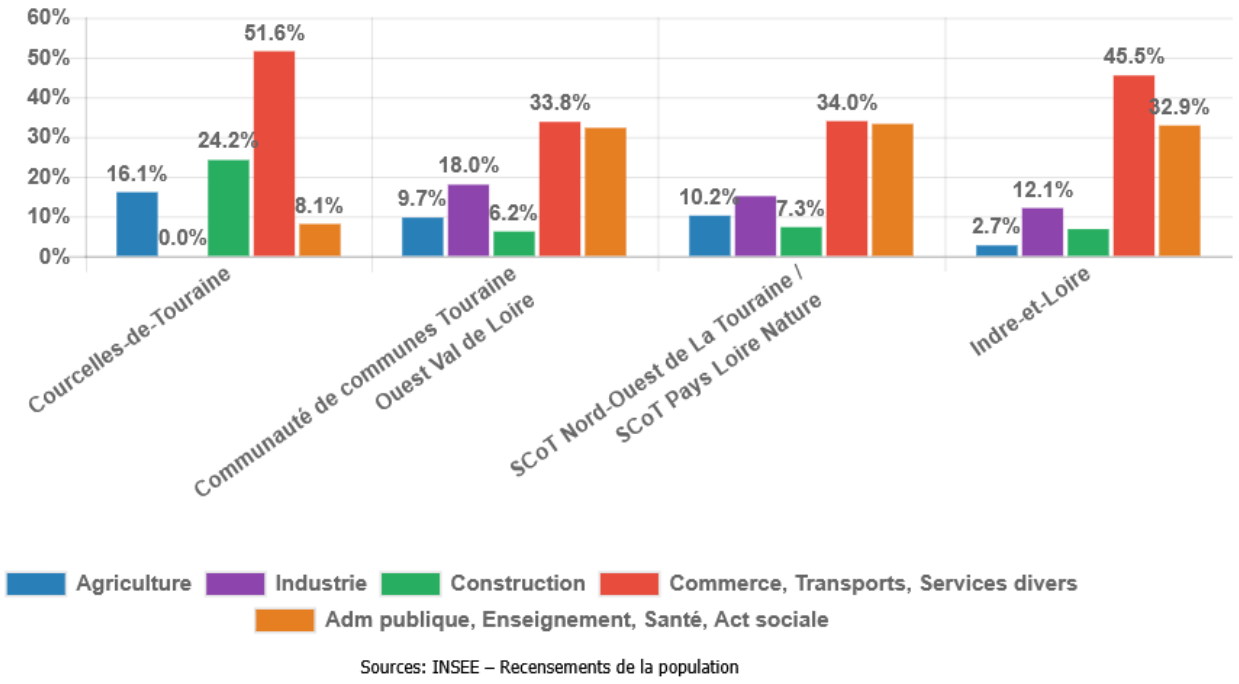


Figure 23. Répartition des emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2021

La répartition par secteur des emplois est en faveur **du secteur du commerce, transports et services (51,6%) en lien notamment avec les emplois du domaine du château-golf** qui arrive devant le secteur de la construction (24,2%) et le secteur de l'agriculture (16,1%). L'économie communale est donc principalement tournée vers **l'économie résidentielle**, avec une part non négligeable d'entreprises individuelles.

2.2.2 Les entreprises du territoire

Il n'existe pas actuellement de zone d'activité sur la commune. La commune compte néanmoins plusieurs artisans dispersés dans le tissu urbain de la commune ainsi que quelques activités isolées. Le secteur du commerce est représenté par le Relais Courcellois et l'hôtel-restaurant du Château des Sept Tours, qui constitue avec le golf le premier employeur de la commune. Les créations d'établissements sont enfin plutôt dynamiques, avec 6 établissements créés en 2021. Ces établissements, dont la quasi-totalité sont des entreprises individuelles, relèvent majoritairement des secteurs de l'industrie et des activités spécialisées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.3 Tourisme et loisirs : un potentiel à développer

2.2.3.1 Une offre touristique liée au Château du Vivier des Landes et au tourisme vert

La commune de Courcelles-de-Touraine dispose d'un patrimoine rural historique important (église, séchoirs à tabac, granges, manoirs, château), qui croisé avec le patrimoine forment un paysage pittoresque.

La compétence touristique est celle de l'intercommunalité. Le territoire communal fait ainsi partie de Touraine Nature, avec plus de 700 km de sentiers de randonnée adaptés aux cavaliers, aux VTT et aux marcheurs, 10 boucles cyclo-touristiques et la navigation traditionnelle sur la Loire.

La commune fait par ailleurs partie de plusieurs boucles de randonnées, comme le montre la cartographie ci-dessous. Ces itinéraires pédestres permettent notamment de découvrir certains éléments du patrimoine bâti (manoir de la Tannerie, château de Chantilly) et le paysage agricole de la moitié ouest de la commune.

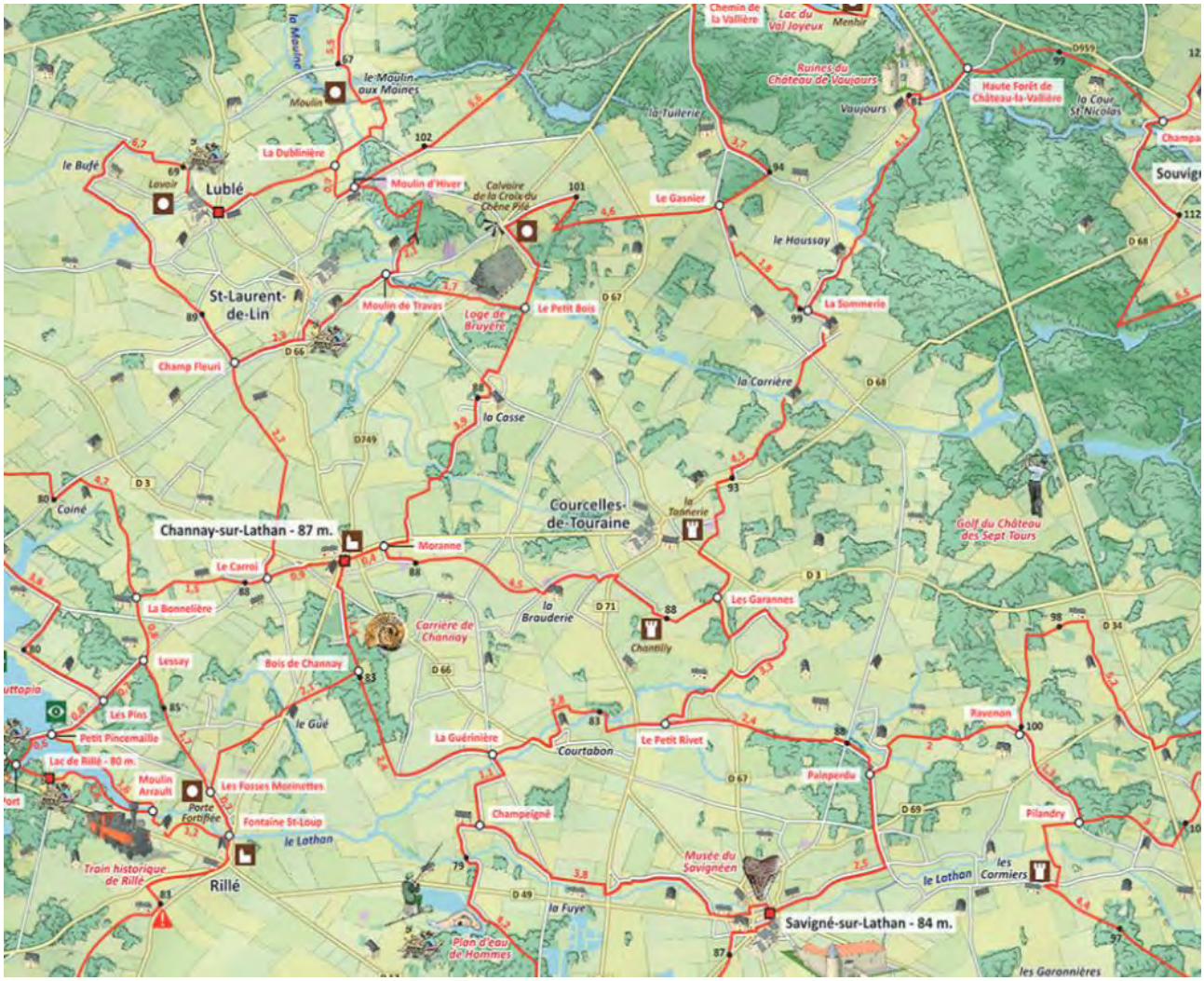


Figure 24. Boucles de randonnées sur la commune de Courcelles-de-Touraine – Source : https://www.cctoval.fr/fr/76/developpement-local/user/documents/fichiers/randonnees/carto-guide.pdf

L'activité touristique sur la commune est également portée par le domaine du château des Sept Tours (château du Vivier des Landes). Ce complexe touristique, dont la renommée dépasse largement les frontières communales, est composé d'un hôtel-restaurant proposant des repas gastronomiques et 22 chambres, une terrasse, une piscine et un golf de 18 trous. Le château et son domaine de 76 ha accueille également des évènements ponctuels comme des mariages ou des séminaires. Principal employeur sur la commune, le

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

domaine est cependant situé à l'écart du bourg et n'engendre pas de retombées économiques directes pour le centre-bourg. L'offre touristique est complétée par la présence d'une maison de vacances et d'un gîte familial.

Photo 3. Château des Sept Tours

2.2.4 L'agriculture : une activité importante mais déclinante

2.2.4.1 La réglementation de l'agriculture

La loi d'orientation Agricole du 9 juillet 1999 a introduit dans le code rural un nouvel article L111-3 qui impose la **règle de réciprocité en matière de distance entre les habitations et les bâtiments agricoles**.

Ainsi, les règles de distance s'imposent désormais à l'implantation de toute habitation ou immeuble occupé par des tiers à proximité de bâtiments agricoles. Dans certains cas, une dérogation à ces règles d'éloignement est possible, après avis de la chambre d'agriculture depuis la loi du 13 décembre 2000.

■ Installations classées ICPE

Le **Code de l'Environnement** définit les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) comme : *« Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique »*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

On distingue **plusieurs types d'ICPE** (une caractéristique commune étant l'obligation, sauf dans les cas particuliers du changement d'exploitant et du bénéfice des droits acquis, d'une démarche préalable de l'exploitant - ou futur exploitant - auprès du préfet de département) :

- (D) Installations soumises à déclaration ;
- (DC) Installations soumises à déclaration avec contrôle périodique ;
- (E) Installations soumises à enregistrement ;
- (A) Installations soumises à autorisation ;
- (AS) Installations soumises à autorisation et servitudes d'utilité publique.

Le **classement ICPE** impose la création d'un **périmètre de réciprocité de 100 mètres** entre les bâtiments de l'exploitation et les habitations. Il s'agit aussi bien de protéger **l'activité agricole** (et permettre ses éventuelles extensions) que d'éviter **les conflits** avec l'usage d'habitat du sol.

Le règlement sanitaire départemental de l'Indre-et-Loire

Les nouvelles implantations doivent respecter **le règlement sanitaire départemental de l'Indre-et-Loire** qui impose **une distance minimale variant de 25 à 100 mètres** entre bâtiment accueillant un élevage et des habitations (règle qui vaut également pour les zones de loisirs et les Etablissement Recevant du Public). Cette distance est variable selon le type d'élevage et le nombre d'animaux concernés :

- Les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à **moins de 100 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- Les autres élevages, à l'exception des élevages de "type familial" et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés **à moins de 50 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- Les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure **à 25** mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, toutes espèces confondues **et à 50 mètres** pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, **l'implantation (création ou extension) des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite**.

2.2.4.2 Une activité agricole dominée par les grandes cultures et l'élevage

Le territoire de la commune de Courcelles-de-Touraine est **en 2018 composé d'environ 64,8% de territoires à vocation agricole selon les données Corine Land Cover.** Les forêts couvrent 28,9% de la surface communale, et seulement 1,3% pour les zones urbanisées. Néanmoins, la SAU (Surface Agricole Utile) représente quant à elle 778 ha en 2020, soit 30,3% du territoire. **La céréaliculture et l'élevage sont les activités dominantes sur la commune,** avec de vastes zones de cultures et de prairies dans la moitié ouest du territoire. Le potentiel agronomique des terres apparaît comme limité, en raison de la nature

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

majoritairement argileuse des sols. Les terres présentant le meilleur potentiel agricole sont situées au sud de la commune de part et d'autre de la RD71 et à hauteur de la vallée de la Maulne.

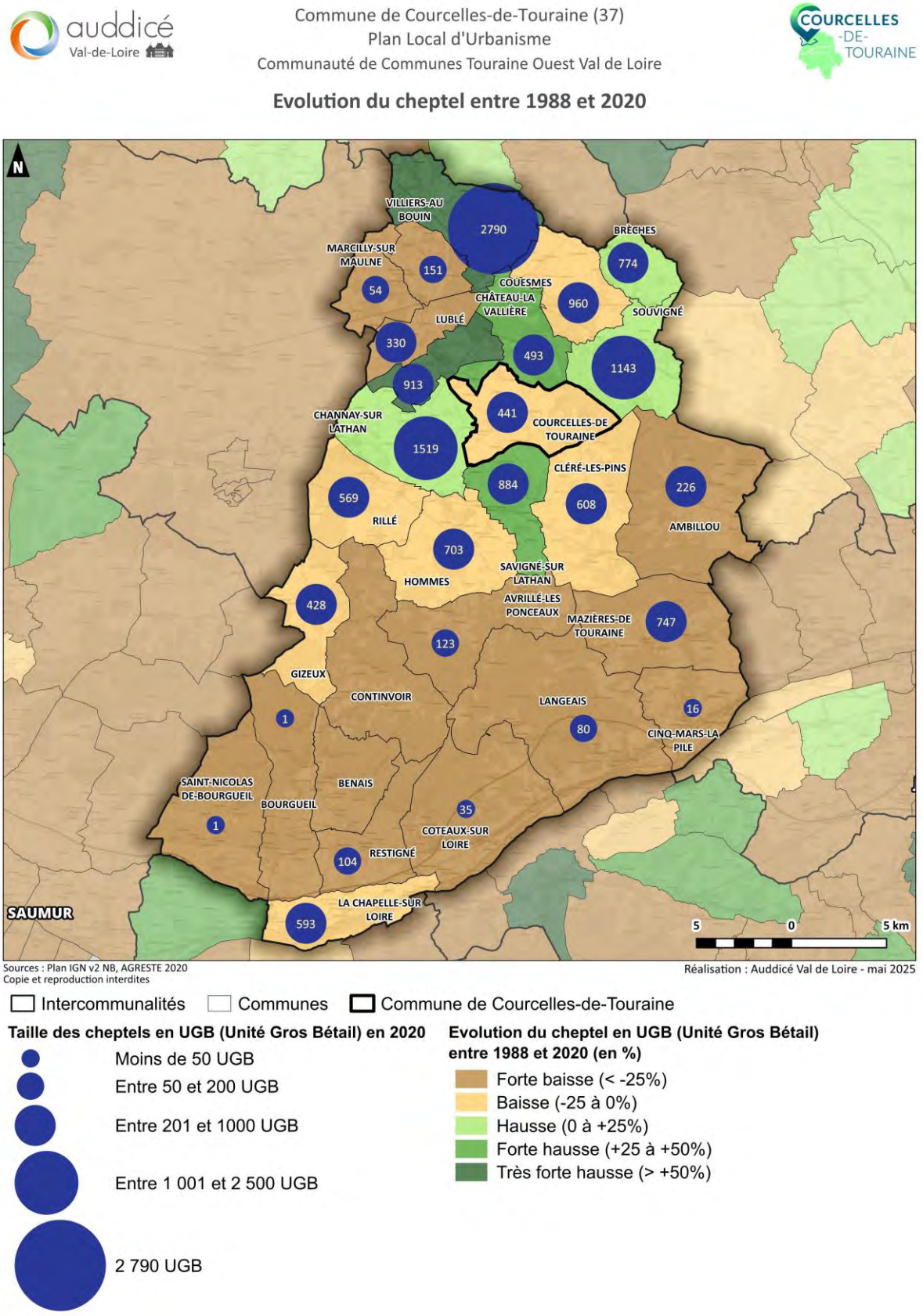
La viticulture n'est pas une activité présente sur la commune. Elle est habilitée à produire les vins blancs, rosés et rouges de l'IGP Val de Loire.

L'activité agricole participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales, et constitue à ce titre une composante importante de l'identité du territoire. L'activité agricole locale a en effet permis de préserver la diversité et le caractère remarquable des paysages communaux.

Néanmoins, les caractéristiques de la pratique agricole, à savoir la prédominance des parcelles ouvertes et la rareté des haies, sont à même de poser des problématiques, à la fois en termes de **ruissellement mais aussi de refuges et de corridor pour la biodiversité. La commune dispose encore néanmoins d'un réseau relativement important de haies. L'identification et la préservation des haies sera donc un enjeu pour le PLU.**

L'élevage est une activité toujours présente sur le territoire. Pour qualifier l'importance de l'élevage sur un territoire, on utilise l'UGB (Unité Gros Bovin). Cette unité permet de calculer les besoins nutritionnels ou alimentaires de chaque type d'animal d'élevage avec des coefficients qui diffèrent selon les espèces. Si l'on regarde les données UGB de 1988 à 2020, on remarque que contrairement aux territoires de comparaison, le nombre d'UGB à tendance à progresser à Courcelles-de-Touraine sur une tendance longue. Malgré la baisse observée entre 1988 et 2020, **l'élevage reste donc une activité importante parmi les activités agricoles**.

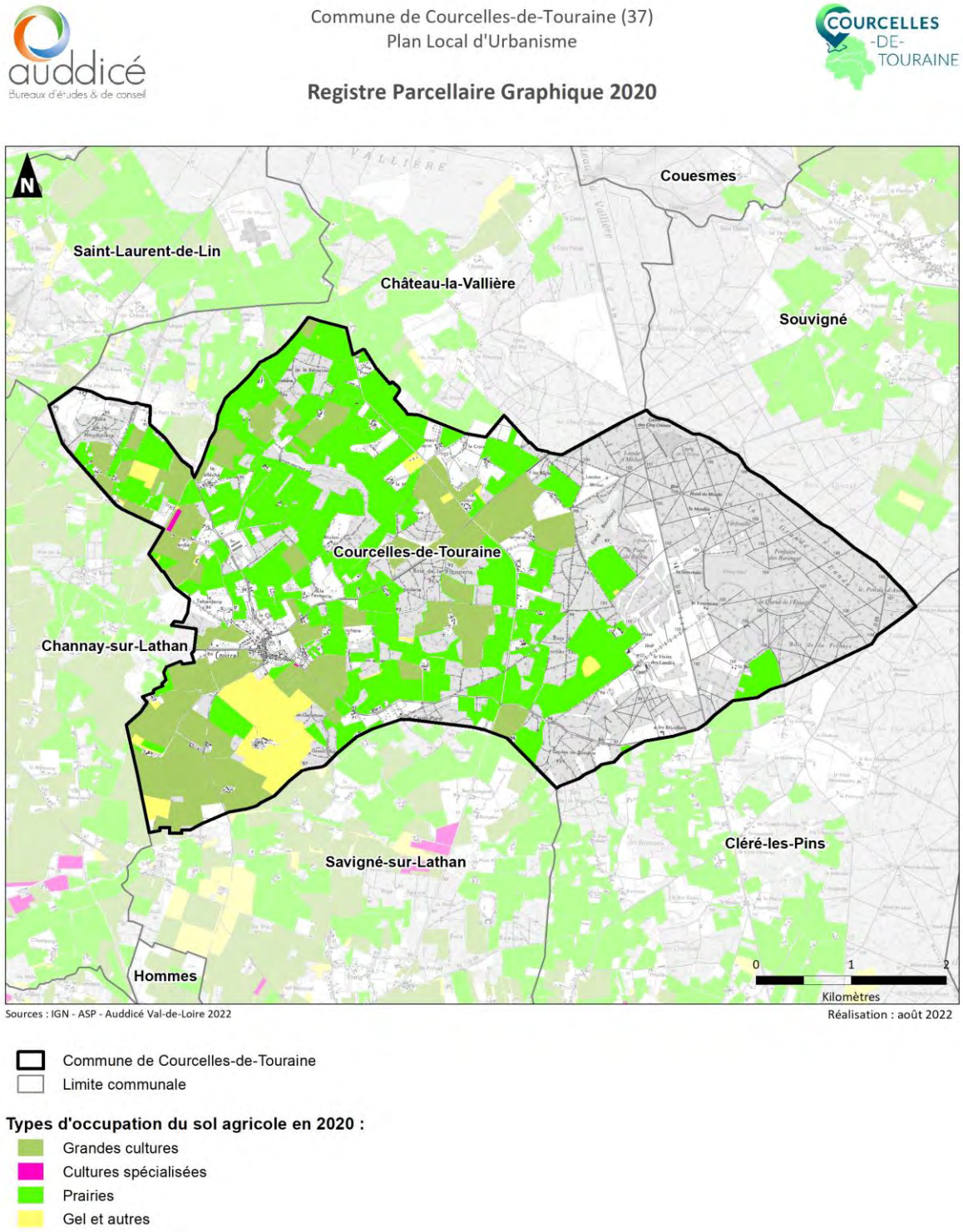
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 8. Evolution relative du nombre d'UGB entre 1988 et 2020

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La commune compte également, depuis 2021, une pépinière au lieu-dit La Joulinière s'inspirant pour sa production des principes de la permaculture et de l'agro-écologie. Le site sur lequel est implanté la pépinière, à savoir la ferme de la Joulinière, a également pour vocation d'accueillir un gite et une table d'hôte, ainsi que divers événements festifs sur le thème de la Nature, des plantes et de l'environnement.



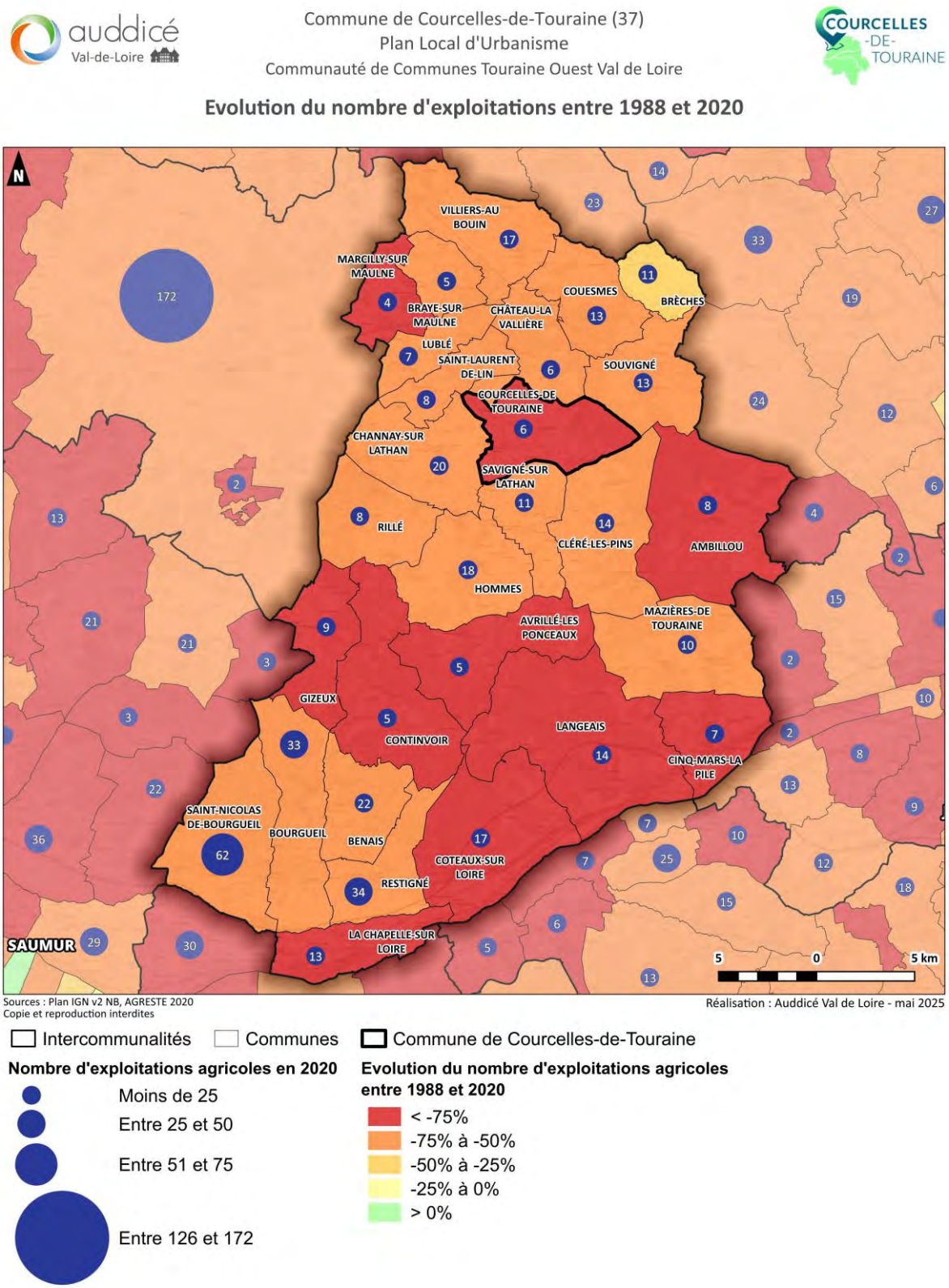
Carte 9. Type de cultures à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Recensement des exploitations agricoles présentes à Courcelles-de-Touraine

A toutes les échelles, **le nombre d'exploitations agricoles diminue fortement** : au niveau du Département de l'Indre-et-Loire avec la disparition de 55% des exploitations entre 1988 et 2010, au niveau du SCOT avec la disparition de 58% des exploitations ou encore sur le territoire intercommunal avec une baisse de 59% du nombre d'exploitations sur la même période. La commune de Courcelles-de-Touraine n'apparait pas comme une exception. Dans ce **contexte général de baisse du nombre d'exploitations agricoles, Courcelles-de-Touraine a enregistré une diminution de son nombre d'exploitations agricoles de 57%** entre 1988 et 2010, passant de 30 exploitations à 13. Il est à noter que les premiers chiffres du recensement agricole 2020 confirment cette tendance, avec seulement **6 exploitations** recensées sur la commune en 2020, ce qui porte à 80% la baisse du nombre d'exploitations sur un peu plus de 30 ans.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

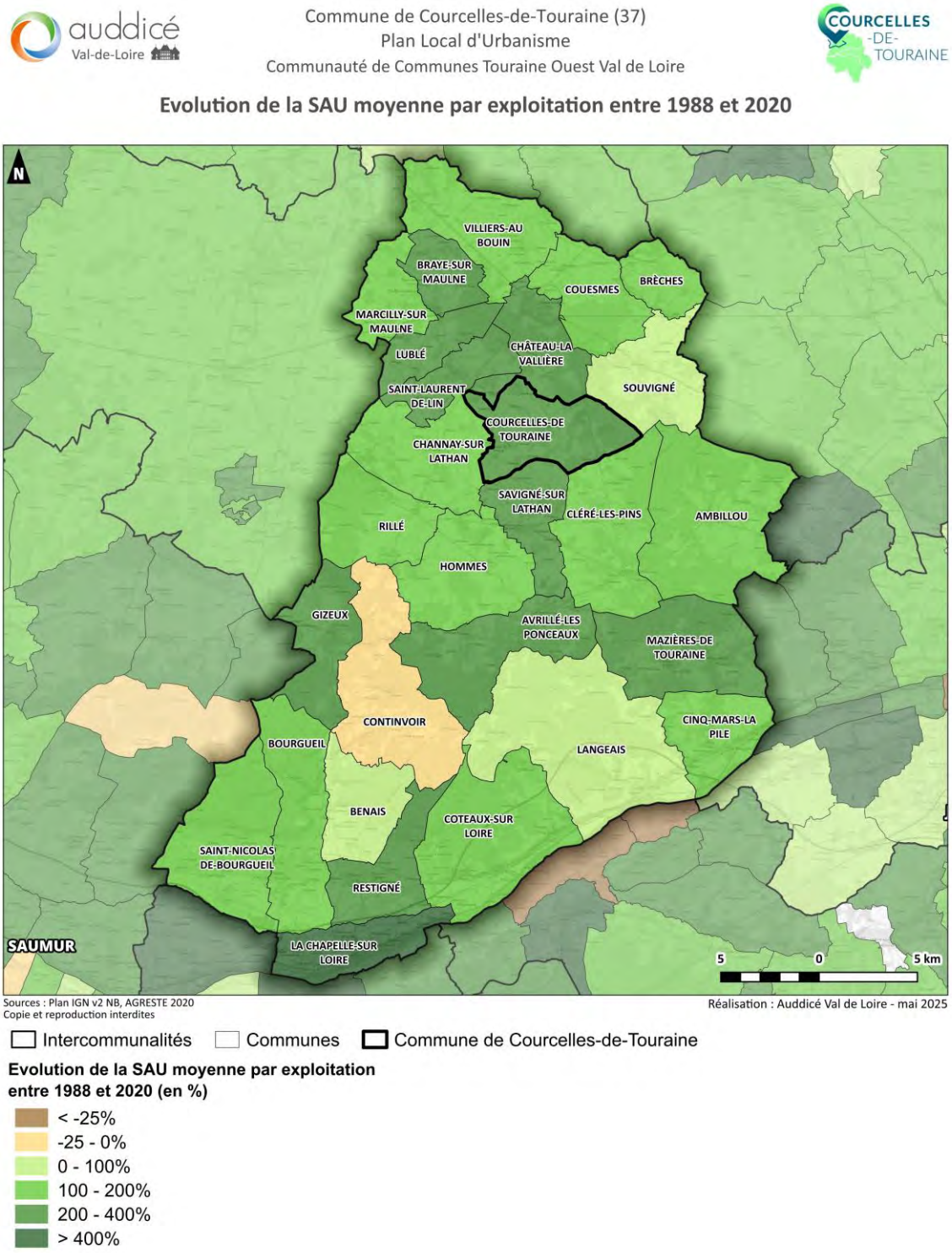


Carte 10. Nombre moyen d'exploitations par commune entre 1988 et 2020

Cette diminution du nombre d'exploitation agricole s'est accompagnée **d'une concentration des terres exploitées avec plus du doublement de la surface agricole moyenne par exploitation agricole entre 1988 et 2010 (cf. graphique ci-après)**. Les dernières données du Recensement Agricole montrent qu'en lien avec

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

la forte baisse du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020, la concentration des surfaces par exploitations ne cesse d'augmenter, avec une moyenne de 129,7 ha par exploitations agricoles à Courcelles-de-Touraine en 2021. En 2019, le secteur agricole représentait 5 emplois sur la commune.



Carte 11. Evolution de la SAU moyenne par exploitation entre 1988 et 2010

Une réunion de concertation a permis d'identifier **18 exploitants possédant des bâtiments liés à l'activité agricole sur le territoire de Courcelles-de-Touraine.**

Parmi les 18 exploitations agricoles en activité, on recense :

- 9 élevages bovins ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- 4 élevages équins ;
- 1 maraicher ;
- 3 céréaliers.

L'activité agricole est donc relativement importante sur la commune. L'activité agricole est principalement tournée vers la polyculture et l'élevage bovin. On note cependant un développement relativement important de l'élevage équin sur la commune. On note également la présence d'un élevage de dindes à caractère industrialisé.

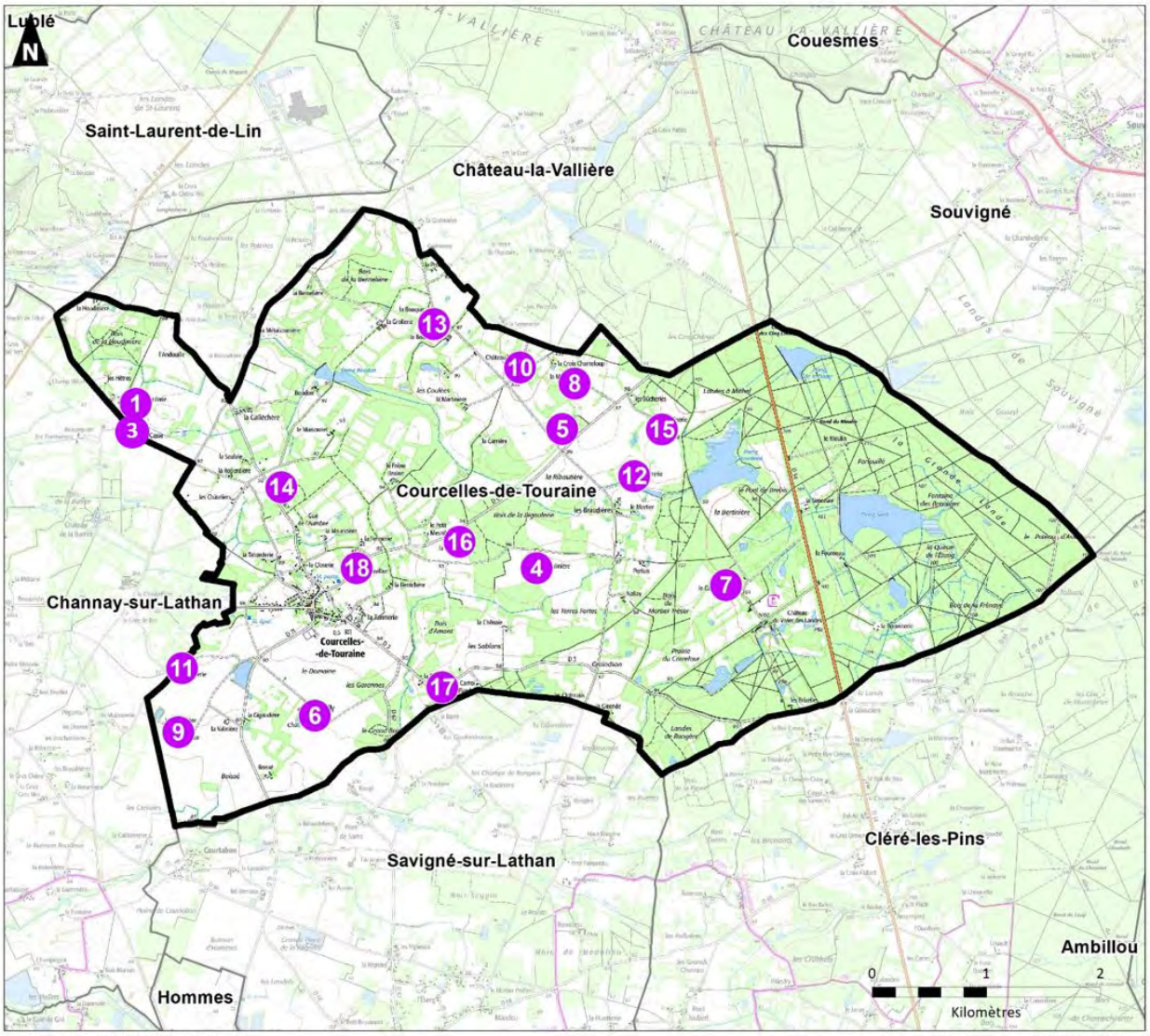
D'après les informations communiquées lors de ce recensement, il existe un certain nombre de projets de diversification en lien plus ou moins direct avec l'activité agricole : gîte, salle de réception, table d'hôtes, vente directe, local de transformation. Le développement des activités de diversification de l'activité agricole constitue bien souvent un complément de revenu déterminant pour la pérennité des exploitations.

Malgré le caractère parfois lacunaire des informations retournées lors du recensement des activités agricoles, ce dernier nous apprend qu'une majorité des exploitants agricoles ont moins de 60 ans. Par ailleurs, deux exploitants en âge de prendre la retraite verront leurs activités probablement reprises.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation des exploitations agricoles



Sources : IGN - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : novembre 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

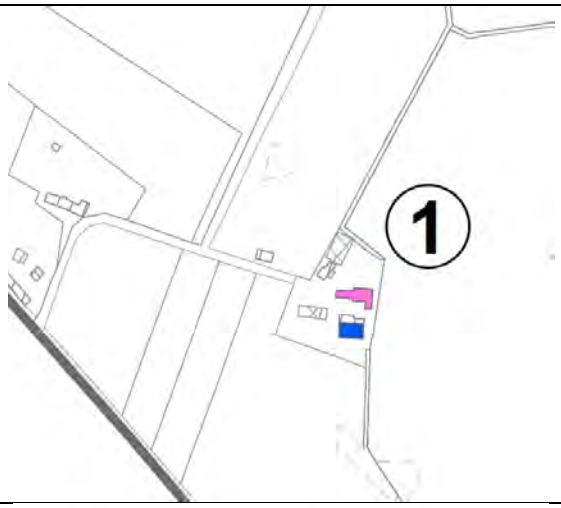
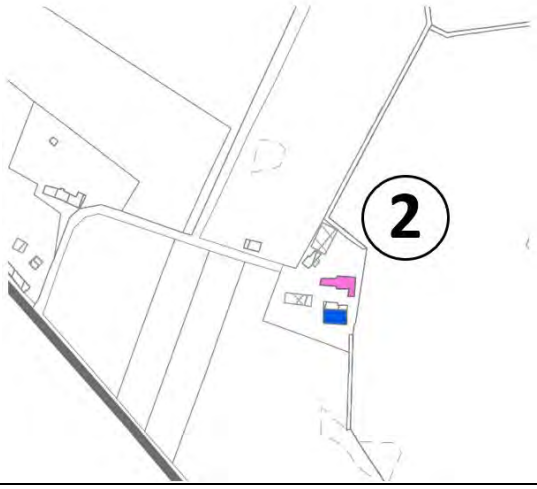
Exploitation agricole

Carte 12. Localisation des exploitations agricoles de Courcelles-de-Touraine

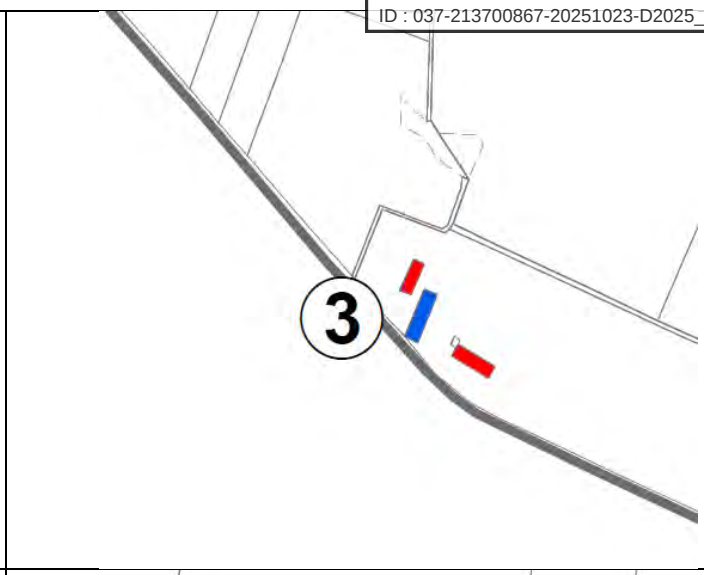
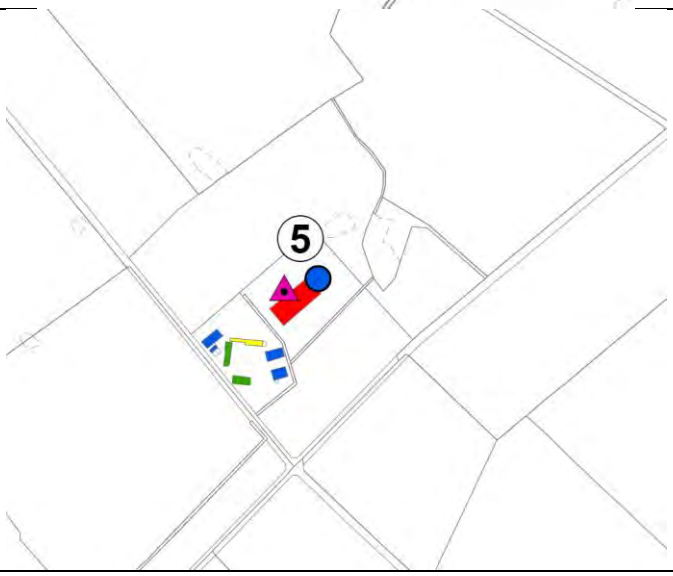
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Bâtiments agricoles :

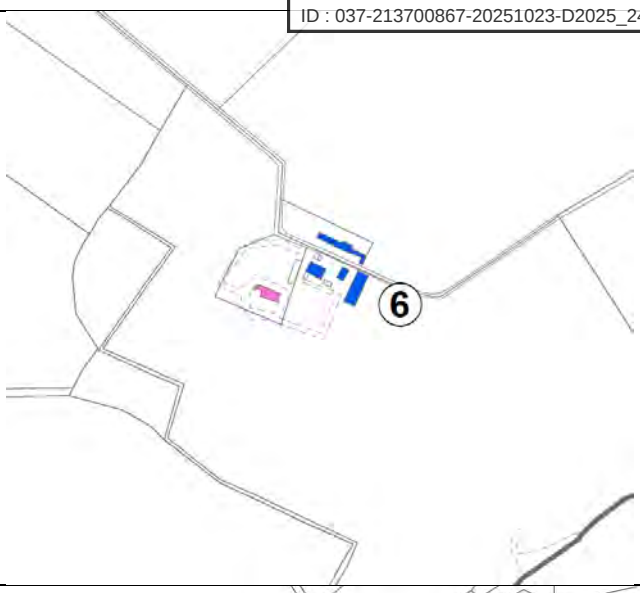
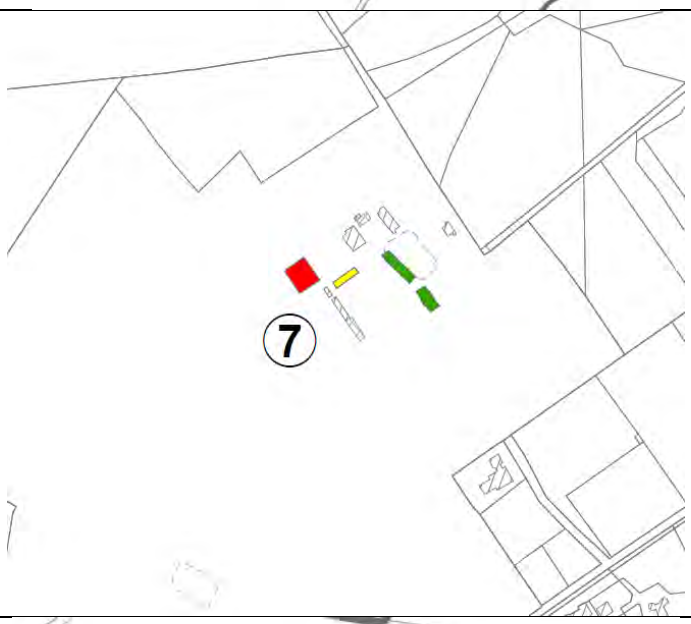
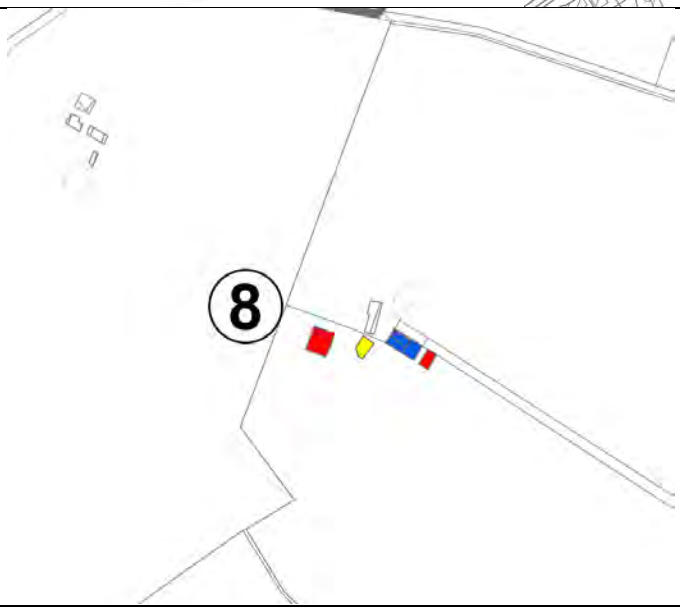
- Logement pour exploitants agricoles
- Logement de tiers
- Bâtiment de stockage
- Bâtiment d'élevage
- Locaux administratifs
- Projet
- Projet de construction

Exploitation 1 GAEC Polyculture élevage (vaches laitières, 130 têtes) + spiruline Projet de réhabilitation d'un bâtiment agricole sur la commune	
Exploitation 2 CUMA Polyculture / élevage En recherche d'un lieu pour créer un bâtiment d'entretien du matériel agricole	

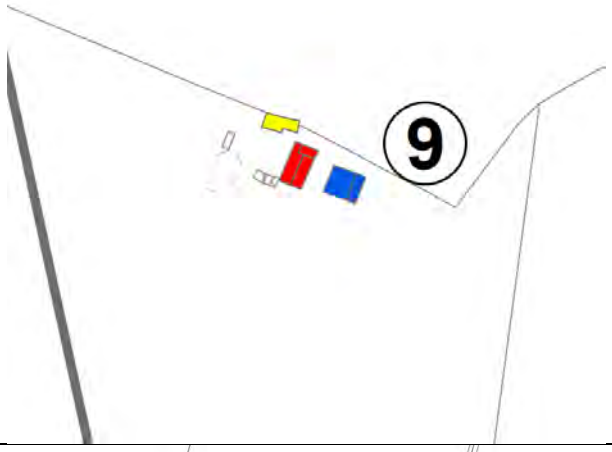
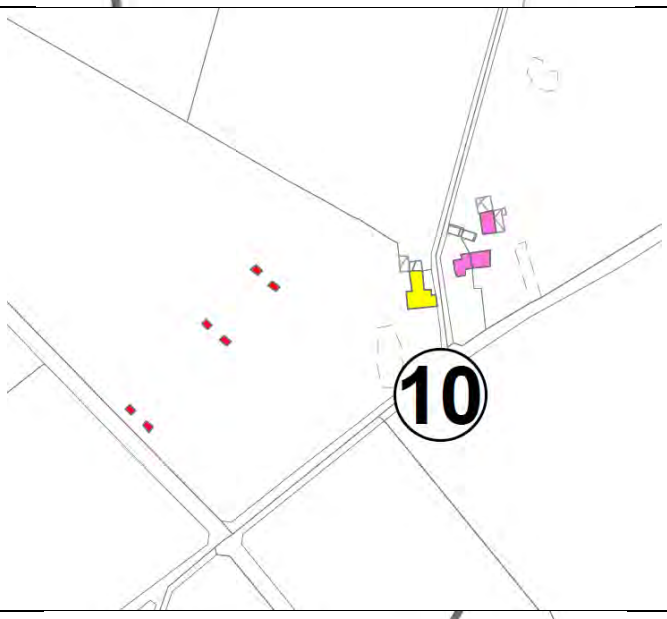
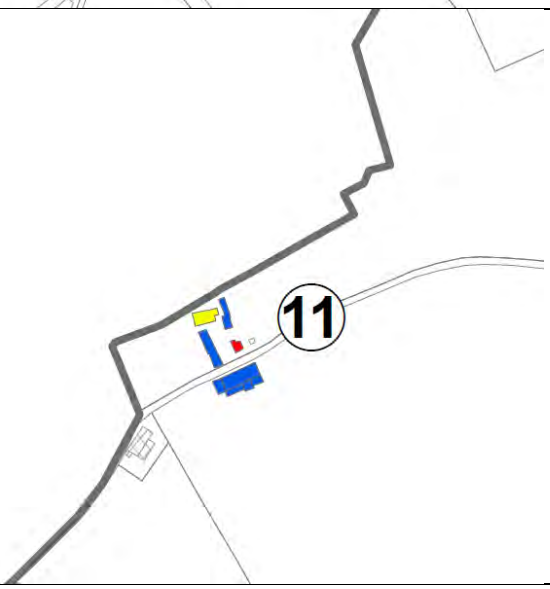
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exploitation 3 GAEC Polyculture / élevage (1000 canards, 250 chèvres, vaches, volailles)	
Exploitation 4 Individuel Polyculture (pépinière et maraichage), vente directe 5 ha exploités Projet de local de transformation, de gîtes et tables d'hôtes par réhabilitation de bâtiments existants Label BIO	
Exploitation 5 Statut non renseigné Polyculture / élevage (une centaine de vaches allaitantes)	

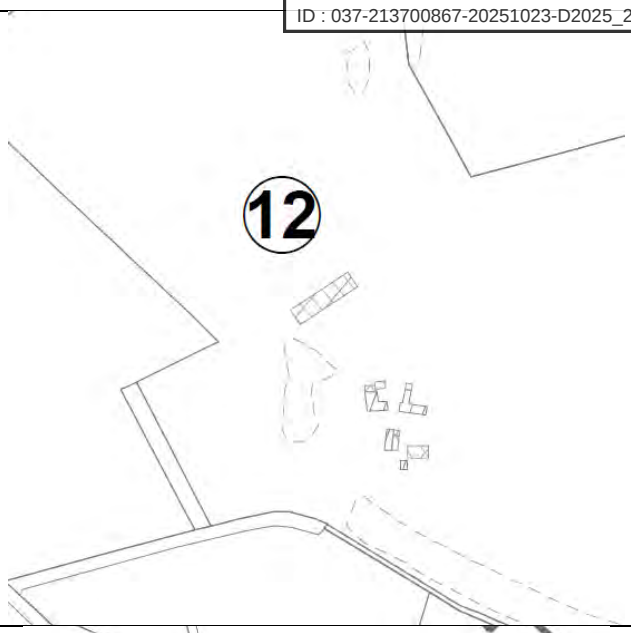
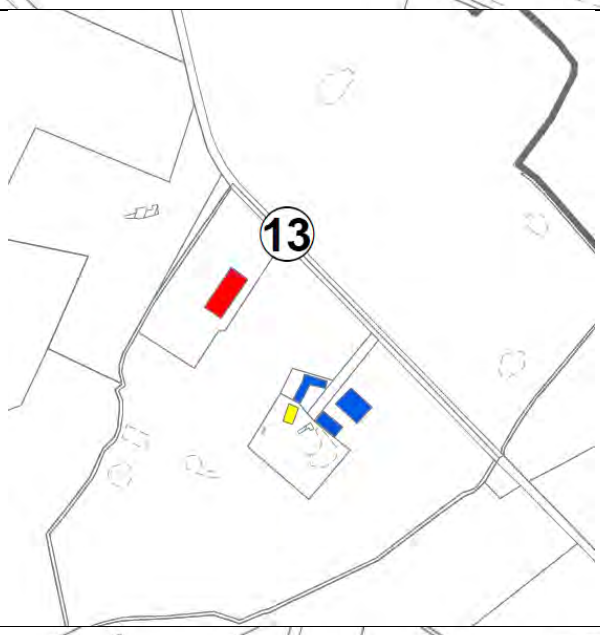
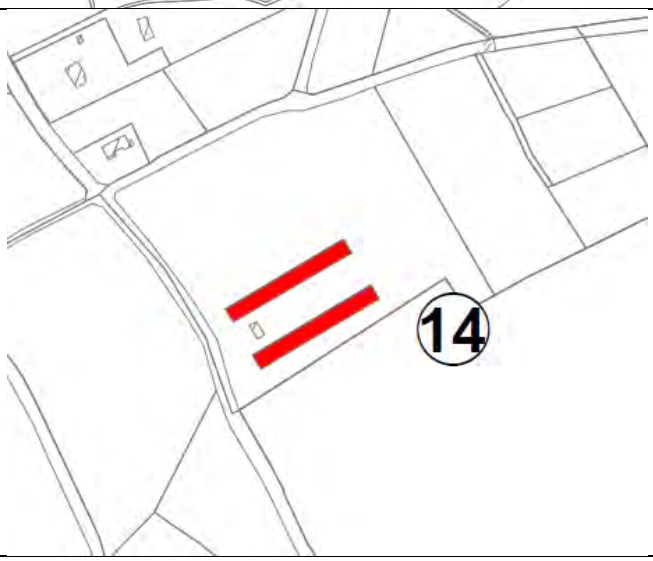
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exploitation 6 Statut non renseigné Céréales	
Exploitation 7 Statut non renseigné Elevage (vaches)	
Exploitation 8 Statut non renseigné Elevage (vaches) Repreneur potentiel	

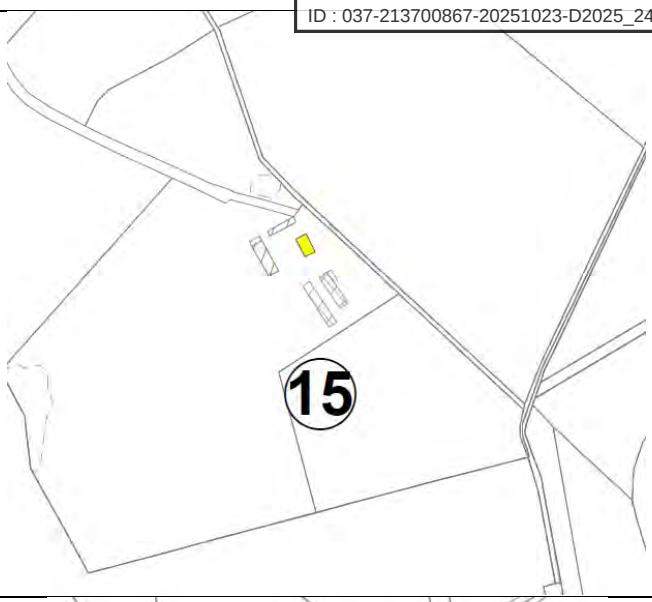
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exploitation 9 Statut non renseigné Polyculture / élevage équin et cultures céréalières	
Exploitation 10 Statut non renseigné Elevage équin	
Exploitation 11 Statut non renseigné Elevage équin et cultures céréalières	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exploitation 12 Statut non renseigné Elevage (vaches)	
Exploitation 13 Statut non renseigné Elevage (vaches)	
Exploitation 14 SASU Elevage (dinde)	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exploitation 15 Statut non renseigné Elevage (chenil)	
Exploitation 16 Statut non renseigné Cultures céréalières Label BIO	
Exploitation 17 Statut non renseigné Elevage (poulinière)	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

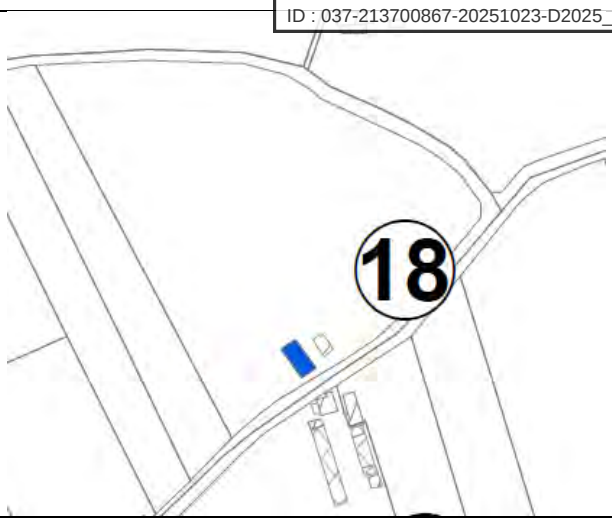
Exploitation 18 Statut non renseigné Elevage (vaches allaitantes)	

Figure 25. Zoom sur les exploitations agricoles localisées à Courcelles-de-Touraine

N°	Statut de l'exploitation	Types d'activités de l'exploitation	Régime de protection	Surface exploitée au total par l'exploitation (en ha)
1	GAEC	Polyculture élevage (vache laitière 130 têtes) + spiruline	ICPE	-
2		Polyculture élevage	ICPE	-
3	GAEC	Polyculture élevage 1000 canards, 250 chèvres, des vaches, volailles	ICPE	-
4	Conjoint collaborateur, pas encore d'association	Pépinière (fruits + plantes aromatiques) + Maraichage		5 ha
5		Polyculture élevage (vaches allaitantes, une centaine)	ICPE	-
6		Céréalier		-
7		Elevage (vaches)	ICPE	-
8		Elevage (vaches)	ICPE	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

9		Polyculture (élevage équin + céréalier)	ICPE	-
10		Elevage équin	RSD	-
11		Elevage équin + céréales	RSD	-
12		Elevage (vaches)	ICPE	-
13		Elevage bovin	ICPE	-
14		Elevage (poulaillier industriel - dinde)	ICPE	-
15		Chenil chien chasse à cour	ICPE	-
16		Céréalier bio		-
17		Elevage (poulinière)	ICPE	-
18		Elevage (vaches allaitantes)	ICPE	-

2.2.4.3 Activité agricole et patrimoine naturel

Les haies participent à la limitation de l'érosion des sols

L'érosion des sols est due au **ruissellement** sur les parcelles lorsque les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol. **Les deux causes principales de l'érosion des sols sont :**

- le ruissellement des eaux à la surface des sols nus accentué par la pente, la battance, le tassement des sols qui limitent l'infiltration. Ce phénomène peut être renforcé par les remembrements ou la densification des infrastructures ;
- le ruissellement des eaux à la surface du fait de la saturation du sol par une nappe existante ou une instabilité des couches souterraines.

Les facteurs déclenchant ces phénomènes d'érosion sont la texture du sol et la sensibilité à la battance, l'occupation des sols, les précipitations et la pente.

Les prairies : des réservoirs de biodiversité et des puits de carbone

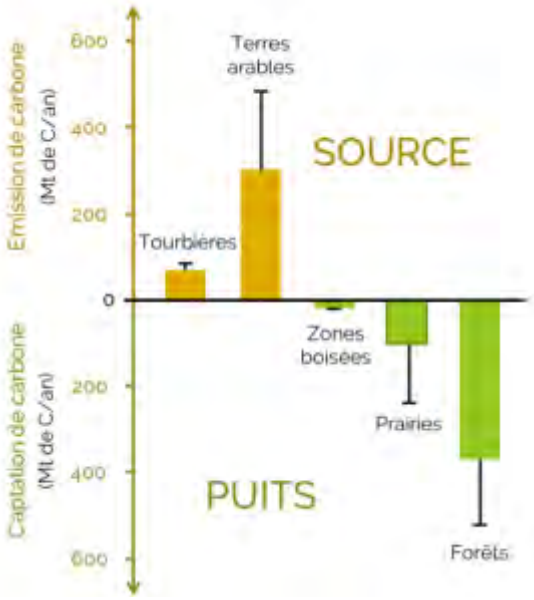
La surface de prairie est considérée comme l'un des **indicateurs à prendre en compte pour l'évaluation de la trame verte et bleue** ou pour l'évaluation du bon état écologique. Si les prairies sont naturelles ou très anciennes, elles sont un indice de semi-naturalité, éventuellement patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les prairies permanentes contiennent une diversité botanique plus importante que les prairies temporaires. Cela présente des atouts pour la production agricole notamment en termes de stabilité de la qualité des fourrages ou de souplesse d'exploitation. Ces services résultent de propriétés biologiques qui permettent une complémentarité des stratégies d'acquisition des ressources des différentes espèces.

Par leur diversité végétale, les prairies permanentes offrent une alimentation de meilleure qualité au bétail. Certaines observations laissent penser que par leur sélection alimentaire, les herbivores parasités peuvent faire acte d'automédication en consommant préférentiellement des plantes contenant certaines substances (tanins, terpènes ou alcaloïdes). Cela permettrait notamment de réduire l'intensité de leur parasitage. Toutefois, cette automédication n'est possible que lorsque la diversité botanique au sein de la parcelle est importante.

Les conclusions de différentes études montrent que les émissions des GES en particulier celles du CO2 peuvent être compensées par la séquestration du carbone dans le sol. **Le flux de carbone entrant dans les prairies permanentes étant supérieur au flux de carbone sortant, elles sont qualifiées de « puits » au même titre que les forêts**. De plus, ces prairies disposent d'un stock de carbone dans le sol important et nettement supérieur à celui des cultures. En effet, dans les parcelles intégrées à une rotation culturale, le carbone entrant (photosynthèse) est stocké sur une courte durée dans le sol, car il est minéralisé à chaque labour. Cela entraine un relargage de CO2 dans l'atmosphère. **Les terres arables sont donc des « sources » de carbone (sorties supérieures aux entrées).** Ainsi, toute pratique allongeant les rotations ou réduisant les périodes de sols nus (cultures intermédiaires) est considérée comme favorable pour réduire les émissions de CO2. Une bonne répartition de ces occupations du sol entre cultures et prairies permet donc d'équilibrer les rejets de CO2, d'assurer une meilleure fertilité des sols et d'offrir une alimentation de meilleure qualité pour le bétail.



Emission ou stockage du carbone selon la nature du couvert Source : Cluster herbe, Massif central

2.2.5 L'activité sylvicole

La région Centre-Val-de-Loire est la sixième région métropolitaine concernant la superficie boisée. La forêt occupe environ 23 % du territoire. Ce chiffre connait des variations importantes entre les départements : la forêt couvre ainsi seulement 12% de la surface de l'Eure-et-Loir, contre 32% pour le Loir-et-Cher. Les boisements de l'Indre-et-Loire représentent 24 % de la surface totale du département.

Les boisements sont importants sur le territoire communal. Les espaces boisés représentent ainsi environ 28,9% de la superficie communale selon les données Corine Land Cover 2018. Ces espaces boisés sont concentrés sur la moitié Est de la commune. Parmi les principaux boisements observés, on retrouve un grand massif forestier formé de chênes, de bouleaux, de châtaigniers ainsi que des plantations de pins et des landes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.5.1 Des espaces forestiers différents en forme et en type

Une diversité importante des types de forêts

Selon la cartographie des types de forêts produite par l'IGN, il est possible d'observer quatre grands types de forêt sur le territoire de Courcelles-de-Touraine :

- **Les forêts fermées de feuillus purs en ilôts** : Par définition, la forêt de feuillus purs représente des peuplements forestiers 100 % feuillus, comme par exemple les Chênes (pédonculés, sessiles,…), Charmes, Erables, Hêtres…. La désignation de forêt fermée indique un taux de couverture par les arbres supérieur ou égal à 40% selon l'IGN.

- **Les forêts fermées de pin** : les forêts fermées de pin constituent des forêts de conifères souvent monospécifiques. On rencontre ces boisements à la frontière orientale de la commune. Les différentes essences de pin prospèrent généralement sur des sols pauvres et acides.

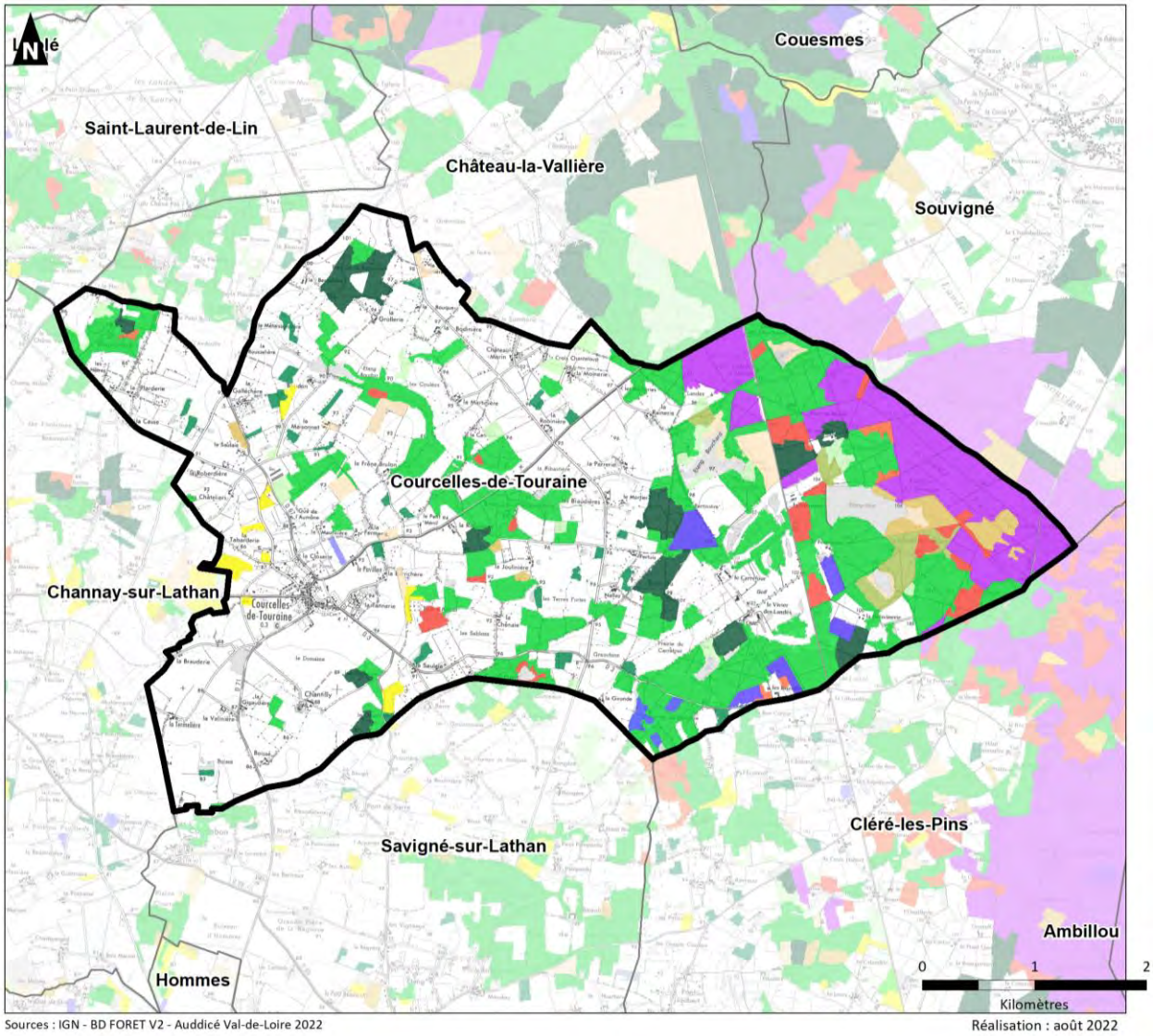
- **Les forêts fermées de chênes décidus purs** : C'est le regroupement des espèces de chênes décidus (espèces perdant leurs feuilles en automne-hiver) en peuplement pur ou en mélange : chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne sessile, chêne rouge, etc. Ces boisements constituent des ilôts répartis aléatoirement sur la commune.

- **Les landes** : Plus rares mais néanmoins présentes, les landes sont constituées d'une végétation spontanée qui comprend une proportion importante de plantes ligneuses (bruyères, genêts, ajoncs, épineux divers) et semi-ligneuses (fougères, phragmites...) dont la hauteur ne dépasse pas 5 mètres et le couvert est supérieur à 25%. Certaines de ces landes constituent des milieux écologiques reconnus comme la ZNIEFF des Landes de Bréviande.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Identification des formations végétales



Sources : IGN - BD FORET V2 - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Limite départementale
- Limite communale

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande

Carte 13. Répartition des types de boisements sur le territoire de Courcelles-de-Touraine (données IGN)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Une forêt essentiellement privée

Les bois et forêts couvrent environ 990 000 hectares en Centre-Val-de-Loire. Les bois et forêts privées représentent environ 88 % de la surface boisée régionale, 91% en Touraine.

La forêt publique est essentiellement domaniale (60% contre 40% de forêts publiques communales en Indre-et-Loire). Les forêts publiques gérées par l'ONF représentent 120 000 hectares, soit 13% des surfaces boisées de la région. La commune ne compte aucune forêt publique (domaniale ou communale), la plus proche étant la forêt communale de Souvigné à la limite Nord-Est de la commune de Courcelles-de-Touraine (voir carte ci-après).

2.2.5.2 La gestion durable des forêts

Réglementés par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001, il existe trois types de documents de gestion pour les forêts privées :

- Le Plan Simple de Gestion (PSG), qui est une obligation pour les propriétés forestières supérieures à 25 ha et qui reste volontaire pour celles comprises entre 10 et 25 ha ;
- Le Règlement Type de Gestion (RTG) réalisé par des gestionnaires forestiers ;
- Le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS). Si ce dernier est complété d'un programme d'actions, on parle de CBPS+.

Il peut arriver que les bois ne soient pas gérés par un document. Dans ce cas, c'est le code forestier qui s'applique, et prévoit un régime d'autorisation administrative de coupe.

A partir de la présence de l'un de ces documents, la forêt est considérée comme étant gérée durablement. En ce qui concerne les forêts domaniales et/ou des collectivités, un Plan d'Aménagement Forestier est obligatoire. Ce dernier permet de définir un programme d'actions sur 15 à 20 ans de l'aménagement forestier afin de préserver l'avenir de la forêt. Il est approuvé par arrêté ministériel (forêt domaniale) ou préfectoral (collectivités).

La gestion des principaux massifs forestiers est encadrée par des documents de gestion durable : Aménagements pour les forêts domaniales et collectivités publiques sous la responsabilité de l'ONF, Plans simples de gestion (PSG), Règlements types de gestion (RTG) et Code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) pour les forêts privées agréés par le Centre régional de la propriété forestière.

Une majeure partie du massif forestier situé à l'Est de la commune est couverte par des Plans Simples de Gestion (voir carte ci-dessous).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

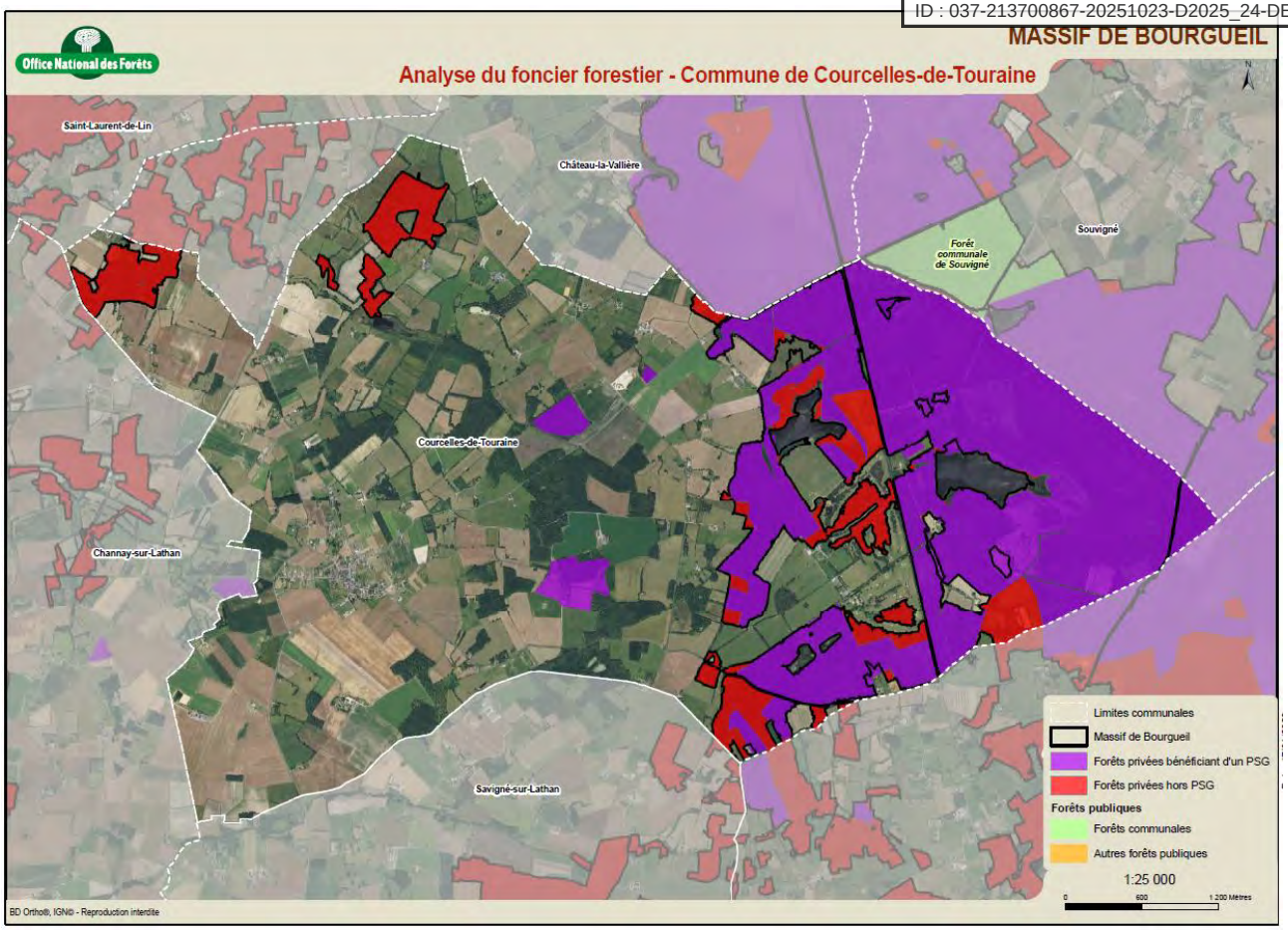


Figure 26. Analyse du foncier forestier sur la commune de Courcelles-de-Touraine– Source : Plan de Massif Protection des forêts contre les incendies – Massif de Bourgueil (avril 2022)

2.2.5.3 La certification forestière

Afin d'avertir les consommateurs que le bois est issu d'une forêt gérée durablement, des certificats ont été créés. Dans la région, la marque PEFC (acronyme créé en 1998 qui signifie « Pan European Forest Certification »), est la plus développée. Cette dernière est accessible si toute la filière bois respecte une gestion durable :

- Le propriétaire forestier (qui cultive le bois et gère sa forêt selon les critères de gestion forestière durable PEFC) ;
- L'exploitant (qui coupe, transporte et/ou façonne le bois) ;
- Les entreprises de la filière bois (qui transforment le bois et/ou fabriquent des produits en bois ou issus du bois) ;
- le distributeur (qui met sur le marché des produits certifiés PEFC).

A ce jour, 360 000 ha de forêts sont certifiés PEFC en Centre-Val-de-Loire, soit 37 % de la surface forestière de la région.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.5.4 La multifonctionnalité de la forêt

L'activité forestière est présentée ici sous différentes fonctions, qui participent à sa caractérisation globale : économique, environnementale et sociale. En effet, la dernière fonction est souvent oubliée alors que la forêt permet un accueil du public et la création d'espaces récréatifs, notamment les chemins de randonnée.

La forêt a un impact positif sur un certain nombre d'éléments environnementaux, comme la biodiversité, la préservation de la ressource en eau, le paysage…. Favoriser les linéaires de haie d'une épaisseur conséquente en milieu agricole contribue également aux fonctions environnementales mentionnées ci-après.

La fonction économique

La forêt de la région Centre-Val-de-Loire produit environ 2,8 millions de mètre cube de bois par an. Selon les données de l'INSEE, la filière bois représentait 14 700 emplois directs et indirects en Centre-Val-de-Loire, pour 2651 entreprises. La filière bois génère ainsi un chiffre d'affaires de 390 millions d'euros.

Enfin, la filière bois (exploitation forestière, travail du bois, industrie du papier et carton, fabricants de meubles, secteur du bâtiment et commerce du bois) représente environ 650 entreprises et 5000 salariés à l'échelle de l'Indre-et-Loire.

La qualité de l'air

Les forêts sont des « puits à carbone ». Les arbres absorbent et stockent du dioxyde de carbone pour relâcher de l'oxygène. Ainsi, par an, « un hectare de forêt assimile de 5 à 10 tonnes de carbone et libère 10 à 20 tonnes d'oxygène » (cf. site de l'ONF). En outre, la forêt filtre les poussières et les pollutions microbiennes, souvent issues des activités industrielles.

La biodiversité

Par sa morphologie et ses caractéristiques, la forêt est un espace avec une grande biodiversité. La forêt doit être lue en lien direct avec la trame verte à laquelle elle participe. Véritable élément des corridors écologiques, elle doit être préservée et sa valorisation doit être permise.

La préservation de la ressource en eau

La forêt, qui est un couvert végétal, participe à la préservation de la ressource en eau. Il s'agit d'un milieu qui permet des échanges (dont le recyclage des éléments minéraux – graphique ci-dessous). L'activité forestière est respectueuse de la préservation de la ressource en eau, car l'activité n'utilise pas d'intrant, ce qui a pour incidence de ne pas augmenter le taux de nitrate des eaux.

La fonction sociale

La fonction sociale de la forêt ne doit pas être oubliée. La forêt est un élément majeur du paysage et de l'identité des territoires. C'est ainsi un lieu de promenade, de chasse, de découverte de la nature, de récolte des champignons mais aussi un lieu accueillant la pratique sportive (vélo, course à pied…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse sur l'activité économique

Courcelles-de-Touraine apparaît comme une commune résidentielle bénéficiant de l'influence métropolitaine tourangelle. Sa concentration d'emplois est inférieure aux territoires de comparaison.

La commune ne compte aucune zone d'activité, et possède des activités éparses souvent de type entreprise individuelle. **Le secteur des commerces et services est le plus pourvoyeur d'emplois sur la commune**.

Courcelles-de-Touraine, malgré la diminution du nombre d'exploitations, possède un secteur agricole demeurant important, notamment l'élevage. Les grandes cultures et les prairies dominent le paysage agricole. Le diagnostic agricole a permis d'identifier 18 exploitations sur la commune.

La commune possède un potentiel touristique non négligeable avec la mise en valeur du patrimoine local via plusieurs itinéraires pédestres permettant de découvrir les paysages champêtres locaux. La commune possède d'ailleurs plusieurs gîtes et chambres d'hôtes, et un domaine touristique d'envergure : le château des Sept Tours. Il convient d'être attentif aux besoins d'installation sur le territoire et du potentiel de certains bâtiments en zone agricole pour permettre la **reconversion de certaines constructions**.

Enjeux liés à l'activité économique

- Favoriser le développement des activités présentes sur le territoire (notamment artisanales), aussi bien en diffus que dans le tissu urbain ;
- La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg ;
- La préservation des terres agricoles constituant l'outil productif des exploitations agricoles ;
- La diversification de l'activité des exploitations agricoles, via une possibilité de changer la destination de certains bâtiments.
- Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre naturel et patrimonial.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3 Les équipements, commerces et services

Courcelles-de-Touraine ne compte qu'un seul commerce : le Relais Courcellois, situé au cœur du bourg en face de la mairie. Pour répondre aux besoins du quotidien, les habitants peuvent compter sur la présence d'un supermarché à Savigné-sur-Lathan, qui accueille également une pharmacie. Plusieurs commerçants ambulants desservent également la commune (coiffeuse, pizzéria, esthéticienne…). Des points d'alimentation électrique ont été installés dans le centre-bourg afin de permettre à ces commerçants ambulants de s'installer. Ces derniers apportent une offre de commerces et de services complémentaire pour les habitants.

La commune compte également plusieurs équipements publics participant à la qualité de vie sur la commune. On retrouve ainsi :

- **Une école publique élémentaire,** rue Michel Pétrieux ;
- **Une petite salle associative,** à proximité directe de la mairie ;
- **La mairie,** rue Michel Pétrieux ;
- **Un terrain de sport et un atelier communal** en sortie sud du bourg le long de la RD71.

La commune a par ailleurs transformé l'ancienne mairie de Courcelles-de-Touraine en une salle d'exposition. Enfin, le 1er étage du restaurant le Relais Courcellois a été transformé par la municipalité en un espace de coworking.

Photo 4. A gauche : la mairie. A droite : le Relais Courcellois

De nombreux équipements publics sont situés dans les communes voisines de Courcelles-de-Touraine. On retrouve ainsi une bibliothèque sur la commune de Channay-sur-Lathan, une piscine municipale à Langeais, des collèges (Château-la-Vallière, Savigné-sur-Lathan, Langeais, Bourgueil), des services postaux notamment à Hommes, Savigné-sur-Lathan ou Souvigné d'autres communes de l'EPCI, plusieurs déchetteries du SMIPE (Saint-Laurent-de-Lin, Savigné-sur-Lathan, Benais, Bourgueil, Coteaux-sur-Loire), des postes de police et gendarmerie (Savigné-sur-Lathan, Château-la-Vallière, Luynes). **La commune de Courcelles-de-Touraine bénéficie ainsi grâce aux communes alentours de l'accès à des équipements qui viennent compléter l'offre locale.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Zoom sur les équipements scolaires

La commune compte **une école publique élémentaire, accueillant des enfants du CE1 au CM2 au sein de deux classes mixtes**. La commune est membre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal regroupant les communes de Channay-sur-Lathan et Courcelles-de-Touraine. Le collège de secteur est le Collège Bernard de Fontenelle à Savigné-sur-Lathan, et le lycée de secteur est le lycée Choiseul à Tours.

Les effectifs scolaires de Courcelles-de-Touraine sont globalement en recul entre la rentrée 2014 et la rentrée 2022, en lien avec le ralentissement démographique observé. L'école de Courcelles comptait 21 élèves en 2022. Au total, la commune comptait cette année-là 46 enfants scolarisés au sein du RPI.

	Ecole publique élémentaire
	Effectifs totaux
2014-2015	27
2015-2016	21
2016-2017	23
2017-2018	22
2018-2019	18
2019-2020	22
2020-2021	25
2021-2022	21
2022-2023	21

Figure 27. Effectifs scolaires de l'école élémentaire entre 2014 et 2022

Synthèse sur les équipements, commerces et services

Courcelles-de-Touraine est une commune rurale avec une offre locale limitée en équipements : les équipements et services présents répondent aux besoins de proximité des habitants mais la présence d'équipements, commerces et services sur les communes alentours permet de répondre à la majorité des besoins de la population. Le territoire accueille ainsi une école, un terrain de sport et un restaurant. La commune peut également compter sur les zones commerciales et équipements de la métropole tourangelle.

Enjeux liés aux équipements, commerces et services

- Le maintien des services et équipements de proximité sur la commune

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.4 Mobilité et communication numérique

2.4.1 Des migrations domicile / travail importantes

11,3 % des actifs habitant à Courcelles-de-Touraine travaillent sur la commune, ce chiffre est inférieur aux moyennes du SCOT (19%) et du département (30,6%). **Cette caractéristique affirme la position de la commune en tant que commune résidentielle** et démontre une forte dépendance au bassin d'emploi tourangeau notamment. En 2021, **77,5 %** des actifs présents sur le territoire travaillent dans le reste du département d'Indre-et-Loire et **notamment dans l'agglomération tourangelle.** Peu d'actifs travaillent en dehors du département, même si 9,6% travaillent dans une autre région (Pays-de-la-Loire). Pour répondre à ces besoins en déplacement, **la voiture est le moyen de transport majoritaire**.

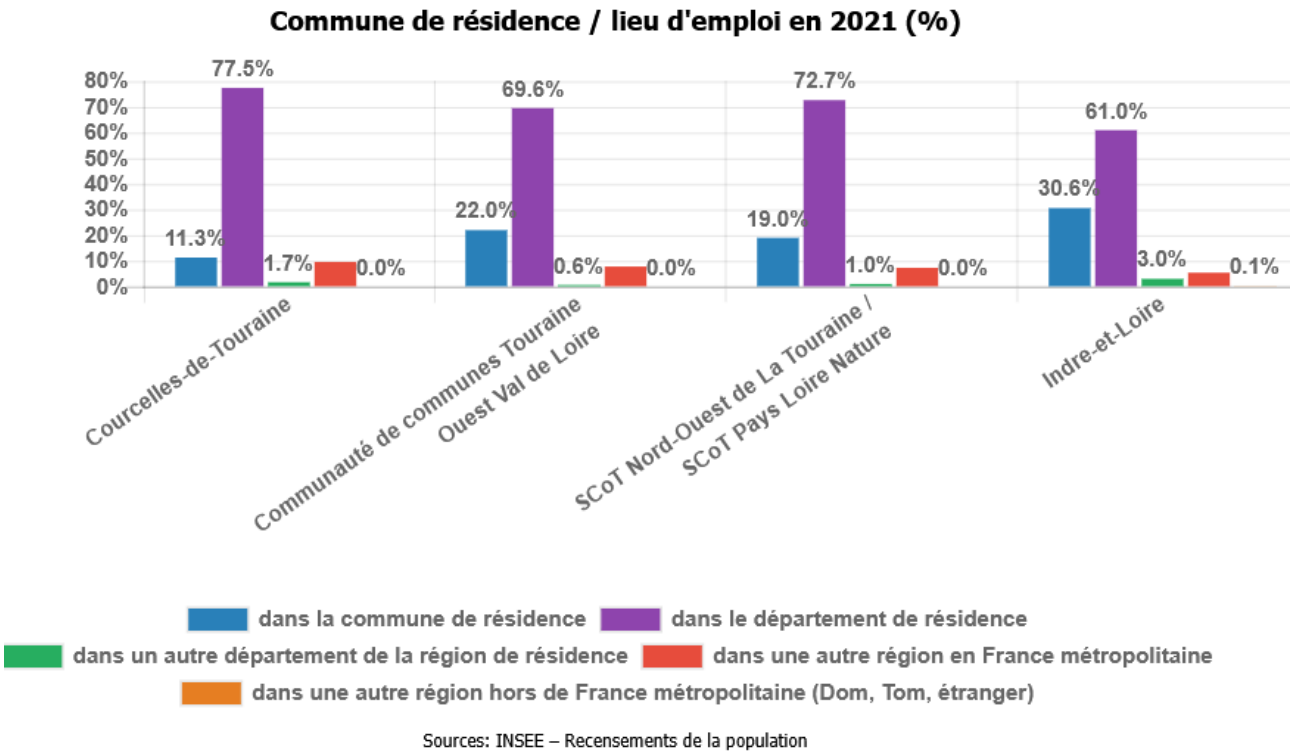


Figure 28. Commune de résidence/lieu d'emploi en 2021

2.4.2 L'omniprésence de l'automobile

2.4.2.1 Les axes routiers

Courcelles-de-Touraine est traversée par plusieurs routes départementales :

- **La route départementale 34**, qui relie Château-la-Vallière – Cinq-Mars-la-Pile. Cet axe est considéré comme une route du réseau départemental structurant par le règlement de voirie départemental d'Indre-et-Loire. Elle constitue l'un des axes principaux de la CCTOVAL. **Le trafic est modeste sur cette route. Ainsi, un comptage réalisé en 2023 classe la portion de D34 située entre Château-la-Vallière et Cléré-les-Pins parmi les routes voyant passer moins de 2000 véhicules/j ;**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **La route départementale 68** relie notamment Courcelles-de-Touraine à Neuvy-le-Roi via Souvigné, Sonzay, Neuillé-Pont-Pierre. Elle fait partie du réseau départemental de maillage territorial. **Elle fait également partie des routes avec un trafic inférieur à 2000 véhicules/j.**
- **La route départementale 3,** route de maillage territorial, relie le périphérique ouest tourangeau au niveau de la porte de Luynes et Courcelles-de-Touraine par le sud de la commune. Elle comptabilise **moins de 2000 véhicules/j** sur la portion concernant Courcelles-de-Touraine, 515 selon un comptage de 2023 réalisé à l'ouest du bourg ;

La commune comporte également deux autres routes départementales secondaires : la départementale 67 qui relie le centre-bourg et la RD749 et la départementale 71 qui relie le centre-bourg et Hommes.

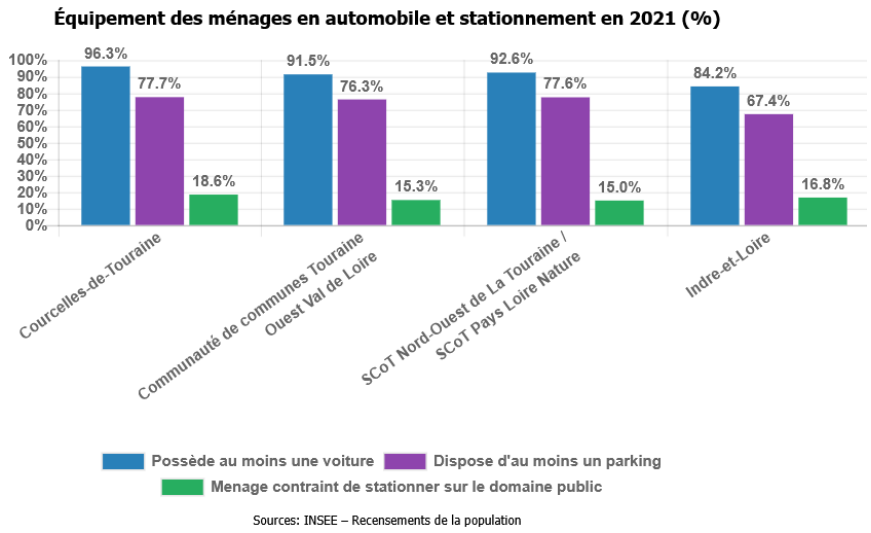
La commune possède ainsi une très bonne connexion à la fois sur un axe est-ouest et un axe nord-sud qui permettent de connecter la commune à son intercommunalité et avec l'ouest tourangeau. **La commune est donc très bien desservie par les infrastructures routières**, et en particulier au niveau du bourg où convergent les RD68, 67, 71 et 3 au niveau du centre-bourg. L'addition des trafics routiers des départementales est depuis longtemps **une problématique de sécurité et de nuisances sonores**. C'est dans cet optique de pacification de la circulation routière que la commune a souhaité, à l'occasion des travaux de réaménagement du centre-bourg, réduire la taille de la voirie à 6m au niveau de l'église, forçant les automobilistes à ralentir.

La commune ne compte pas de route classée à grande circulation. La commune n'accueille pas d'échangeur autoroutier sur son territoire permettant un accès à l'A28 ou à l'A85.

2.4.2.2 Equipement des ménages en automobiles et stationnement

Les ménages de Courcelles-de-Touraine ont une forte dépendance à la voiture puisque **96,3% d'entre eux possèdent au moins un véhicule et 64,4% des ménages en possèdent deux ou plus.** Ces chiffres sont globalement semblables à ce que l'on retrouve aux échelons territoriaux supérieurs même si le pourcentage des ménages disposant de deux voitures ou plus apparaît comme plus élevé à Courcelles-de-Touraine. Cette forte dépendance à la voiture s'explique notamment par le caractère résidentiel de la commune, avec peu d'emplois sur place et la nécessité d'accéder aux emplois situés en dehors de la commune.

La part de ménages bénéficiant d'un stationnement privé est importante (77,7%) et semblable à ce que l'on retrouve au niveau de la CCTOVAL ou du SCOT. Cette part importante permet de limiter le stationnement sur l'espace public.



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 29. Equipement automobile des ménages en 2021

2.4.2.3 Les capacités de stationnement sur la commune

Dans cette analyse des capacités de stationnement sur la commune, il est important de préciser en préambule que :

- Seules les aires de stationnement composées d'environ 10 places sont prises en compte ;
- Est aussi intégré le stationnement linéaire lorsqu'il est signalisé ;
- Les aires de stationnement des entreprises ne sont pas prises en compte lorsque celles-ci sont réservées exclusivement aux salariés.

La commune dispose de plusieurs aires de stationnement à proximité de la polarité centrale :

- Dans le centre-bourg (place Julien Audebert et au niveau de l'église) ;
- Rue Michel Pétrieux en stationnement linéaire.

Du stationnement linéaire résidentiel rue Bernard Porteboeuf permet également de répondre aux besoins. **Au total, ce sont environ 30 places de stationnement publiques recensées dans le bourg.** La capacité en stationnement semble suffisante sur la commune.

Concernant le stationnement vélo (aménagements de type arceau, abri couvert, box fermé), ce dernier est présent dans le centre-bourg avec 5 racks vélo situés derrière les toilettes publiques et 3 autres situés au niveau de l'école. Ces stationnements vélo répondent ainsi à la fois à la pratique de loisirs mais aussi aux déplacements internes au bourg.

La commune ne compte pas de **borne de recharge électrique** sur son territoire. Enfin**, la commune ne compte pas non plus d'aire de covoiturage.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

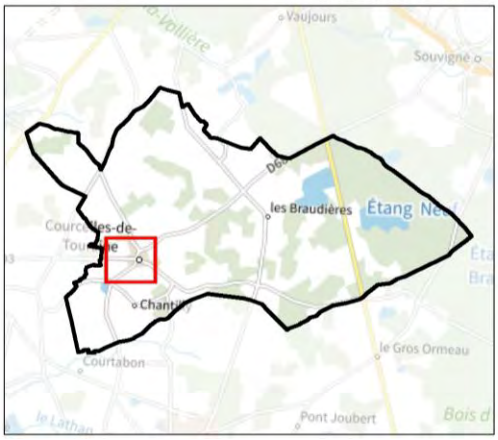
Capacités de stationnement

Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

Potentiel de stationnement

Potentiel de stationnement linéaire



Carte 14. Localisation des stationnements à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.4.3 Les transports en communs

Les transports en commun ferrés

Courcelles-de-Touraine ne dispose pas de gare SNCF. Pour emprunter le train, les habitants de la commune peuvent se rendre à la **gare de Langeais**, située à une vingtaine de minutes en voiture et desservie par des trains TER qui permettent notamment la desserte de Tours et Angers. La gare de Tours et celle de Saint-Pierre-des-Corps permettent quant à elle d'accéder à davantage de destinations.

Les transports en commun routiers

Courcelles-de-Touraine est desservie par le **réseau régional "Rémi".** La commune est sur la ligne P « Tours-Savigné-sur-Lathan ». La commune dispose d'1 arrêt de desserte, place Julien Audebert. Il est possible de faire l'aller et retour à Tours en car en environ 1h10 à 1h20. La desserte de Courcelles-de-Touraine depuis Tours est avant tout concentrée sur la desserte scolaire, puisqu'assurée entre le lycée Vaucanson (et parfois l'IUT) et Courcelles-de-Touraine sur les horaires du midi et du soir. Dans le sens Courcelles-de-Touraine – Tours, la desserte s'effectue le matin et le midi. **La desserte vers Tours est donc concentrée sur la desserte à des fins scolaires ou de travail. La fréquence est ainsi faible** (en général 3 passages dans un sens comme dans l'autre en semaine scolaire).

Cette ligne est importante pour la commune, car elle permet d'atteindre le lycée Choiseul qui est le lycée de secteur mais aussi le centre de Savigné-sur-Lathan, commune où se situe le collège Bernard de Fontenelle.

SAVIGNE SUR LATHAN > TOURS

	Courses	1601	1603	1613	1611	1615	1619	1617	1621	1623	1607	1605	1619	1617
	Période de circulation	Scolaire									Vacances			
	Jours de circulation	Lundi au Vendredi						Me Sa	Samedi		LMaJV	MeSa	LauS	MeSa
	Spécificités & Accessibilité		1 ♿	1			♿	2	1 ♿		1 ♿	1 ♿	♿	2
GIZEUX	Centre							12:10						12:10
CONTINVOIR	Centre							12:12						12:12
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Saint Symphorien				6:49					7:28				
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Le Boulay				6:54					7:32				
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Rue du Lavoir				6:56			12:19		7:34				12:19
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Le Boulay							12:20						12:20
HOMMES	Place de la Mairie				7:01			12:27		7:38				12:27
HOMMES	Cheval Blanc				7:02			12:29		7:40				12:29
HOMMES	La Tirelière					6:47		12:32		7:43				12:32
RILLE	Le Prieuré					6:48		12:33		7:44				12:33
RILLE	Centre					6:50		12:36		7:47				12:36
CHANNAY-SUR-LATHAN	Ecole					6:54		12:41		7:52				12:41
CHANNAY-SUR-LATHAN	Centre					6:56		12:43		7:54				12:43
COURCELLES	Place Julien Audebert	6:15	6:30	6:55		7:02		12:48	6:25	7:59		6:30		12:48
CHANNAY-SUR-LATHAN	Centre	6:19	6:34	6:59					6:29			6:34		
CHANNAY-SUR-LATHAN	Ecole	6:21	6:36	7:01					6:31			6:36		
RILLE	Centre	6:25	6:40	7:05					6:35			6:40		
RILLE	Le Prieuré	6:27	6:42	7:07					6:37			6:42		
HOMMES	La Tirelière	6:28	6:43	7:08					6:38			6:43		
HOMMES	Cheval Blanc	6:31	6:46	7:11					6:40			6:46		
SAVIGNE-SUR-LATHAN	Centre ♿	6:35	6:50	7:15	7:07		13:05	13:05	6:44	8:12	6:50	6:50	13:05	13:05
CLERE-LES-PINS	La Sablère	6:39	6:54	7:19	7:11		13:09	13:09	6:48	8:16	6:54	6:54	13:09	13:09
CLERE-LES-PINS	Ecole	6:43	6:58	7:23	7:15	7:15	13:12	13:12	6:51	8:19	6:58	6:58	13:12	13:12
AMBILLOU	Mairie	6:49	7:04	7:29	7:22	7:22	13:18	13:18	6:57	8:25	7:04	7:04	13:18	13:18
AMBILLOU	Château d'Eau	6:51	7:06	7:31	7:23	7:23	13:19	13:19	6:58	8:26	7:06	7:06	13:19	13:19
AMBILLOU	Atelier du Carroi	6:53	7:08	7:33	7:25	7:25	13:21	13:21	7:00	8:28	7:08	7:08	13:21	13:21
AMBILLOU	Bayères	6:55	7:10	7:35	7:26	7:26	13:23	13:23	7:02	8:30	7:10	7:10	13:23	13:23
PERNAY	Centre	6:58	7:13	7:38	7:29	7:29	13:25	13:25	7:04	8:32	7:13	7:13	13:25	13:25
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	Equatop / Dd Georges Voisin				7:52	7:52								
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	Santé ACT+				7:55	7:55								
TOURS	Lycée Choiseul				7:59	7:59								
TOURS	Thalès - Lycée Clouet				8:03	8:03								
TOURS	Lycée Gustave Eiffel				8:08	8:08								
FONDETTES	Edouard Branly (S.D.I.S. 37)	7:13	7:28	7:53			13:39	13:39	7:18	8:46	7:27	7:27	13:39	13:39
FONDETTES	Agrocampus	7:15	7:30	7:55			13:42	13:42	7:19	8:47	7:29	7:29	13:42	13:42
TOURS Lycée R.Bayet	Lycée Bayet (rue Cdt Bourgoin)	7:24	7:39	8:10			13:51	13:51	7:27	8:55	7:37	7:37	13:51	13:51
TOURS	Béranger	7:29	7:44	8:15			13:57	13:57	7:32	9:00	7:40	7:40	13:57	13:57
TOURS	Halte routière ♿	7:32	7:47	8:21			14:00	14:00	7:34	9:02	7:43	7:43	14:00	14:00
TOURS	IUT	7:41	7:56	8:31					7:43	9:11	7:50	7:50		
TOURS	Lycée Vaucanson	7:45	8:00	8:35					7:47	9:15	7:53	7:53		

1 : les arrêts "Vaucanson" et "I.U.T." sont desservis à la demande des passagers

2 : correspondance le mercredi et le samedi à SAVIGNE SUR LATHAN Centre à 13:00 entre le car en provenance de GIZEUX et celui à destination de TOURS

Arrêt souligné : arrêt desservi par différents itinéraires

Arrêt en bleu : seule la descente est autorisée

LauS : Circulations du lundi au samedi

LMaJV : Circulations les lundis, mardis, jeudis et vendredis

MeSa : Circulations les mercredis et samedis

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

TOURS > SAVIGNE SUR LATHAN

Courses		1602	1636	1616	1618	1632	1622	1628	1602+04	1614	1612	1606	1630	1632	1634	1602+04	1608	1634	1602	1626	1602+04	1624
Période de circulation		Scolaire																	Vacances			
Jours de circulation		Lundi Mardi Jeudi Vendredi							Mercredi							Samedi			LMaJV		Mer.Sam	
Spécificités & Accessibilité		1 ♿		2	2		♿		1 ♿						♿	1 ♿		♿	♿	♿	1 ♿	♿
TOURS	Halte Routière ♿	12:05	17:20			17:40	18:10	18:40	12:05			12:45		17:40	18:10	12:05	13:00	18:10	12:05	17:40	12:05	17:40
TOURS	Béranger	12:08				17:43	18:15	18:43	12:08			12:48		17:43	18:13	12:08		18:13	12:08	17:43	12:08	17:43
TOURS Lycée A.Bayet	Lycée Albert Bayet / Preuilly	12:13				17:50	18:23	18:50	12:13			12:53		17:50	18:20	12:13		18:20	12:13	17:50	12:13	17:50
FONDETTES	Agrocampus	12:23				18:01	18:34	19:00	12:23			13:03		18:01	18:30	12:23		18:30	12:23	18:01	12:23	18:01
FONDETTES	Edouard Branly (S.D.I.S. 37)	12:26				18:04	18:41	19:03	12:26			13:06		18:04	18:33	12:26		18:33	12:26	18:04	12:26	18:04
TOURS	Lycée Gustave Eiffel				18:12																	
TOURS	IUT		17:29	18:07													13:07					
TOURS	Lycée Vaucanson		17:32	18:10						12:30	12:30		13:10				13:10					
TOURS	Thalès - Lycée Clouet		17:36	18:14						12:34	12:34		13:14				13:13					
TOURS	Lycée Choiseul		17:39	18:20						12:37	12:37		13:17									
TOURS	Lycée Gustave Eiffel		17:45							12:45	12:45		13:25									
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	Santé ACI+		17:48	18:28	18:28					12:50	12:50		13:30				13:18					
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	Equatop Av. Georges Vosin		17:54	18:33	18:33					12:53	12:53		13:33				13:20					
PERNAY	Centre	12:40	18:14	18:55	18:55	18:19	18:56	19:18	12:40	13:09	13:09	13:21	13:49	18:19	18:48	12:40	13:36	18:48	12:40	18:19	12:40	18:19
AMBILLOU	Royères	12:42	18:17	18:58	18:58	18:21	18:59	19:20	12:42	13:12	13:12	13:24	13:52	18:21	18:50	12:42	13:39	18:50	12:42	18:21	12:42	18:21
AMBILLOU	Atelier du Carroi	12:44	18:19	19:00	19:00	18:23	19:01	19:22	12:44	13:14	13:14	13:26	13:54	18:23	18:52	12:44	13:41	18:52	12:44	18:23	12:44	18:23
AMBILLOU	Château d'Eau	12:45	18:20	19:01	19:01	18:24	19:02	19:23	12:45	13:15	13:15	13:27	13:55	18:24	18:53	12:45	13:42	18:53	12:45	18:24	12:45	18:24
AMBILLOU	Mairie	12:46	18:21	19:02	19:02	18:25	19:03	19:24	12:46	13:16	13:16	13:28	13:56	18:25	18:54	12:46	13:43	18:54	12:46	18:25	12:46	18:25
CLERE-LES-PINS	Ecole	12:52	18:27	19:08	19:08	18:32	19:09	19:30	12:52	13:22	13:22	13:34	14:02	18:32	19:00	12:52	13:49	19:00	12:52	18:32	12:52	18:32
CLERE-LES-PINS	La Sablère	12:55	18:30	19:11	19:11	18:35	19:12	19:33	12:55	13:25	13:25	13:37	14:05	18:35	19:03	12:55	13:52	19:03	12:55	18:35	12:55	18:35
SAVIGNE-SUR-LATHAN	Centre ♿	12:59	18:34	19:15	19:15	18:38	19:16	19:37	12:59	13:29	13:29	13:41	14:09	18:38	19:07	12:59	13:56	19:07	12:59	18:38	12:59	18:38
COURCELLES	Place Julien Rudebert		18:46	19:27					13:17		13:40	13:53	14:20		19:19	13:17	14:07	19:19			13:17	18:49
CHANNAY-SUR-LATHAN	Centre		18:50	19:31					13:21		13:44	13:57	14:24		19:23	13:21	14:11	19:23			13:21	18:53
CHANNAY-SUR-LATHAN	Ecole		18:51	19:32					13:22		13:45	13:58	14:25		19:24	13:22	14:12	19:24			13:22	18:54
RILLE	Centre		18:54	19:35					13:25		13:48	14:01	14:28		19:27	13:25	14:15	19:27			13:25	18:57
RILLE	Le Prieuré > La Tirelière		18:57	19:38					13:28		13:51	14:04	14:31		19:30	13:28	14:18	19:30			13:28	19:00
HOMMES	Cheval Blanc		18:59		19:21	18:42	19:21	19:42	13:30	13:34		14:06	14:33	18:42	19:32	13:30	14:20	19:32		18:43	13:30	19:02
RILLE	La Tirelière > Le Prieuré					18:47	19:25	19:46						18:47						18:47		
RILLE	Centre					18:48	19:27	19:48						18:48						18:49		
CHANNAY-SUR-LATHAN	Ecole					18:51	19:31	19:52						18:51						18:53		
CHANNAY-SUR-LATHAN	Centre					18:53	19:33	19:54						18:53						18:55		
COURCELLES	Place Julien Rudebert					18:58	19:38	19:59						18:58						19:00		
HOMMES	Place de la Mairie		19:00		19:22				13:32	13:35		14:07	14:34		19:34	13:32	14:21	19:34			13:32	19:04
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Le Boulay								13:39						19:41	13:39		19:41			13:39	19:11
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Rue du Lavoir		19:04		19:26				13:41	13:39		14:11	14:38		19:43	13:41	14:25	19:43			13:41	19:13
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Le Boulay		19:06		19:28					13:41		14:13	14:40				14:27					
AVRILLE-LES-PONCEAUX	Saint Symphorien		19:10		19:32					13:45		14:17	14:44				14:31					
CONTINVOIR	Centre								13:50						19:52	13:50		19:52			13:50	19:22
GIZEUX	Centre								13:52						19:54	13:52		19:54			13:52	19:24

1 : correspondance entre cars Rémi, à SAVIGNE/LATHAN

2 : correspondance entre cars Rémi, au Lycée Choiseul

Arrêt en bleu : seule la montée est autorisée

Arrêt souligné : arrêt desservi par différents itinéraires

Horaire en rouge : arrêt desservi à la demande des passagers

Figure 30. Dépliant horaire de la ligne P Tours - Savigné-sur-Lathan (Source : remi-centrevaldeloire.fr)

Figure 31. Cartographie du réseau Rémi en Indre-et-Loire en 2022 (source : remi-centrevaldeloire.fr)

La desserte en transport en commun de Courcelles-de-Touraine est donc relativement faible et ne permet pas une réelle alternative à la voiture individuelle. Néanmoins, la ligne de transport en commun mis en place apparait **essentielle pour les scolaires**.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.4.4 Des cheminements piétons et cyclables peu développés

Comme vu dans le chapitre consacré au tourisme, le territoire communal est mis aussi en valeur à travers plusieurs boucles de randonnée. Cependant, aucune ne passe par le bourg. Le maillage développé des trottoirs dans le bourg permet néanmoins de constituer des connexions piétonnes permettant de relier les zones d'habitat à la place centrale du bourg et à ses équipements. La densité du bourg et la présence de trottoirs dont certains ont récemment fait l'objet de réaménagement constitue un environnement propice pour la marche. Il n'existe pas de cheminements cyclables délimités par un marquage.

2.4.5 Qualité de la communication numérique

L'Observatoire France Très Haut débit est un outil cartographique développé par la **Mission Très Haut Débit** qui permet de visualiser au niveau d'un logement ou d'un local à usage professionnel les débits atteignables à partir des réseaux de communications électroniques filaires (DSL sur cuivre, câble coaxial et fibre optique). Seuls les débits descendants en téléchargement du réseau vers l'abonné sont représentés.

L'Observatoire France Très Haut Débit ne constitue pas un serveur d'éligibilité. Le débit figurant au niveau d'un logement donné n'est qu'une valeur théorique, c'est-à-dire qu'il correspond au débit maximal que la ligne peut effectivement atteindre. Ce débit théorique est calculé à partir des données communiquées par les opérateurs de réseaux.

Dès lors, l'information fournie par l'Observatoire France Très Haut Débit peut différer des débits annoncés par les différents fournisseurs d'accès à internet dans le cadre de leurs pratiques commerciales. De plus, le débit effectif dépend de nombreux facteurs, susceptibles d'expliquer d'éventuels écarts avec le débit théorique, tels que la qualité de la desserte interne du logement, les perturbations électromagnétiques, le taux de contention etc.

D'après la carte ci-dessous, **la commune de Courcelles-de-Touraine bénéficie de communications numériques relativement médiocres.** On retrouve ainsi sur la très grande majorité de la commune des débits relativement faibles avec 47,2% des bâtiments avec un débit internet inférieurs à 8Mb/s. Un accès internet par voie hertzienne est actif, par le biais d'un pylône installé sur les ateliers municipaux. Cette structure, initialement réalisée sur l'initiative du conseil départemental au profit des communes sans couverture, héberge la société R'Lan, au travers du système Telwan. Ce principe de couverture web est, bien qu'offrant un débit équivalent à la fibre, encore très peu utilisé sur la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

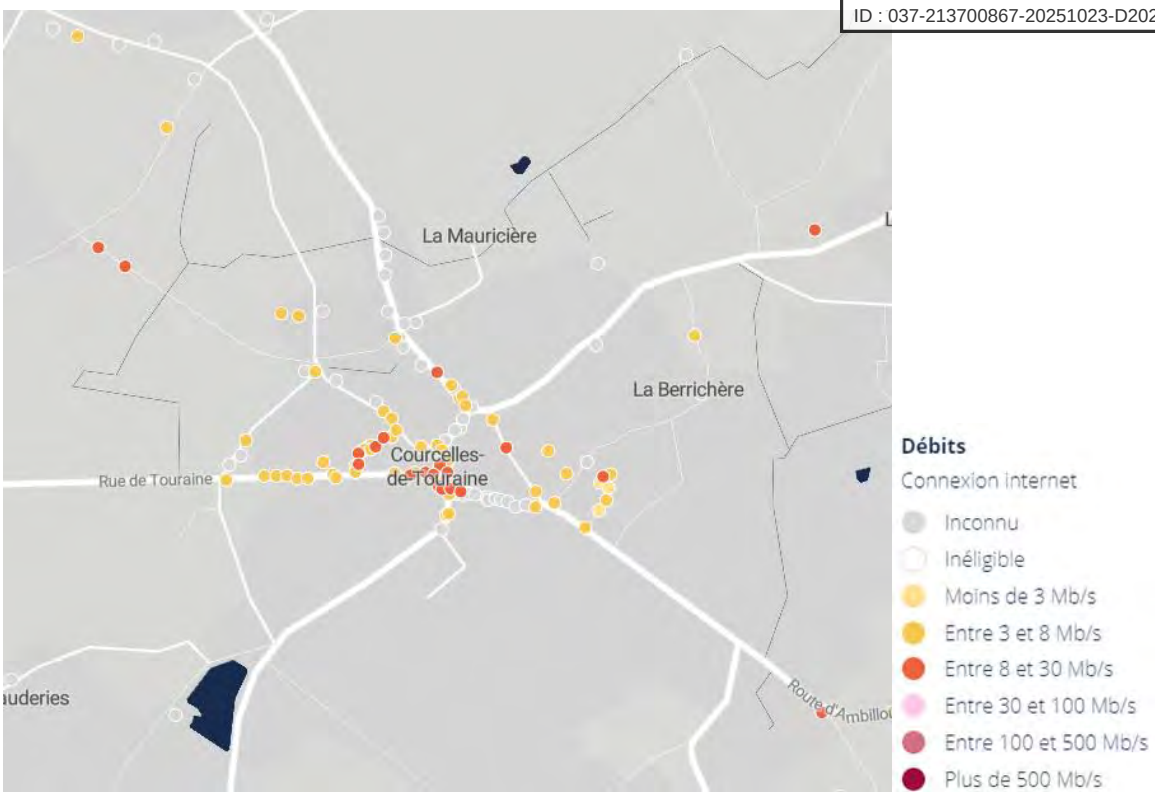


Figure 32. Carte des débits ADSL et fibre à Courcelles-de-Touraine (source : Ariase)

Le déploiement de la fibre est géré par le Syndicat Mixte Ouvert (SMO) Val de Loire Numérique. Ce syndicat pilote les projets de déploiement de réseaux numériques d'initiative publique en Loir-et-Cher et en Indre-et-Loire. Il a en charge la conception, la construction, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures, de réseaux et de services locaux, de communication électronique. Son objectif est de couvrir 100% des territoires du Loir-et-Cher et d'Indre-et-Loire en fibre optique d'ici fin 2023. Le déploiement de la fibre est effectué par le concessionnaire Val de Loire Fibre. **D'après les données fournies par la commune, le déploiement de la fibre à Courcelles-de-Touraine est prévu pour le 2ème semestre 2023**. L'emplacement prévu du Nœud de Raccordement Optique est situé à l'entrée du stade. Un projet de Hot Spot proposé par Val de Loire Numérique sera par ailleurs étudié à l'automne 2022.

Enfin, concernant la téléphonie mobile, le territoire communal est considéré comme une zone blanche. Dans le cadre du New Deal Mobile, accord conclut en 2018 entre le gouvernement, l'ARCEP et les opérateurs mobiles pour généraliser une couverture mobile de qualité sur l'ensemble du territoire national, un pylône accueillant les 4 opérateurs principaux sera prochainement installé sur le site du terrain de sport communal.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse de la mobilité et de la communication numérique

La commune est traversée par **plusieurs routes départementales** dont la plupart convergent vers le centre-bourg, assurant ainsi une parfaite desserte de ce dernier. En contrepartie, ces axes entrainent aussi des enjeux de coupures urbaines, de nuisances, de pollution et de sécurité.

La commune de Courcelles-de-Touraine est dotée d'une ligne de transport en commun régulière du réseau Rémi qui dessert la place centrale de la commune et relie cette dernière à Tours et à Savigné-sur-Lathan. Cette ligne présente des fréquences de services faibles qui **ne permettent pas d'être une réelle alternative à la voiture individuelle** dans la vie quotidienne, néanmoins, ils sont **essentiels pour les collégiens et lycéens**.

La commune présente donc une forte dépendance à la voiture, et les boucles de randonnée sont avant tout destinées à la pratique touristique.

Les communications numériques apparaissaient jusqu'il y a peu comme actuellement médiocres (faibles débits internet, zone blanche mobile) **mais** la pose d'une antenne multi opérateur, au travers du contrat New Deal a résolu les problèmes de la zone blanche (couverture correcte en 4G) et **l'installation du Hot-Spot ont permis à la commune de rattraper son retard**.

Enjeux liés à la mobilité et à la communication numérique

- La pacification de la circulation routière dans le bourg ;
- Le développement d'itinéraires cyclables pour la desserte du centre-bourg ;
- Une offre en transport en commun (car) répondant aux besoins des collégiens et lycéens, mais ni aux actifs ou à une population vieillissante souhaitant se déplacer vers l'agglomération tourangelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 3. L'état initial de l'environnement

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

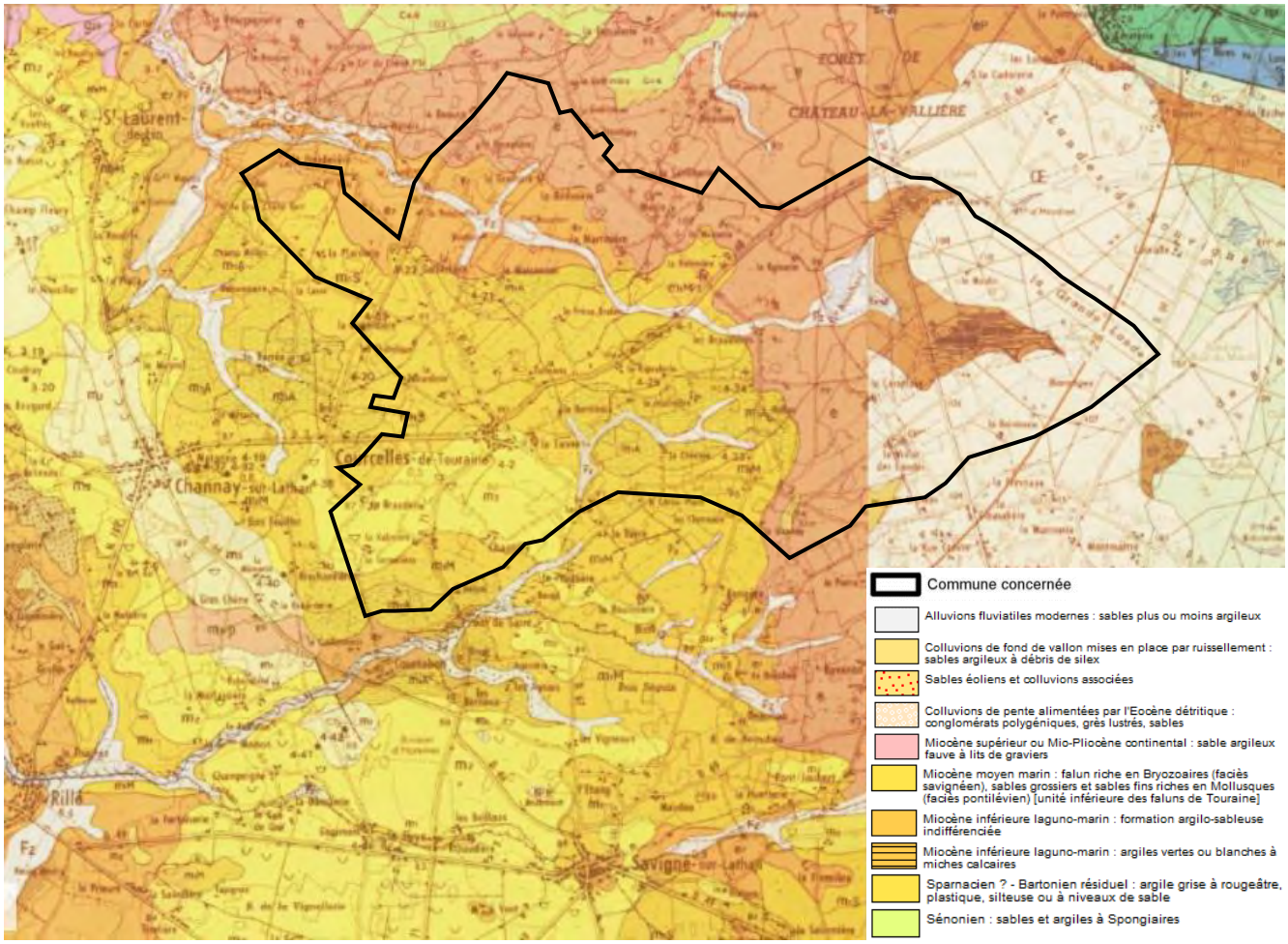
3.1 Le milieu physique et patrimoine naturel

3.1.1 Pédologie et géologie

Le département de l'Indre et Loire fait partie du Bassin Parisien. Il a été envahi par la mer à des époques très anciennes et est principalement recouvert par des sédiments. Ces caractéristiques marquent ainsi le type de formations géologiques que l'on retrouve à Courcelles-de-Touraine.

La commune repose ainsi principalement sur une assise argileuse à débris de silex de l'Eocène ou argilo-calcaire, ces deux formations affleurant au nord du territoire (vallée de la Maulne) et sous la forêt à l'est. Sur le reste du territoire s'étend la série laguno-marine du Miocène sous la forme de marnes, de sables argileux et d'argiles vertes et blanches. Au sud, une poche de faluns de Touraine fit autrefois l'objet d'une exploitation par des carrières. Un affleurement anecdotique de sables et argiles du Cénomanien observé à la Gironde de part et d'autre de la RD3.

La cartographie ci-après permet de localiser les différentes formations géologiques.



Carte 15. Géologie communale – Source : BRGM

3.1.2 La topographie et réseau hydrographique

La commune de Courcelles-de-Touraine repose sur un plateau essentiellement argileux peu travaillé par les effets de relief. Il s'incline sur une direction sud/sud-ouest. La commune présente ainsi une faible amplitude

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

entre le point le plus haut (110m dans la forêt de la Grande Lande à l'est du territoire) et le point le plus bas (79m), dans la partie ouest de la commune.

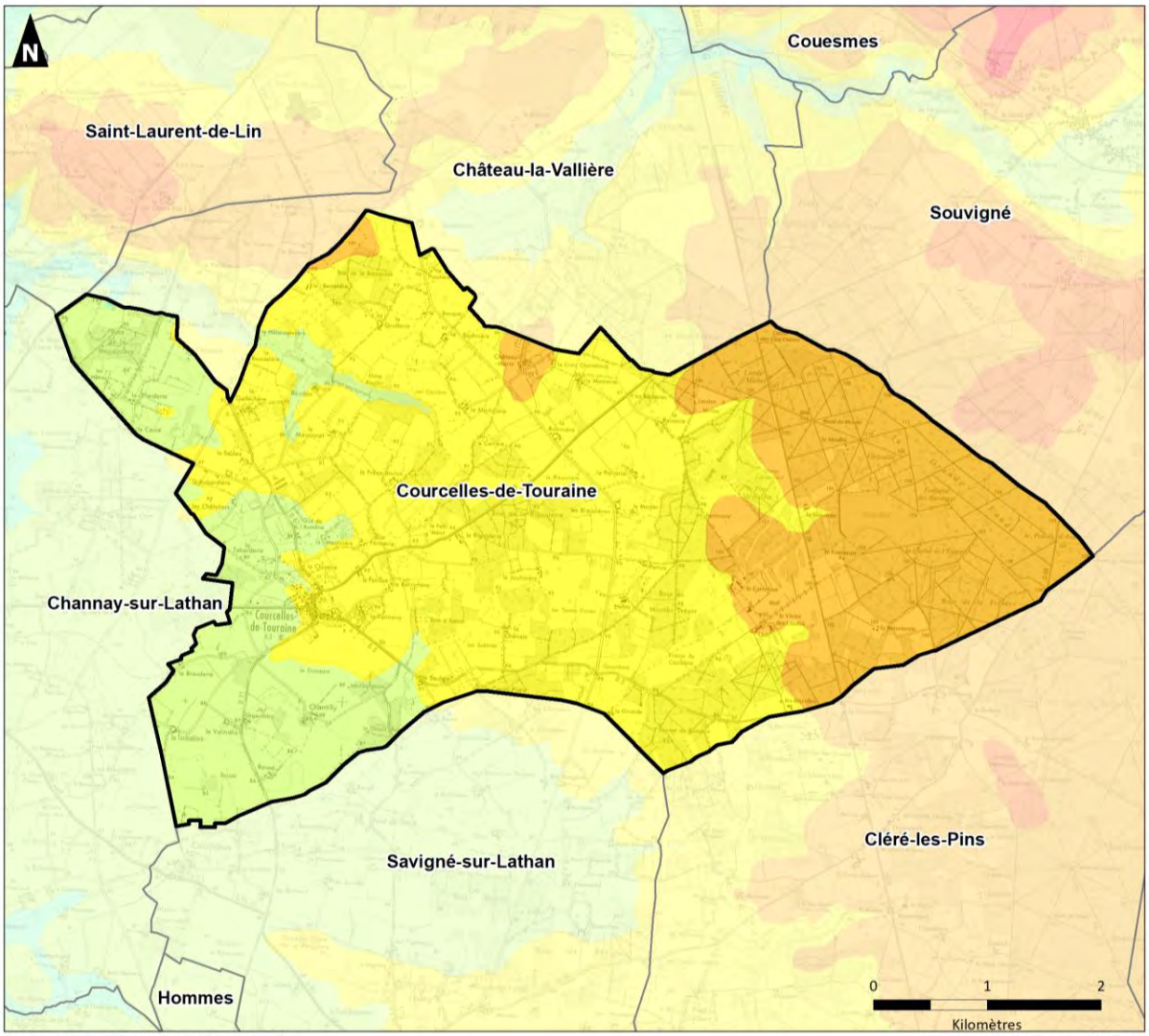
Le réseau hydrographique est peu développé sur la commune, avec une seule rivière, la Maulne qui prend sa source au nord de Courcelles-de-Touraine dans la forêt de la Vallière et se jette dans le Loir après un trajet d'environ 29km. Le débit moyen de ce cours d'eau atteint seulement 0,326 m^3/s. La commune est également concernée par la présence du bassin versant de la Sarre dans la pointe sud du territoire, la ligne de partage des eaux entre les deux bassins versants étant localisée au niveau du plan d'eau communal. La partie forestière de l'est de la commune est parcourue par un réseau de rus et de fossés permettant de réguler les eaux de l'étang Neuf, l'étang Bouchard et l'étang de la Dame. Cette partie de la commune est également parsemée de mortiers (petites dépressions en eau).

Photo 5. La Maulne à son croisement avec la RD67

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Topographie



Sources : IGN BD Alti - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

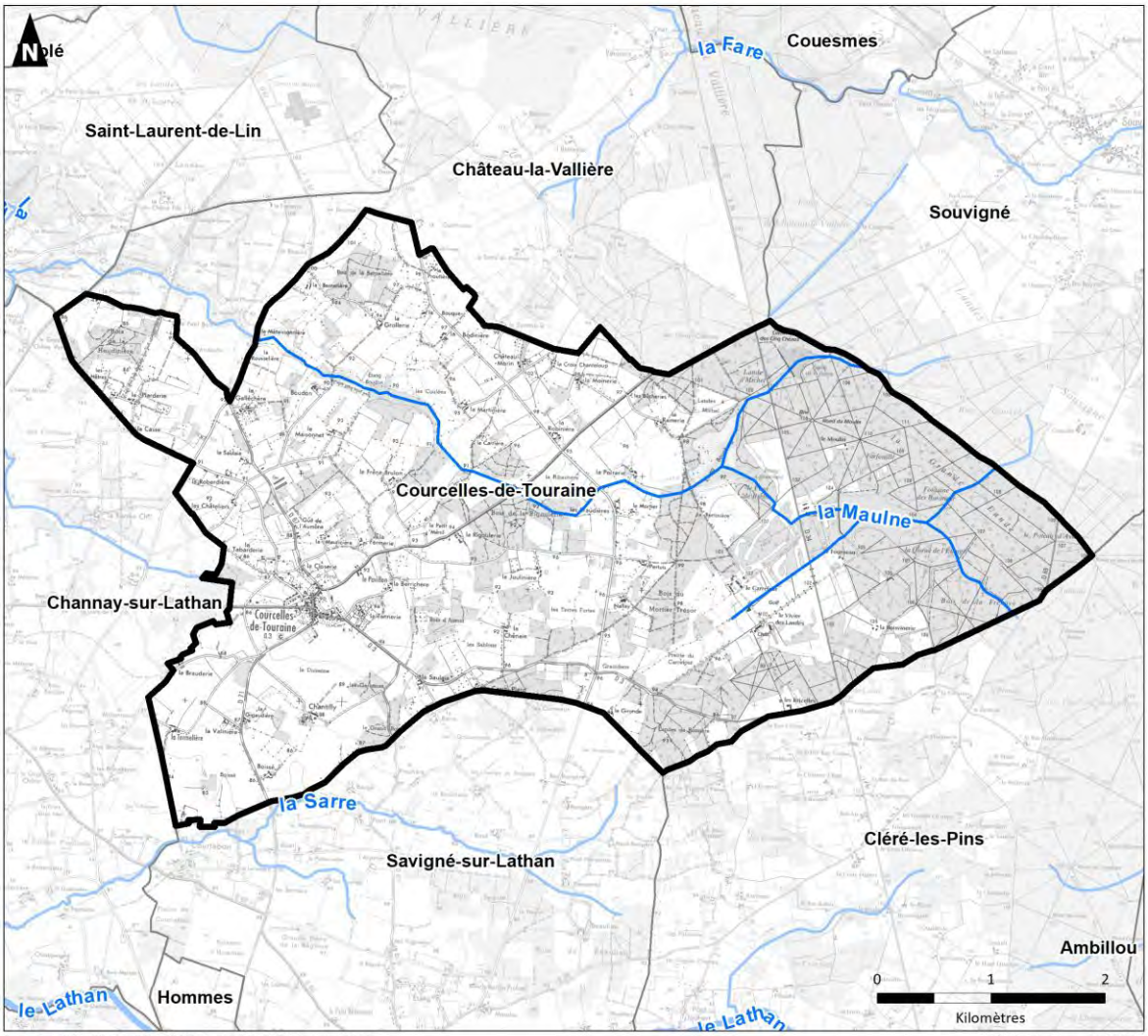
Altitude (en m) :
- < 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80
- 80 - 90
- 90 - 100
- 100 - 110
- 110 - 120
- > 120

Carte 16. Carte topographique de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Hydrographie



Sources : IGN - DREAL PDL - SANDRE - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite départementale
Limite communale
Réseau hydrographique

Carte 17. Réseau hydrographique à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1.3 Le patrimoine naturel et la biodiversité

3.1.3.1 Les ZNIR

La commune de Courcelles-de-Touraine, bien que ne disposant pas d'un réseau hydrographique très développé, comporte de nombreux étangs, mares et espaces forestiers qui constituent des milieux naturels riches et dont l'intérêt faunistique et floristique est reconnu. La commune compte **cinq zones d'intérêt reconnu**.

Sous le terme de « **zones naturelles d'intérêt reconnu** » sont regroupés :

- Les **espaces naturels protégés** : les Réserves Naturelles Nationales (RNN), les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les Réserves Biologiques de l'ONF (RB), les sites Natura 2000 (Zones spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale), les Arrêtés de Protection de Biotope (APB), les Espaces Naturels Sensibles (ENS)…
- Les **espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel** : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)…

Ces zones sont recensées à partir des données fournies par **l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).**

Zone Natura 2000

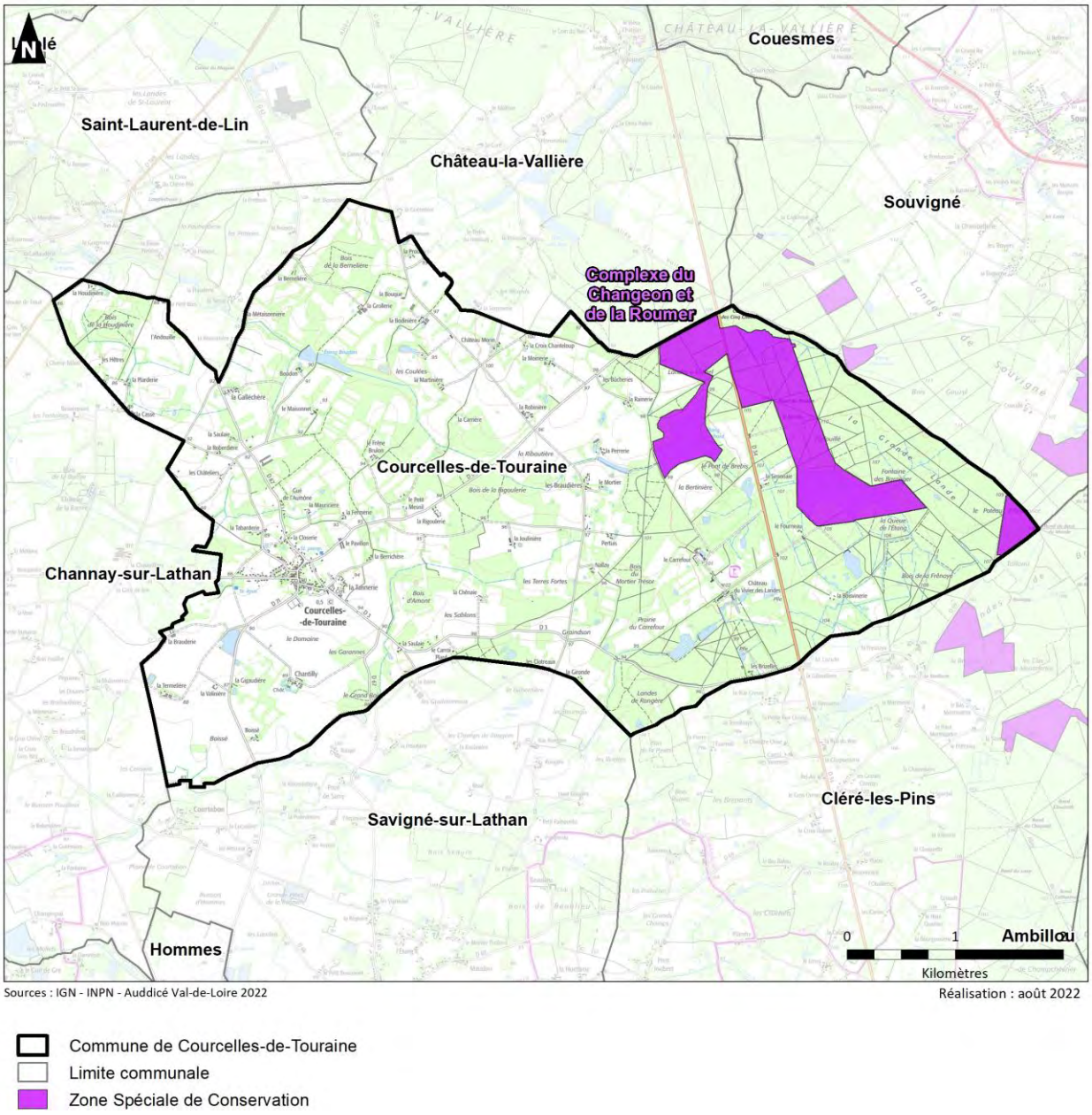
Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, dont l'objectif est de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. **Ce réseau concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.** Il s'agit de promouvoir une **gestion adaptée des habitats naturels et des habitats** de la faune et de la flore sauvages, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre. **Le réseau Natura 2000 n'a pas pour objet de constituer des "sanctuaires de nature" où toute activité humaine serait proscrite**.

Le réseau NATURA 2000 est composé de sites désignés par chacun des États membres en application des directives européennes dites "oiseaux" et "habitats" de 1979 et 1992 selon des critères spécifiques de rareté et d'intérêt écologique. Ces directives prévoient la désignation des sites en **Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la préservation des oiseaux** et en **Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour les milieux et espèces (hors oiseaux).**

La commune est concernée par une zone Natura 2000 sur son territoire : la ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer ». Cette ZSC prend place sur un plateau situé aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au sud et le bassin de Savigné au nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIXème siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire.

L'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes. Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé notablement devant les plantations de peupliers.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 18. Zone Natura 2000 sur le territoire de Courcelles-de-Touraine

Les ZNIEFF

Le territoire communal est concerné par plusieurs ZNIEFF. Le programme **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels français. L'intérêt des zones définies repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. **L'inventaire des ZNIEFF n'impose aucune réglementation opposable aux tiers.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Deux types de zones sont définis :

- **ZNIEFF de type I** : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- **ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches, peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale, Schéma directeur, SCoT…), l'inventaire ZNIEFF est une base essentielle pour localiser les espaces naturels et les enjeux induit. Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, **la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique.**

Le territoire communal de Courcelles-de-Touraine est concerné par les ZNIEFF suivantes :

- **Etang Bouchard (ZNIEFF de type 1)** : Ce bel étang se localise sur la lisière Ouest d'un massif forestier dans un contexte semi-bocager. Il est toutefois entouré de bois et à l'écart des routes et des zones habitées. Il présentait des rives exondées lors de la majorité des visites et bénéficiait donc d'un marnage favorable aux ceintures végétales temporaires sauf en 2014. Ces rives couvrent une surface importante et abritent une quinzaine d'espèces déterminantes typiques des communautés amphibies vivaces (22.31) essentiellement. Cet étang s'avère nettement plus pauvre qu'il ne l'était d'après Tourlet, néanmoins les communautés de plantes amphibies sont en bon état, ce qui est devenu assez rare de nos jours. En effet les étangs à vocation cynégétique sont souvent maintenus à haut niveau et cette végétation ne s'exprime plus dans ce cas. Sur le plan faunistique on notera la nidification très probable du Héron pourpré. Un inventaire mycologique a été mené en 2014, menant à la récolte du Bolet châtain (Gyroporus castaneus), espèce déterminante, au niveau de la digue. Cela reste anecdotique car l'espèce est liée à une écologie marginale par rapport à l'ensemble du site. Pour l'heure l'intérêt mycologique du site n'est pas constaté.

- **Landes de Bréviande (ZNIEFF de type 1)** : Il s'agit d'une zone polynucléaire de landes en sol frais avec ou sans Erica ciliaris, dans un état de conservation moyen à mauvais. Certaines sont en voie de fermeture par le Bouleau, le Chêne tauzin (très présent dans le secteur) ou les pins. Certaines subsistent sous de jeunes (et claires) plantations de pins (moins d'une douzaine d'années). Le noyau le mieux conservé se situe au lieu-dit "la Branche", sur la commune de Cléré-les-Pins. Plus d'une quinzaine d'espèces déterminantes, dont plusieurs protégées (2 plantes), ont néanmoins pu être observées sur le site. La fréquentation faunistique reste importante, les insectes étant les mieux représentés. On notera la nidification très probable de l'Engoulevent d'Europe et de la Fauvette pitchou. Sans intervention de gestion, cette zone devrait disparaître dans les 10-15 prochaines années.

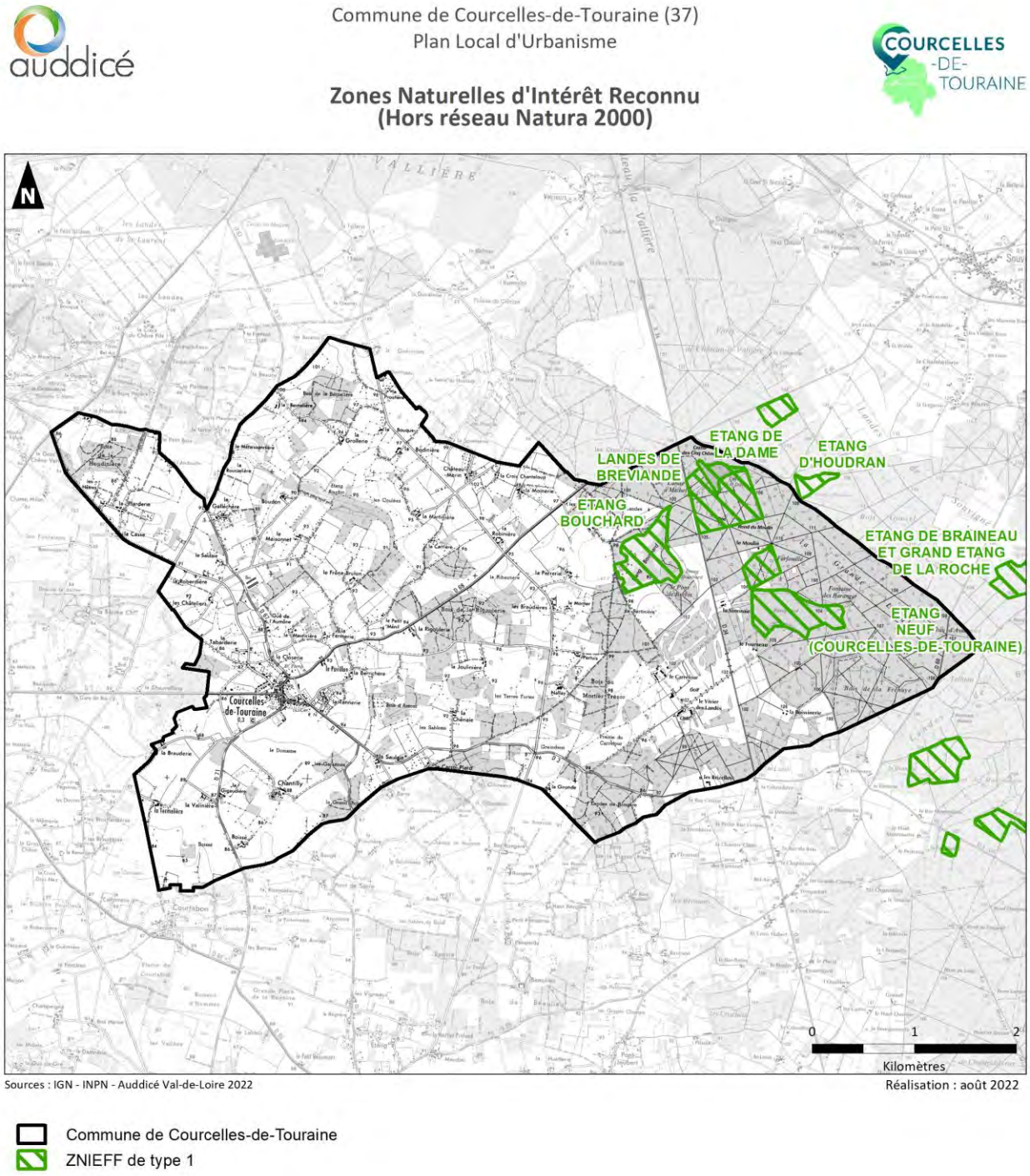
- **Etang Neuf (ZNIEFF de type 1)** : Ce bel étang présente des rives exondées en été et colonisées par des communautés amphibies vivaces, notamment des gazons de Littorelle. Des lambeaux de landes humides sont observables sur la partie est à sud-est au sein d'un complexe d'habitats patrimoniaux comme les landes fraîches ou les pelouses acidiphiles, et ont donc été incluses dans le contour en 2014. C'est dans cette zone qu'est présent le Saule rampant (Salix repens), espèce rare en région Centre et surtout en Indre-et-Loire où il est dénombré moins d'une dizaine de stations. C'est donc la présence de ces habitats, en régression dans toute la région, qui définit l'intérêt de cette zone, de même qu'un nombre assez important d'espèces végétales patrimoniales : 15 espèces déterminantes au total dont 6 protégées. A noter aussi la présence de deux Hygrocybes liés aux zones para-tourbeuses et plutôt rares en région Centre : H. helobia et H.coccineocrenata qui confèrent un intérêt mycologique au site .La valeur avifaunistique paraît assez limitée, peut-être en raison de sa vocation cynégétique. Il est aménagé pour la chasse et un certain nombre de canards (surtout des Colverts)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

stationne en permanence sur le site. Une eutrophisation du milieu est donc à craindre à terme avec un appauvrissement des communautés amphibies des rives de l'étang. Un niveau d'eau constant toute l'année les ferait disparaître totalement.

- **Etang de la Dame (ZNIEFF de type 1)** : Ce sont surtout les marges (et notamment la marge Sud) de cet étang qui sont intéressantes car on y trouve des végétations du Rynchosporion albae qui abritent notamment Drosera intermedia et Pinguicula lusitanica, l'une et l'autre peu communes et protégées. Ces formations végétales naturellement peu communes se raréfient partout dans la région en raison de la fermeture des ceintures herbacées des étangs (et des zones de sources) par les végétaux ligneux. L'intérêt faunistique semble par contre relativement limité.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 19. Réseau de ZNIEFF sur la commune de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1.3.2 Des zones humides potentielles

Une **zone humide** est un espace où l'eau est le principal facteur qui **contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée.** Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

L'article 2 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 (Code de l'Environnement) définit les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Cette même loi définit les zones humides reconnues comme patrimoine commune de la Nation.

Les zones humides sont souvent une **partie constituante des écosystèmes** d'eaux de surface et également généralement liées aux eaux souterraines : elles forment en général des **milieux de transition entre la terre et les eaux de surface**, douces ou côtières, et/ou les eaux souterraines. Les zones humides constituent un **patrimoine naturel remarquable**, en particulier par les espèces qu'elles abritent à un moment ou un autre de leur cycle de vie. Mais elles remplissent également des fonctions d'infrastructure naturelle, avec **un rôle tampon dans le régime des eaux** (retard et amoindrissement des pics de crue, échanges avec les nappes et les rivières...) et des **capacités d'autoépuration**. **De plus, les zones humides sont riches en vie et possèdent des** espèces menacées.

Une prélocalisation des zones humides a été réalisée par le SDAGE Loire-Bretagne et complétée par des prélocalisations issues des SAGE Loir et Authion. Ces cartes sont une **donnée indicative à prendre en compte dans les projets de développement et demande à être affinée à l'échelle locale. Les zones humides identifiées couvrent une majeure partie du territoire communal, notamment dans le Nord et l'Ouest du bourg.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Carte 20. Localisation des zones humides à Courcelles-de-Touraine – Source : http://sig.reseau-zones-humides.org

3.1.3.3 Les zones humides inventoriées

La SEPANT (Société d'Etudes, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine) a été missionnée par la CC Touraine Ouest Val de Loire pour réaliser un diagnostic des zones humides sur le territoire intercommunal. A ce titre, la SEPANT a réalisé en octobre 2023 et juin 2024 des prospections zones humides sur les secteurs d'urbanisation future pressentie par la commune de Courcelles-de-Touraine. Les critères

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

floristiques et pédologiques ont été analysés. Les secteurs étudiés ainsi que les résultats sont présentés dans les cartes ci-après.

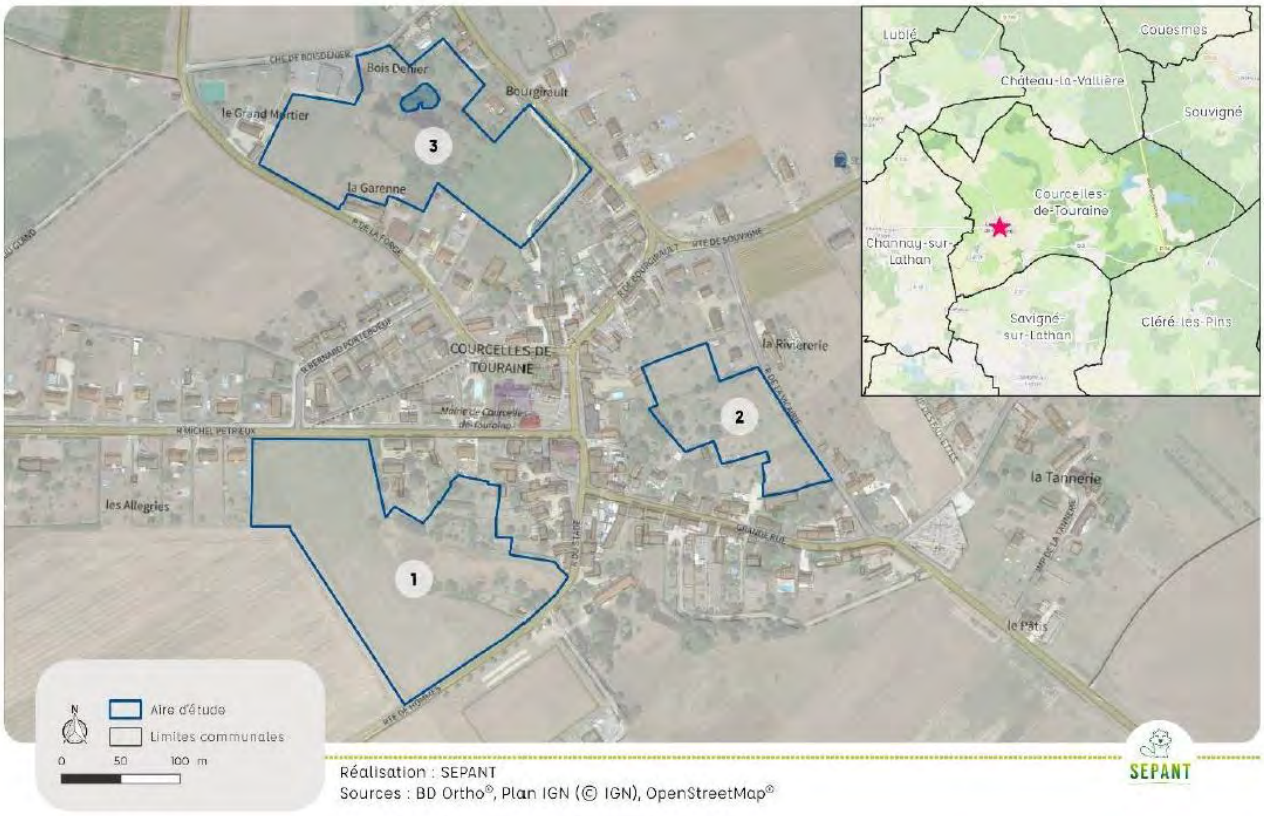


Figure 33. Localisation des secteurs d'études zones humides étudiés par la SEPANT – source : Diagnostic d'identification et de délimitation des zones humides sur des parcelles potentiellement urbanisables à Courcelles-de-Touraine (37), septembre 2024.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 34. Résultats de l'expertise zones humides réalisée par la SEPANT sur 3 secteurs du bourg de Courcelles-de-Touraine – source : Diagnostic d'identification et de délimitation des zones humides sur des parcelles potentiellement urbanisables à Courcelles-de-Touraine (37), septembre 2024.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1.3.4 L'identification de la trame écologique

La définition de la Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, **réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques** identifiées au travers des démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente, est un **outil d'aménagement durable du territoire**.

Elle répond au besoin de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de permettre aux milieux naturels d'être en interrelations et aux espèces de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer… c'est-à-dire d'assurer durablement leur survie.

En assurant la connexion des espèces animales et végétales, la définition de la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité due à l'isolement des populations, qui entraîne des fragilités génétiques liées à la consanguinité et diminue la capacité de recolonisation des milieux.

Afin d'assurer la pertinence des réseaux écologiques, qui répondent à des besoins spécifiques des espèces considérées, le travail d'identification des réservoirs et des corridors est réalisé **en travaillant par sous-trames**, qui correspondent à des grands types de milieux. Par exemple, le cerf se rattache à la sous-trame boisée, tandis que le castor est lié à la sous-trame des cours d'eau.

Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et les réseaux que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Une sous-trame est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques des espaces considérés.

Les éléments types de la trame verte et bleue sont schématisés ci-dessous :

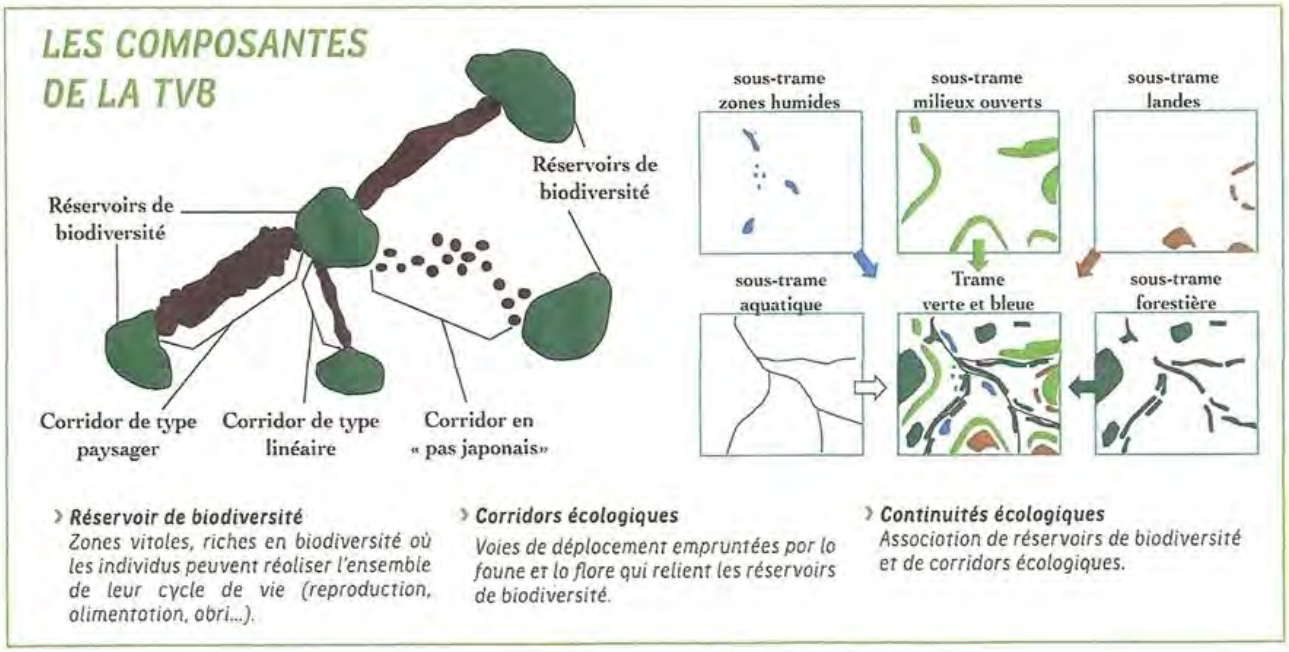


Figure 35. Les composantes de la TVB

Pour la trame bleue, relative aux continuités aquatiques, les cours d'eau peuvent jouer à la fois le rôle de réservoirs et celui de corridors écologiques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La cartographie du réseau écologique est ensuite confrontée aux **éléments fragmentant du territoire : les zones urbanisées, infrastructures de transport, ouvrages obstacles à l'écoulement des eaux…** autant d'éléments susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des réservoirs de biodiversité et de gêner ou empêcher le déplacement des espèces au sein des corridors. La prise en compte des éléments fragmentant permet de caractériser les corridors :

- **Corridors à préserver :** fonctionnels et non fragmentés, les espèces peuvent s'y déplacer et relier les réservoirs de biodiversité sans obstacle ;
- **Corridors à restaurer :** ces zones relient 2 réservoirs mais sont fragmentées. Il est nécessaire de les restaurer pour que les espèces puissent les emprunter.

Le schéma régional de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont la co-élaboration par l'État et la Région est fixée par les lois Grenelle I et II. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

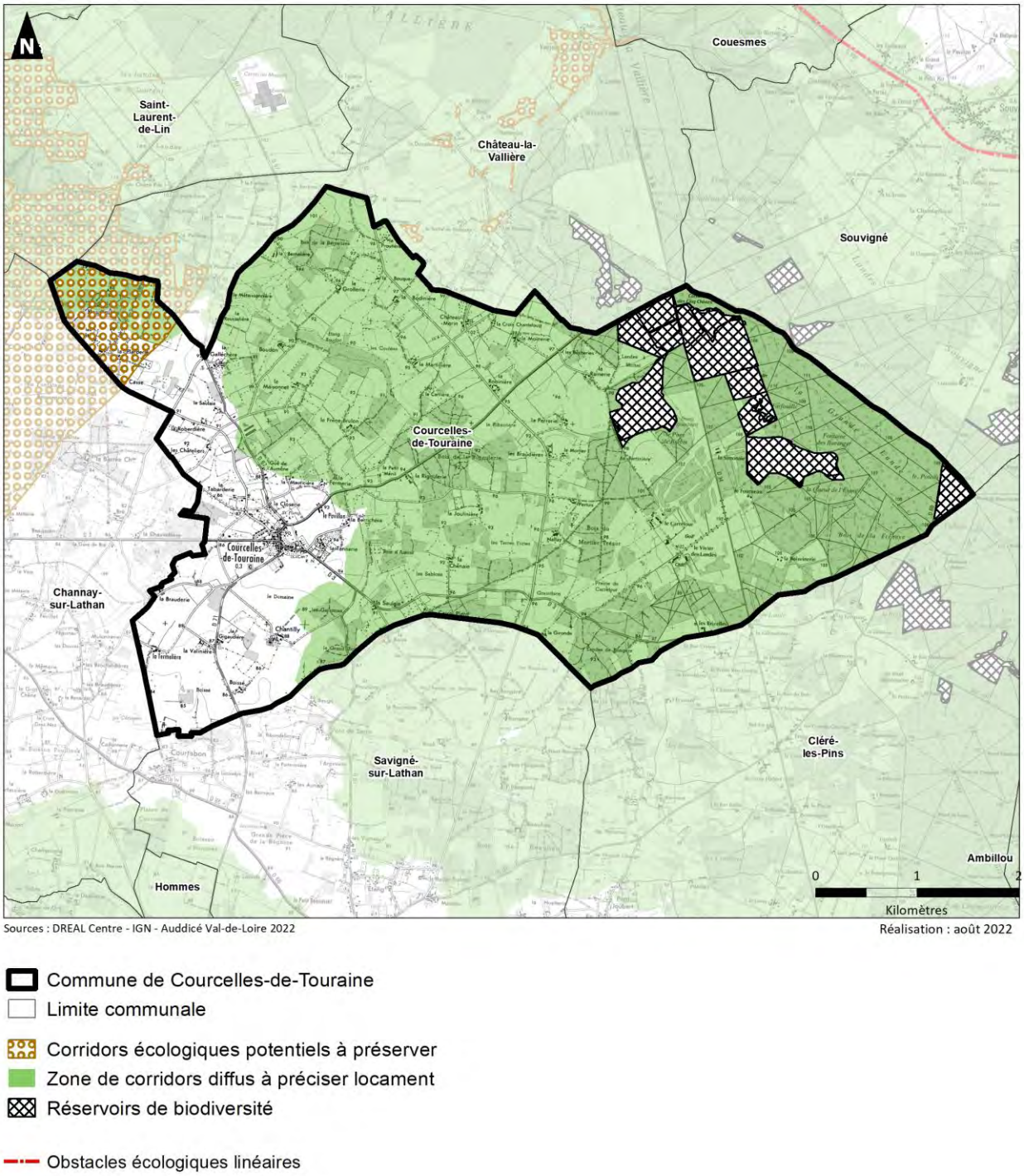
- Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'actions stratégiques ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

La protection de la nature s'est d'abord appliquée à des espèces ou des espaces remarquables ou rares, parfois emblématiques. En Centre-Val-de-Loire, plusieurs milieux et espèces considérés comme les plus remarquables sont ainsi protégés, dans les réserves naturelles régionales et les réserves naturelles nationales ou d'autres périmètres de protection forte. La Trame Verte et Bleue vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à conserver et améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction dans le Centre-Val-de-Loire dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Le Centre-Val-de-Loire (Conseil Régional), en adoptant le 18 décembre 2014 son SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) à l'unanimité, se sont dotés d'un dispositif d'aménagement durable du territoire, déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue.

Sont identifiés sur la commune plusieurs réservoirs de biodiversité liés notamment à la trame des milieux humides, à celle des milieux boisés et à la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, liés à la présence de nombreux boisements, étangs et landes acides. La commune compte également des zones de corridors diffus à préciser localement concernant ces deux trames. L'extrémité Ouest de la commune est enfin concerné par une zone de corridors diffus à préciser localement, liée à la trame des milieux humides.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 21. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

3.1.3.5 La fragmentation des espaces naturels

La fragmentation des habitats constitue la **principale cause d'extinction des espèces** animales et végétales dans les pays industrialisés. Elle se manifeste lorsqu'un écosystème de large étendue se retrouve éclaté, en

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

de nombreux petits habitats isolés les uns des autres de par les actions humaines (urbanisation linéaire ou non maîtrisée, agriculture intensive, infrastructures routières, ferroviaire, certains aménagements touristiques, zones industrielles ou commerciales non aménagées…).

La **capacité de dispersion d'une espèce est liée à sa mobilité et aux éléments naturels** structurant le paysage.

Lorsque les sous-populations dispersées ne peuvent parcourir la distance qui les sépare, elles évoluent indépendamment les unes des autres et se retrouvent isolées. Les populations sont alors génétiquement isolées et vouées, à plus ou moins long terme, à disparaître.

On dénombre plusieurs types de fragmentations :

- Les infrastructures de transport ;
- L'urbanisation (habitat, zones économiques…) ;
- La pollution lumineuse ;
- etc.

Le SRCE Centre-Val-de-Loire est tenu de définir des « objectifs de préservation » de la Trame verte et bleue, en distinguant les réservoirs de biodiversité et les corridors « à préserver » et les réservoirs et corridors « à remettre en bon état », « à conforter ».

Les infrastructures de transport terrestre sont le principal type de fragmentation considéré à l'échelle régionale pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique.

La fragmentation potentielle occasionnée par le réseau électrique, les éoliennes pour les espèces volantes, les perturbations occasionnées par les éclairages pour les chiroptères ou les oiseaux à migration nocturne (trame noire) n'ont pas été prises en compte. La pollution lumineuse pourra tout de même être quantifiée par la suite grâce aux données AVEX.

Surfaces artificialisées

Le **phénomène d'étalement urbain** empiète de plus en plus sur les espaces ruraux et **accentue les coupures dans la matrice écologique des territoires**. Cette densification comprend tant l'habitat (lotissements, habitat pavillonnaire en périphérie…), que les zones d'activités et commerciales.

Sur le territoire d'étude, **les éléments fragmentant sont le bourg de Courcelles-de-Touraine ainsi que les différentes départementales**. Cet effet pourrait être atténué par une politique de **création de dispositifs de franchissement type passages à faune.** Néanmoins, **l'artificialisation des sols notamment les zones urbaines constitue également une rupture dans les continuités écologiques à prendre en compte.** Ce type de coupure pourrait être atténué par une politique de gestion écologique des espaces verts et par l'encouragement de la population aux pratiques écologiques d'entretien des jardins particuliers.

L'augmentation des espaces urbanisés engendrent une régression des bandes-tampons. Ces abords de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques jouent un rôle primordial dans la protection et le fonctionnement de ceux-ci.

Obstacles ponctuels de type barrage, seuil sur les cours d'eau, …

En France métropolitaine, plusieurs dizaines de milliers d'obstacles à l'écoulement – barrages, écluses, seuils, moulins - ont été recensés sur les cours d'eau. Ils sont à l'origine de profondes transformations de la morphologie et de l'hydrologie des milieux aquatiques, et ils perturbent fortement le fonctionnement de ces

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

écosystèmes. Ces modifications altèrent la diversité et la qualité des habitats aquatiques dont dépend la survie de très nombreuses espèces animales et végétales.

Très fréquemment, les obstacles à l'écoulement favorisent les processus d'eutrophisation, d'échauffement et d'évaporation des eaux. En outre, ils fragmentent les cours d'eau, entravant les déplacements millénaires des espèces migratrices, limitant l'accès aux habitats disponibles, isolant génétiquement les populations et perturbant les processus sédimentaires naturels. La communauté scientifique considère ainsi que la fragmentation écologique est l'une des principales causes d'érosion de la biodiversité.

Le Référentiel national des Obstacles à l'Ecoulement (ROE) recense l'ensemble des ouvrages inventoriés sur le territoire national en leur associant des informations restreintes (code national unique, localisation, typologie) mais communes à l'ensemble des acteurs de l'eau et de l'aménagement du territoire, afin notamment d'en faciliter le traitement et la diffusion.

D'après cette base de données **la commune de Courcelles-de-Touraine n'est concernée par aucun obstacle à l'écoulement.**

3.1.3.6 Pollution lumineuse

La **pollution lumineuse** est un facteur susceptible d'augmenter **la fragmentation générée par les espaces artificialisés.**

En effet, **certaines espèces** ou groupes d'espèces, majoritairement nocturnes ou crépusculaires, **peuvent être négativement influencés** dans leurs déplacements ou leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) par un **éclairage artificiel excessif ou mal orienté**.

Il s'agit notamment des **insectes** (lépidoptères hétérocères), des **chiroptères** (chauves-souris) et, dans une moindre mesure, de **l'avifaune** (rapaces nocturnes et espèces migratrices).

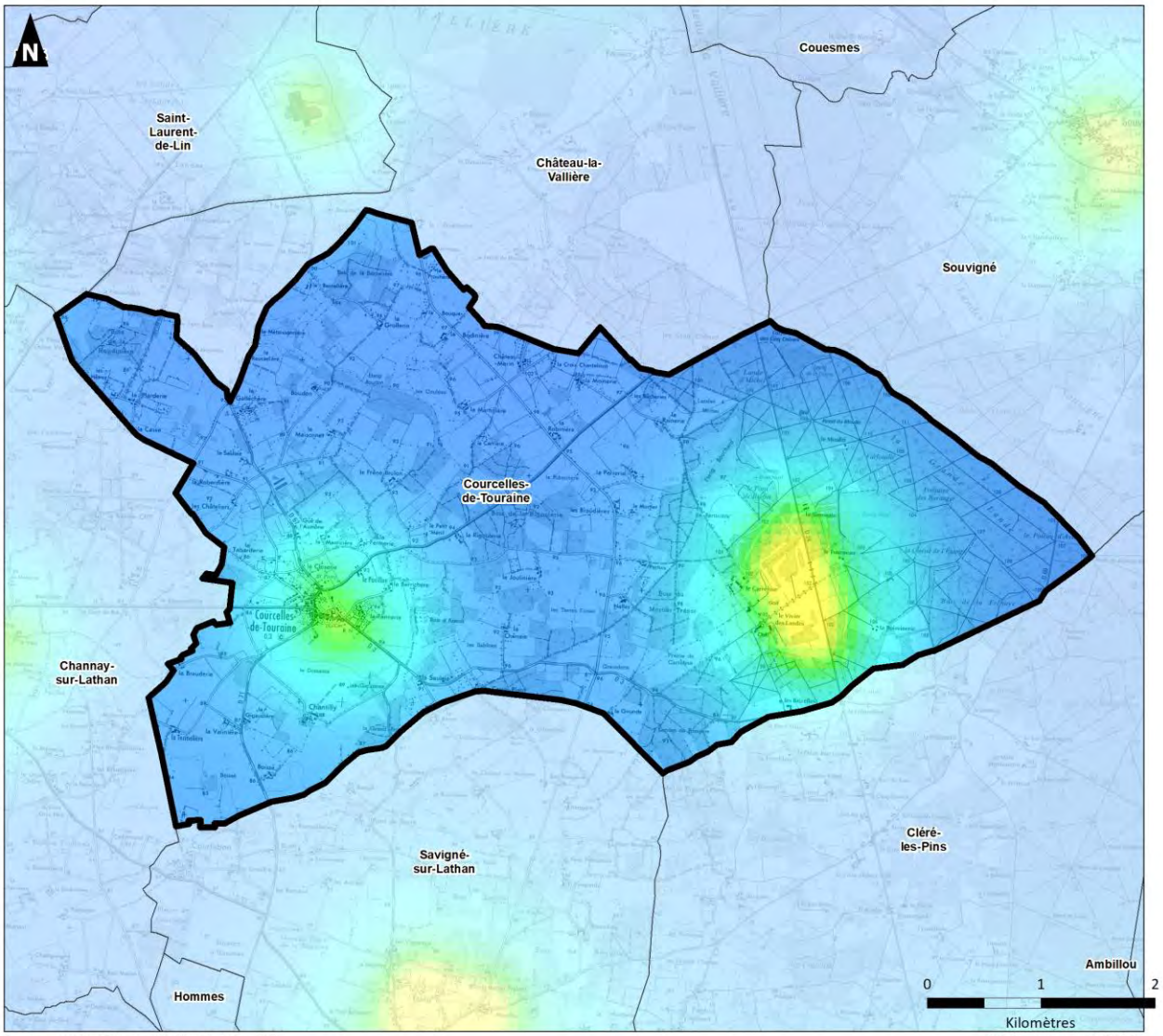
La totalité de la lumière dégagée par l'éclairage public, les habitations, les zones d'activités et l'éclairage des infrastructures de transport va créer la nuit une ambiance lumineuse**. Cette ambiance lumineuse impacte négativement sur le fonctionnement des écosystèmes en déréglant le comportement de nombreux animaux ou en créant des barrières écologiques.**

Le territoire d'étude est peu impacté par cette pollution lumineuse : elle est relativement faible au niveau du bourg, en raison de la concentration en habitations mais apparaît comme plus importante au niveau du domaine du château du Vivier des Landes, en raison des activités touristiques présentes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Pollution lumineuse



Sources : AVEX - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

Echelle visuelle AVEX

Blanc : 0-50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grande métropole régionale et nationale

Magenta : 50-100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messiers se laissent apercevoir

Orange : 200-250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250-500 étoiles : Pollution lumineuse encore forte. Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messiers parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'oeil nu

Vert : 500-1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourg des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques ; typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du Ciel et montent à 40 -50° de hauteur

Cyan : 1000-1800 étoiles : La Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus

Bleu : 1800-3000 : Bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensations d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon

Bleu nuit : 3000-5000 : Bon ciel ; Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel

Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas au dessus de 8° sur l'horizon

Carte 22. Cartographie de la pollution lumineuse à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

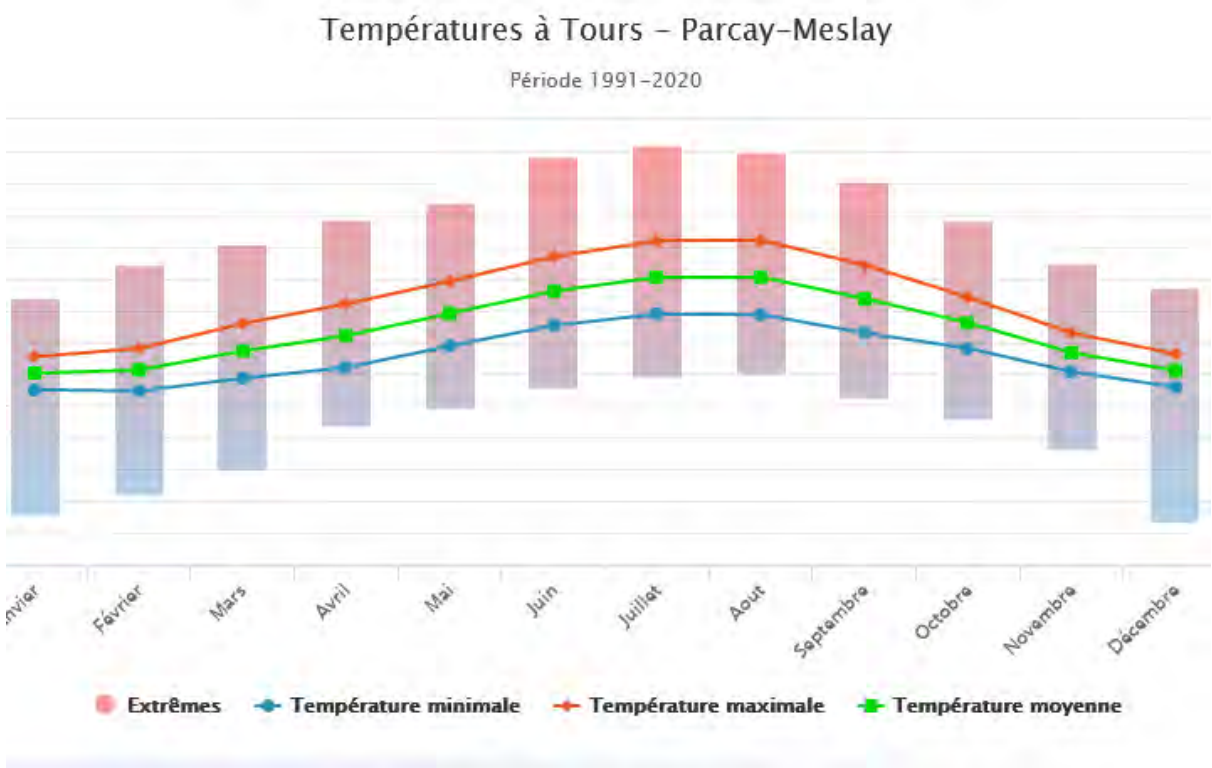
3.1.4 Le climat

D'un point de vue météorologique et climatologique, le département de l'Indre-et-Loire subit de nombreuses influences provenant notamment de l'Ouest et offre des conditions météo assez diversifiées. Le climat de l'Indre-et-Loire est de **type tempéré océanique dégradé**. Il s'agit d'un climat plutôt doux qui est toutefois humide en hiver.

La température moyenne annuelle est de l'ordre de 12,3°C. Les hivers y sont relativement doux (5,4°C en moyenne), les étés moyennement chauds (19,5°C en moyenne). Des épisodes de froid important sont possibles en hiver mais c'est assez rare car le département est soumis aux influences océaniques et au flux d'Ouest qui ont tendance à adoucir les températures.

Les précipitations sont fréquentes d'octobre à janvier mais rarement violentes. La pluviométrie est généralement inférieure à la médiane de la France (835mm). Le cumul des précipitations est d'environ 678 millimètres par an, soit une hauteur moyenne 56,5 mm par mois. Cependant il pleut globalement plus durant la période allant d'octobre à janvier. On comptabilise en moyenne 1 885 heures d'ensoleillement, comparable à la médiane nationale.

Les données présentées proviennent de la station météorologique Météo France implantée à Parçay-Meslay (Tours) située à environ 33 kilomètres de Courcelles-de-Touraine. Le tableau suivant indique les normales 1991-2020 des températures et des précipitations.



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

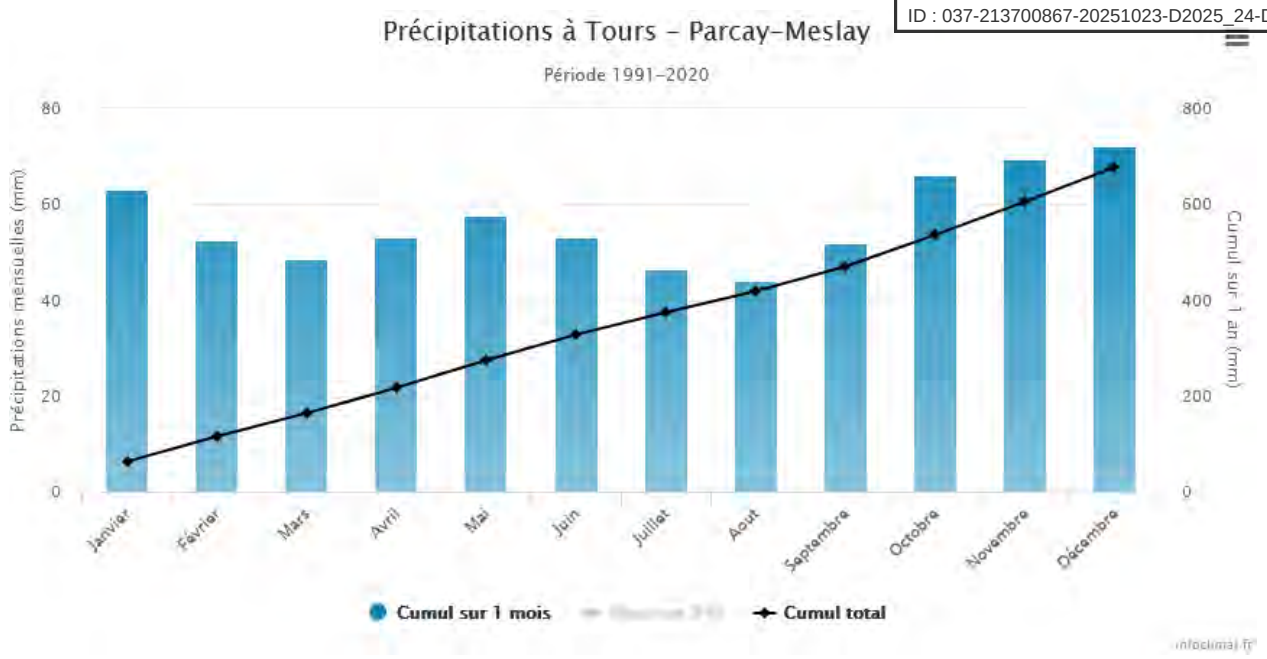


Figure 36. Relevés météo de la station de Tours - Parçay-Meslay (Source : infloclimat.fr)

Concernant le réchauffement climatique en Centre-Val-de-Loire, celui-ci s'est **accentué depuis les années 1980** et il est davantage marqué au printemps et en été. **On observe une hausse de la température de 0,4°C tous les dix ans** (période 1971-2020) à Tours. On constate également une **hausse de l'ensoleillement et des précipitations**, ce qui signale une tendance à des épisodes de pluie moins fréquents mais plus violents. En région Centre-Val de Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Pour le scénario 4.5 (correspondant à un scénario avec des politiques climatiques visant à stabiliser les concentrations en CO2) la hausse des températures pourrait atteindre **les +1,5°C en 2050**. Enfin, même en cas de politiques visant à diminuer les concentrations de CO2 (RCP 2.6), une hausse des températures devrait être constatée, de l'ordre de +1,3°C environ en 2050.

	1961-1990	1971-2000	1981-2010	1991-2020
Température minimale moyenne (en °C)	6,9	7,1	7,5	7,9
Température moyenne (en °C)	11,2	11,4	11,8	12,3
Température maximale moyenne (en °C)	15,4	15,7	16,1	16,6
Ensoleillement (en h)	1815,6	1799	1848	1899
Précipitations (en mm)	678,9	704	695,9	748,8

Figure 37. Evolution des moyennes trentenaires à la station de Tours - Parçay-Meslay (données infoclimat)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Éléments sur le milieu physique et le patrimoine naturel :

La commune de Courcelles-de-Touraine dispose d'un patrimoine naturel important et est concernée directement par une zone Natura 2000 et par plusieurs ZNIEFF. Cette richesse écologique est notamment due à la présence des étangs, des boisements et des landes concentrées dans la partie est du territoire, qui constitue un **réservoir de biodiversité majeur.**

L'élément majeur qui **participe à la fragmentation du territoire est le bourg de Courcelles-de-Touraine et les axes départementaux** qui freinent le déplacement des espèces et engendre de la pollution lumineuse, dont celle générée par le domaine du château du Vivier des Landes.

Enjeux sur le milieu physique et le patrimoine naturel

- La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF)
- La préservation des prairies et haies
- Les continuités écologiques dans et hors du bourg
- La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement
- L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire
- La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.2 La gestion des ressources

3.2.1 La gestion des eaux usées

3.2.1.1 L'assainissement collectif

L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de **collecte**, de **transport** et de **traitement** d'épuration des **eaux usées** avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour une **station d'épuration** traitant les **rejets urbains**.

La compétence assainissement est assurée par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2019. La gestion est assurée en régie.

Courcelles-de-Touraine est desservie par la station d'épuration située à l'ouest du bourg. Il s'agit d'une **station de type filtre planté disposant d'une capacité nominale de traitement de 500 EH**. La STEP remplace depuis 2014 l'ancienne STEP d'une capacité de 220 EH qui arrivait à saturation avec le développement urbain qu'a connu la commune au cours des années 1990-2000. **La capacité de cette STEP apparaît donc pour l'heure suffisante pour les besoins de la commune en assainissement.**

Figure 38. Localisation de la station d'épuration (source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 6. STEP de Courcelles-de-Touraine

Figure 39. Plan du réseau d'assainissement collectif – Source : CCTOVAL

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.2.1.2 L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les **installations individuelles** de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les **eaux usées traitées** sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche, etc.). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement de l'ensemble de ces eaux usées.

L'assainissement non collectif concerne les secteurs situés en dehors du bourg, mais également la partie Nord du bourg ainsi que l'Est au niveau du regroupement bâti autour du cimetière et du manoir de la Tannerie.

3.2.2 La gestion de l'eau potable

3.2.2.1 L'alimentation en eau potable

La commune de Courcelles-de-Touraine a transféré sa compétence d'eau potable à la CCTOVAL. Le service est exploité en directe par la Communauté de Communes.

L'eau distribuée provient du forage au cénomanien "Les Rottes" à Channay-sur-Lathan situé le long de la rue de la Machoterie au sud-est du centre bourg, dont la profondeur est de 186,6m. Ce forage possède une capacité de production de 1400 m^3/j, soit 511000 m^3 par an pour 126835 m^3 prélevés en 2015. Une usine de déferrisation permet de traiter l'eau au niveau du captage.

L'eau captée provient des horizons sableux du Cénomanien moyen et inférieur. Le réservoir concerné, du type multicouche, est principalement alimenté par les eaux météoriques qui s'infiltrent dans les secteurs où les horizons sableux affleurent. Les plus proches d'entre eux sont situés dans les régions de Braye-sur-Maulne et de Souvigné-Sonzay (anticlinal faillé), c'est-à-dire à plus de 7 km du forage. Les eaux subissent donc une longue filtration durant leur parcours souterrain jusqu'au point de prélèvement. Le sens général d'écoulement de la nappe est Sud-Est/Nord-Ouest.

Les formations de couverture (Turonien-Sénonien-Tertiaire) assurent une excellente protection contre la pollution. Les eaux captées sont très minérales. Les périmètres de protection de ces captages ont été déclarés d'utilité publique pour le compte de l'ex-SIAEP de Channay-sur-Lathan. Les périmètres de protection immédiate et rapproché font l'objet d'un règlement établissant des prescriptions à respecter. Le règlement stipule qu'une zone « non-aedificandi » de cinquante mètres de rayon doit être respectée autour du forage. Courcelles-de-Touraine n'est concernée par aucun périmètre de protection des captages d'eau.

3.2.2.2 Le réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable couvrant les communes de Channay-sur-Lathan, Courcelles-de-Touraine, Lublé, Rillé et Saint-Laurent-de-Lin représentait en 2018 141 km de longueur de réseau, 2145 habitants desservis. Quatre réservoirs permettent d'assurer la distribution de l'eau aux foyers d'une capacité cumulée de 710m^3, dont un réservoir sous forme de bâche à la Closerie pour ce qui concerne Courcelles-de-Touraine. Une pompe installée à la Closerie permet d'ailleurs d'alimenter le réseau d'un débit de 60m^3/h. La consommation moyenne représentait en 2018 135 l/hab/j.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 7. Station de surpression de la Closerie

Avec un rendement du réseau de distribution de 81,9 % en 2018 (en baisse par rapport à 2017 où il était de 83,1%) et une perte en réseau de 0,58 m³/km/j, **le réseau d'eau potable peut être qualifié de moyennement performant.** La partie du réseau d'eau potable desservant le centre-bourg a néanmoins été rénovée en 2021 à l'occasion des travaux de rénovation du centre-bourg. Ces travaux sur le réseau d'eau vont se poursuivre sur la Grande rue.

Pour rappel, le rendement du réseau de distribution est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels), le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution. L'indice linéaire des pertes en réseau évalue, en les rapportant à la longueur des canalisations (hors branchements), les pertes par fuites sur le réseau de distribution.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

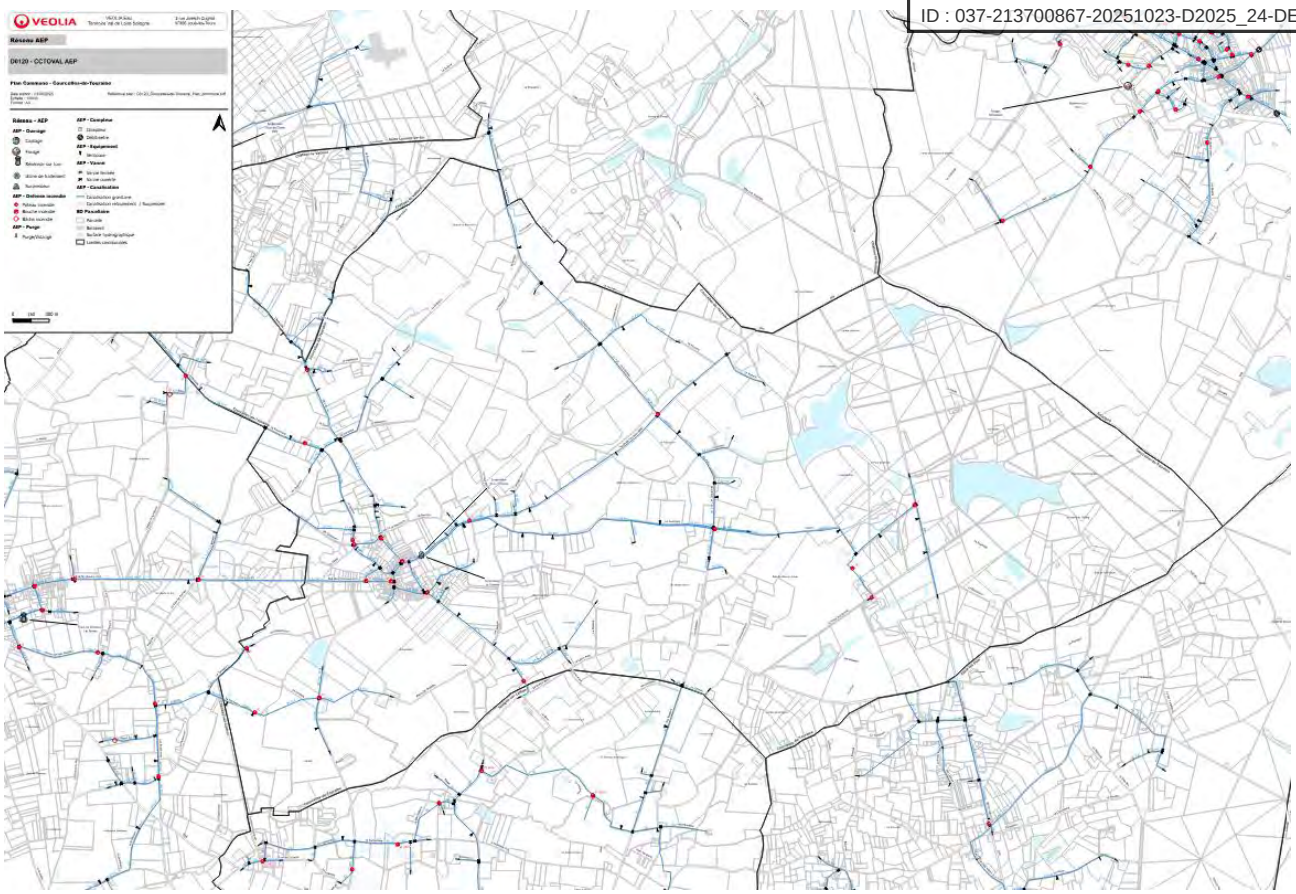


Figure 40. Plan du réseau d'eau potable – Source : CCTOVAL

3.2.2.3 Qualité de l'eau potable

L'Agence Régionale de Santé publie chaque année un rapport concernant la qualité de l'eau pour chaque commune. Selon le prélèvement de l'ARS Centre-Val-de-Loire en mars 2025 concernant la qualité de l'eau potable distribuée sur le réseau de Channay-sur-Lathan (dont la commune dépend), l'eau apparaît comme de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

3.2.3 Le potentiel en énergies renouvelables

3.2.3.1 Cadre législatif

La promotion des énergies renouvelables est l'une des priorités de la politique énergétique française. « *L'État souhaite favoriser un développement à haute qualité environnementale des énergies renouvelables (…) pour un développement équilibré, écologiquement et socialement soutenable* » (Plan national de développement des énergies renouvelables en France, novembre 2008). Des enjeux particulièrement importants y sont rattachés : la sécurité et l'indépendance énergétique du pays et la protection de l'environnement, en particulier la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

Les énergies renouvelables participent à la lutte contre le changement climatique et assurent un approvisionnement sûr et maîtrisé sur le long terme. Le soleil, le vent, l'eau, le bois, la biomasse, la chaleur de la terre sont des ressources abondantes, directement accessibles sur notre territoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La loi Energie-Climat de 2019 vise à l'échelle nationale la neutralité carbone à horizon 2050, une réduction des émissions de GES de 40% en 2030 par rapport à 1990, une part de 23% des EnR dans la consommation d'énergie finale en 2020, 33% d'ici 2030.

En outre, selon l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre les objectifs suivants : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, **la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.**

3.2.3.2 L'importance des données climatiques

De tous les secteurs économiques, celui du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France (42,5 % de l'énergie finale totale) et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre. **Depuis 2012, toutes les nouvelles constructions doivent être assujettis à la norme Bâtiment Basse Consommation** (moins de 50 kWh par an et par mètre-carré en énergie primaire, contre 80 à 100 KW/an/m2 aujourd'hui en moyenne). Le Grenelle de l'Environnement prévoit ainsi à terme de diviser par trois la consommation énergétique des constructions neuves. **La consommation annuelle d'électricité d'un ménage moyen (hors chauffage, eau chaude et cuisson) est d'environ 2700kWh (2300kW après recherche d'économie d'énergie).**

La climatologie est ainsi une donnée à prendre en compte dans toute opération urbaine dans le cadre des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En effet, elle contribue à la réalisation de constructions répondant à ces objectifs, sans entraîner de coûts insupportables pour les ménages. Les zones d'extensions urbaines et l'implantation des constructions doivent être choisies pertinemment en recherchant :

- Une optimisation de la forme urbaine et du parcellaire, afin de bénéficier des apports gratuits du solaire et se protéger du vent ;
- Une optimisation de l'enveloppe des bâtiments afin que le bâtiment ne perde pas d'énergie (densité…).

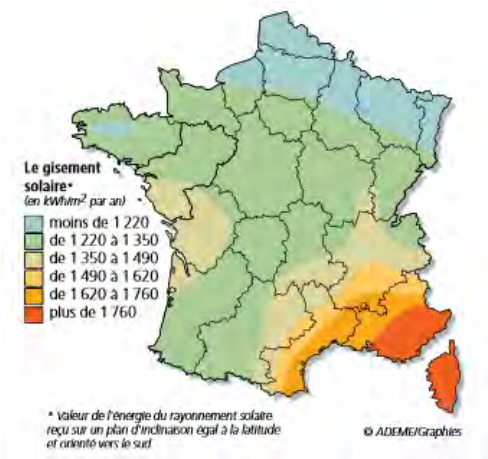
Si ces conditions ne sont pas réunies, la construction nécessitera le recours à des techniques induisant des surcoûts financiers.

3.2.3.3 L'énergie solaire

Le potentiel d'énergie solaire du département est établi entre 1 220 et 1350 kWh/m² en moyenne annuelle. La commune de Courcelles-de-Touraine présente donc un potentiel pour le développement de l'usage de l'énergie solaire domestique.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 41. Gisements solaires en France



Source : ADEME Centre

Quelques données chiffrées sur le solaire :

- 2m² (dans le sud) à 4m² (dans le nord) de capteurs solaires suffisent pour couvrir 50% à 70% des besoins en eau chaude solaire pour un foyer de 4 personnes
- 1m² de capteurs environ pour 10m² chauffés :
  - 18 m² de cellules photovoltaïques sont nécessaires pour alimenter en électricité une habitation classique de 120m²
  - 6 à 8 m² de capteurs pour une maison RT2012.

Source : ADEME, « Chauffer son eau et sa maison avec le soleil », septembre 2016

La commune est concernée par un projet agrivoltaïque au sol au Nord-Ouest de la commune. L'agrivoltaïsme repose sur la synergie entre un type de production agricole (cultures/productions végétales, élevage…) et la production d'électricité à partir du rayonnement solaire sur une même surface de parcelle. L'agrivoltaïsme fait partie des dispositifs de production d'énergies renouvelables encouragés par l'Etat au travers du projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

3.2.3.4 La biomasse

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie (bois, paille, déchets végétaux agricoles…). Elles peuvent constituer une source d'énergie respectueuse de l'environnement et basée sur un approvisionnement de proximité. On retrouve deux grands types d'utilisation de la biomasse : la méthanisation-biogaz et le bois-énergie.

Avec ses boisements et son activité agricole (résidus de cultures et effluents agricoles), **la commune de Courcelles-de-Touraine présente un potentiel de valorisation de cette ressource.** Toutefois, une valorisation de la ressource bois ou des effluents agricoles, au-delà des seules ressources familiales, nécessite une réflexion et une organisation sur un territoire plus vaste que celui de la commune.

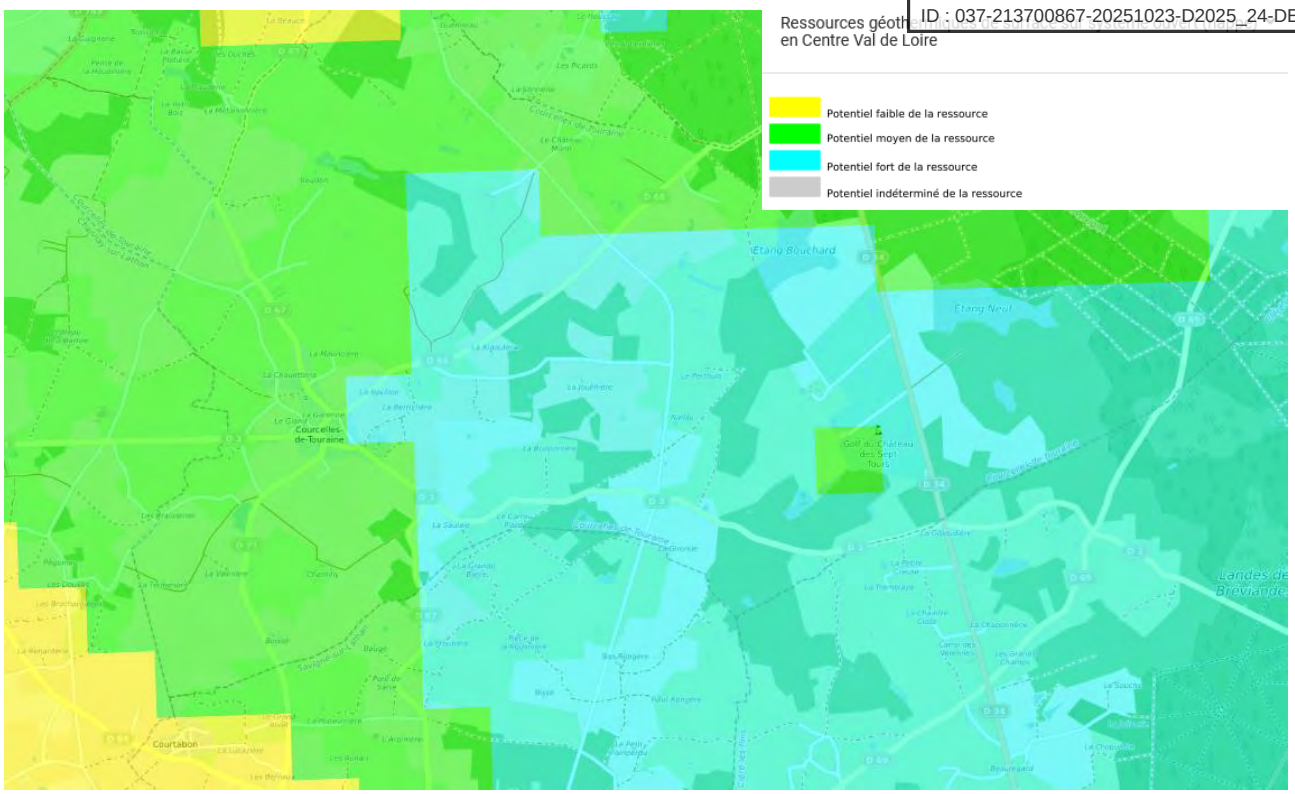
3.2.3.5 L'énergie éolienne

A Courcelles-de-Touraine **aucun permis pour un parc éolien n'a été déposé**. Par ailleurs, Courcelles-de-Touraine n'est pas compris dans une zone classée comme favorable au développement éolien par le Schéma régional éolien du Centre-Val-de-Loire.

3.2.3.6 La géothermie

À titre indicatif, une étude réalisée par le BRGM en région Centre a mis en évidence le potentiel géothermique des aquifères superficiels par commune. Il existe un potentiel d'exploitation moyen à fort de la géothermie à Courcelles-de-Touraine, sur une majeure partie de la commune. Néanmoins, cette étude n'a qu'un caractère indicatif, la détermination exacte des caractéristiques de la ressource nécessitera une étude spécifique pour vérifier le potentiel à la parcelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 23. Potentiel géothermique communal - Source : https://www.geothermies.fr/viewer/?extent=-48060.0839%2C5924786.9364%2C416065.5518%2C6138810.6156&al=region/CEN

3.2.3.7 Les autres énergies

Pour les autres énergies renouvelables (biogaz, petite hydraulique…), le potentiel de la commune est mal connu.

3.2.4 Les déchets

La gestion des déchets sur le territoire intercommunal est gérée par deux syndicats : le SMICTOM du Chinonais pour les communes de Langeais, Cinq-Mars-la-Pile et Mazières-de-Touraine, et le SMIPE Val Touraine Anjou pour les autres communes. Depuis le 1er janvier 2020, Le service public de collecte et traitement des ordures ménages est de la compétence du SMIPE Val Touraine Anjou.

Ses compétences sont les suivantes :

- la collecte des ordures ménagères,

- le transfert, le transport et le traitement des déchets,

- la collecte des recyclables en apport volontaire,

- la gestion d'un réseau de 5 déchetteries,

- la communication et la sensibilisation de tous les publics sur les bons gestes de tri (consignes, informations sur la collecte, le recyclage...)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

A Courcelles-de-Touraine, **le ramassage des ordures ménagères non recyclables (bac gris) s'effectue une fois par semaine le vendredi.** Les ordures ménagères collectées sont transitées par le centre de transferts de Benais, puis acheminées à l'UVE de Lasse pour produire de l'électricité.

Le tri sélectif (verre, journaux et emballages) se fait par apport volontaire dans le PAV situé rue du stade. Les matériaux recyclables sont ensuite envoyés au centre de tri de Chinon pour être triés puis recyclés. Les verres sont envoyés chez Brunet pour leur recyclage et les papiers sont repris par Norsk.

Il n'est plus organisé de collecte des encombrants, les habitants ayant accès à l'une des 5 déchetteries du syndicat (Benais, Bourgueil, Côteaux-sur-Loire, Saint-Laurent-de-Lin ou Savigné-sur-Lathan) ouvertes aux particuliers, aux professionnels et collectivités. Elles permettent ainsi à la population d'évacuer ses déchets encombrants dans de bonnes conditions, de supprimer les dépôts sauvages en préservant le cadre de vie et d'économiser les matières premières en recyclant et valorisant un maximum de déchets.

L'accès aux déchetteries gérées par le SMIPE nécessite la possession d'une vignette « accès particuliers » gratuite pour les habitants du territoire.

Carte 24. Les déchèteries sur le territoire intercommunal (Source : www.smipe-vta.net)

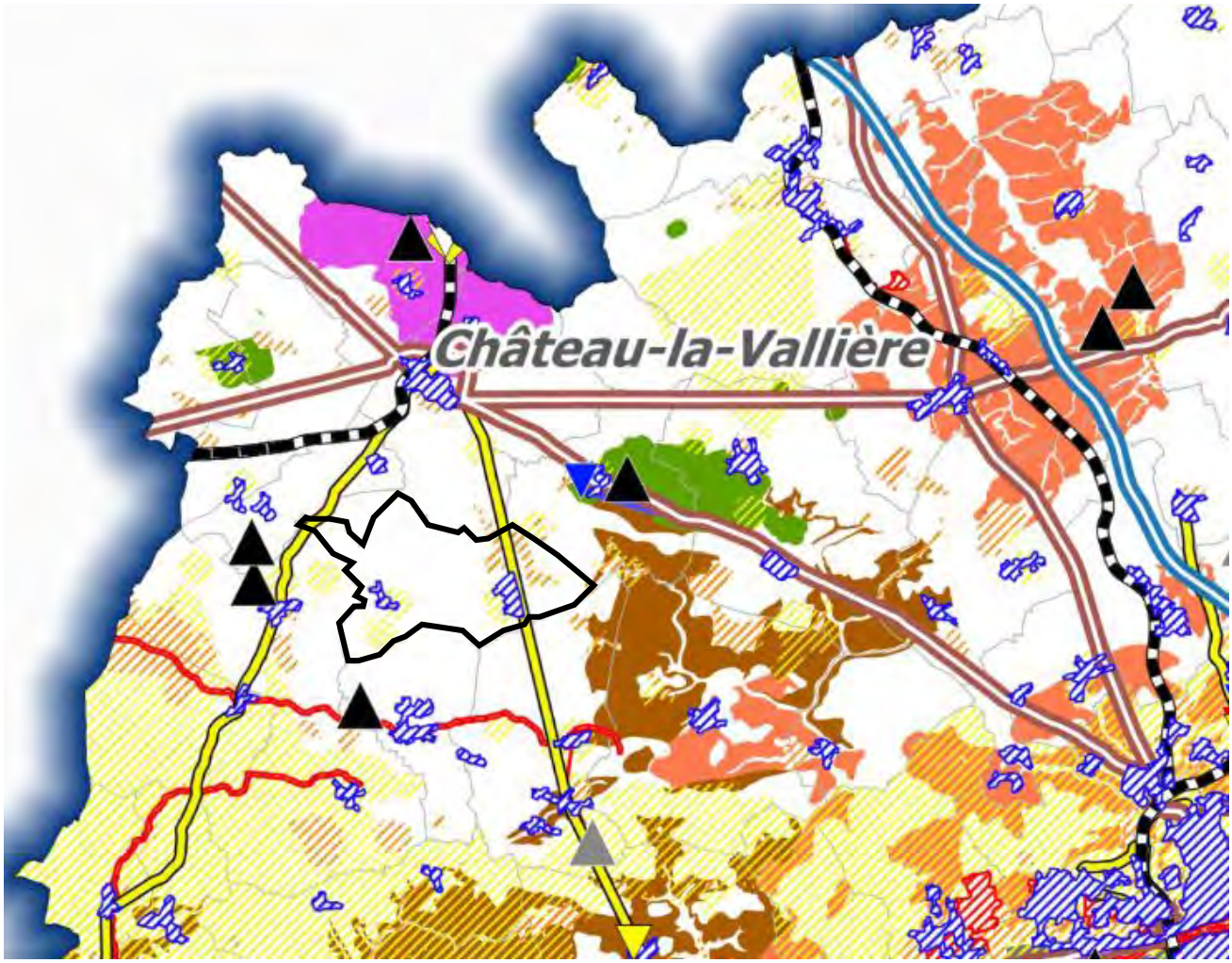
3.2.5 Les carrières

La commune n'accueille **pas de carrière en cours d'exploitation**.

Le schéma régional des carrières (SRC) s'appuie sur un état des lieux faisant l'inventaire des ressources et l'analyse prospective des besoins en matériaux dans la région, y compris en abordant les questions de ressources secondaires et la logistique associée à l'activité carrières. Il analyse également les enjeux techniques, économiques, sociaux et environnementaux (paysage, biodiversité…) liés à la production des ressources minérales et à la logistique qui lui est associée. Il définit un scénario d'approvisionnement en matériaux pour la région et sur cette base, fixe les dispositions prévoyant les conditions générales d'implantation des carrières, identifiant les gisements d'intérêt régional et national, ainsi que les orientations et mesures nécessaires à la mise en œuvre du scénario retenu.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le schéma régional des carrières a été approuvé par arrêté du préfet de Région en date du 21 juillet 2020. Selon le schéma, la commune de Courcelles-de-Touraine ne comporte pas de gisements d'intérêt régional.



Carte 25. Extrait du schéma régional des carrières du Centre-Val-de-Loire

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

A - Ressources minérales et zones de gisement d'intérêt régional et national :

A1 - Zones de gisement d'intérêt national pour l'industrie

A2 - Zones de gisement d'intérêt régional pour l'industrie

A3 - Zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP

- Alluvions
- Sables du Bourbonnais
- Formation d'Ardentes
- Sables et argiles de Sologne
- Sables de Montreuil et Sables d'Herbault
- Calcaires de Beauce
- Calcaires lacustre de Touraine
- Sables et conglomérats éocènes
- Argiles à silex
- Sables et grès du Cénomanien
- Sables et grès de l'Albien
- Calcaires du Jurassique
- Formations métamorphiques

A4 - Zones de gisement d'intérêt régional pour la pierre ornementale

Sources : BRGM (à partir de la carte géologique harmonisée au 1/50000eme), Dreal Centre-Val de Loire

B - Sites de production de matériaux de carrière et de matériaux recyclés

- B1 - Carrières autorisées en 2017
- B2 - Installation de regroupement et de recyclage de déchets inertes

Sources : Dreal Centre-Val de Loire (S3IC), Listing des adhérents UNICEM, FNTP/UNICEM (Base de données Materrio), FFB (base de données "Déchets de chantiers"), recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

C - Principaux sites de consommation de matériaux de carrière

- C1 - Centrales BPE fixes
- C2 - Centrales d'enrobage fixes
- C3 - Usines de préfabrication du béton
- C4- Cimenteries et usines de production de chaux (sucreries comprises)
- C5 - Usines de fertilisants minéraux
- C6 - Tuileries et briqueteries
- C7 - Usines de production de produits en verre

Sources : Dreal Centre-Val de Loire (S3IC), Listing des adhérents SNBPE, recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

D - Infrastructures de transport des matériaux de carrières

D1 - Réseau routier "bien adapté", a priori, au transport de pondéreux

- Autoroutes
- Routes nationales ou départementales principales
- Routes départementales

D2 - Réseau ferroviaire et fluvial

- Réseau ferroviaire
- Réseau fluvial

D3 - Plate-formes matériaux multimodales

Sources : Dreal Centre-Val de Loire et Conseils départementaux (à partir de la BD-TOPO de l'IGN), SNCF-Réseau (listing des cours marchandises), recalages et répérages complémentaires sur orthophoto

E - Enjeux environnementaux et zones urbanisées

- E0 - Zones urbanisées
- E1-E2 - Niveaux 1 et 2 : carrières réglementairement interdites ou présomption d'interdiction
- E3 - Niveau 3 : implantation déconseillée par le SRC
- E4 - Niveau 4 : implantation envisageable sous conditions

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse de la gestion des ressources

Courcelles-de-Touraine est desservie par la station d'épuration située à l'est du bourg, d'une capacité nominale de 500 EH. **La station n'apparait pas saturée.**

Le territoire est desservi en eau potable grâce au **captage "Les Rottes" à Channay-sur-Lathan.** Cette eau distribuée apparaît de bonne qualité.

Concernant **l'énergie éolienne**, aucun parc n'est présent sur la commune et cette dernière ne se situe pas dans une zone considérée comme favorable au développement éolien par le Schéma régional éolien du Centre-Val-de-Loire. Pour les autres énergies renouvelables, l'analyse du potentiel de la commune demande des études particulières.

La collecte et le traitement des déchets est gérée le SMIPE Val Touraine Anjou. La gestion des déchets différenciée permet de renforcer le recyclage. Aucune déchetterie n'est recensée sur le territoire communal mais les habitants peuvent bénéficier de 5 déchetteries situées à proximité.

La commune ne compte **aucune carrière en exploitation**.

Enjeux liés à la gestion des ressources

- La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire
- La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine
- L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3 Les risques, pollutions et nuisances

3.3.1 Les risques naturels

Le risque est le produit de l'aléa et de la vulnérabilité. Dans le cas des risques naturels, **l'aléa correspond à un phénomène naturel** qui peut être caractérisé par une intensité, un espace et une durée.

3.3.1.1 L'aléa inondation

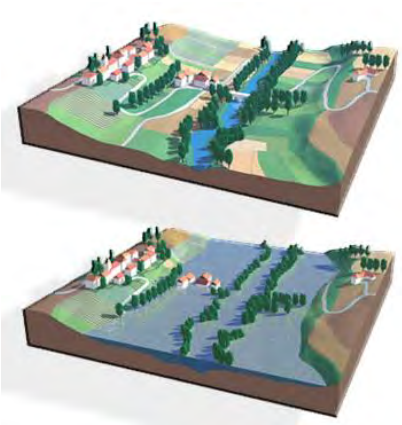
Les différents types d'inondations

Le risque inondation est le premier risque naturel en France. L'inondation désigne un phénomène de crue, c'est-à-dire une augmentation de la quantité d'eau qui s'écoule dans la rivière.

La gestion de ce risque passe par une prévention au travers des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) au niveau des grands bassins et des Plans de Prévention des Risques (PPR) à l'échelle de chaque sous bassin, là où le risque est majeur.

Le risque d'inondation est à l'origine d'approximativement 80% du coût des dommages dus aux catastrophes naturelles en France et 60% du nombre total d'arrêtés de catastrophes naturelles. Il concerne environ 280 000 kilomètres de cours d'eau répartis sur l'ensemble du territoire, soit à peu près un tiers des communes françaises.

L'inondation par débordement de cours d'eau



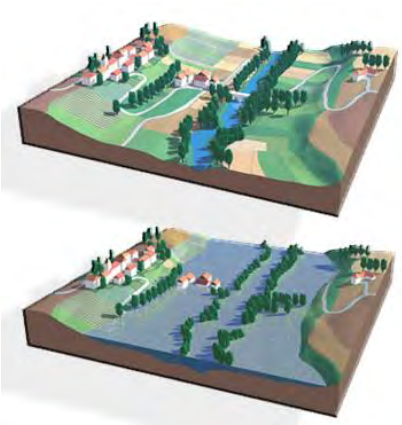
L'inondation par débordement de cours d'eau fait partie de la principale cause d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne.

On appelle inondation, la submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau variables. Elle résulte dans le cas des présents cours d'eau**,** de crues liées à des précipitations prolongées.

La crue correspond à **l'augmentation soudaine** et importante du **débit du cours d'eau** dépassant plusieurs fois le débit naturel. Lorsqu'un cours d'eau est en crue, il sort de son lit habituel nommé **lit mineur** pour occuper en partie ou en totalité son **lit majeur** qui se trouve dans les zones basses situées de part et d'autre du lit mineur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

L'inondation par ruissellement et coulée de boue



Une inondation par ruissellement pluvial est provoquée par les seules précipitations tombant sur l'agglomération et sur des bassins périphériques naturels ou ruraux de faible taille, dont les ruissellements empruntent un réseau hydrographique naturel à débit non permanent, ou à débit permanent très faible. Il ne s'agit donc pas d'inondation due au débordement d'un cours d'eau permanent, traversant l'agglomération, et dans lequel se rejettent les réseaux pluviaux.

Les coulées de boue quant à elles apparaissent dans des matériaux meubles lorsque leur teneur en eau augmente de manière importante. La mise en mouvement de ces matériaux a pour origine une perte brutale de cohésion. Ces coulées peuvent se produire à la suite d'un glissement de terrain.

Les matériaux susceptibles de perdre ainsi leur cohésion sont des argiles, des limons, des sols, des roches décomposées ou des éboulis fins. L'eau peut pénétrer au sein des matériaux par infiltration avant le déclenchement de la coulée ou au moment de la rupture par concentration des eaux de ruissellement. La vitesse et la distance parcourue par une coulée boueuse sont très variables, dépendant de nombreux facteurs comme la nature des matériaux, la quantité d'eau, la viscosité du mélange eau/matériau, la topographie, la saturation en eau des sols sur lesquels se déplace la coulée.

Pour éviter les coulées boueuses il convient notamment de drainer les sols, de végétaliser les secteurs pentus, et de procéder à un renforcement des berges.

La commune de Courcelles-de-Touraine est relativement épargnée par le risque inondation, notamment par le faible débit de son cours d'eau principal (la Maulne) et par le fait qu'aucun cours d'eau notable ne passe à proximité du bourg. L'historique des inondations sur la commune indique **4 évènements entre 1770 et 1910**. Tiré de la Base de Données Historiques sur les Inondations, ces évènements sont analysés à l'échelle d'unités et de sous-unités hydrographiques. Cet historique des inondations n'est donc pas synonyme d'inondations avérées sur le territoire communal ni de potentiels dégâts.

Un arrêté de catastrophe naturel liée aux inondations et/ou coulées de boue est recensé. Il concerne les dégâts causés par les tempêtes Lothar et Martin en décembre 1999. Pris à l'échelle départementale, cet arrêté ne permet d'affirmer que la commune ait connu ce type d'évènement.

Date de l'évènement (Date début / Date Fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
09/11/1910 - 19/12/1910	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures)	aucun_blesses	3M-30M
10/11/1790 - 15/11/1790	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense	inconnu	inconnu
31/01/1784 - 27/03/1784	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé)	inconnu	inconnu
25/11/1770 - 28/11/1770	Crue pluviale (temps montée indéterminé)	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu

Figure 42. L'historique des inondations sur la commune (source Géorisques)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Figure 43. Liste des arrêtés de catastrophes naturelles liées aux inondations (source Géorisques)

Zoom sur le Plan de Gestion du Risque d'Inondation

L'ambition portée par le PGRI est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possible.

Courcelles-de-Touraine est soumise au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne. Il a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice du bassin et est entré en vigueur le 8 avril 2022. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent en outre être compatibles avec le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCOT et PPR.

Le PGRI, instauré par la directive européenne « inondation » de 2007, est structuré selon 6 objectifs principaux :

1. Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.

2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque.

3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.

5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation.

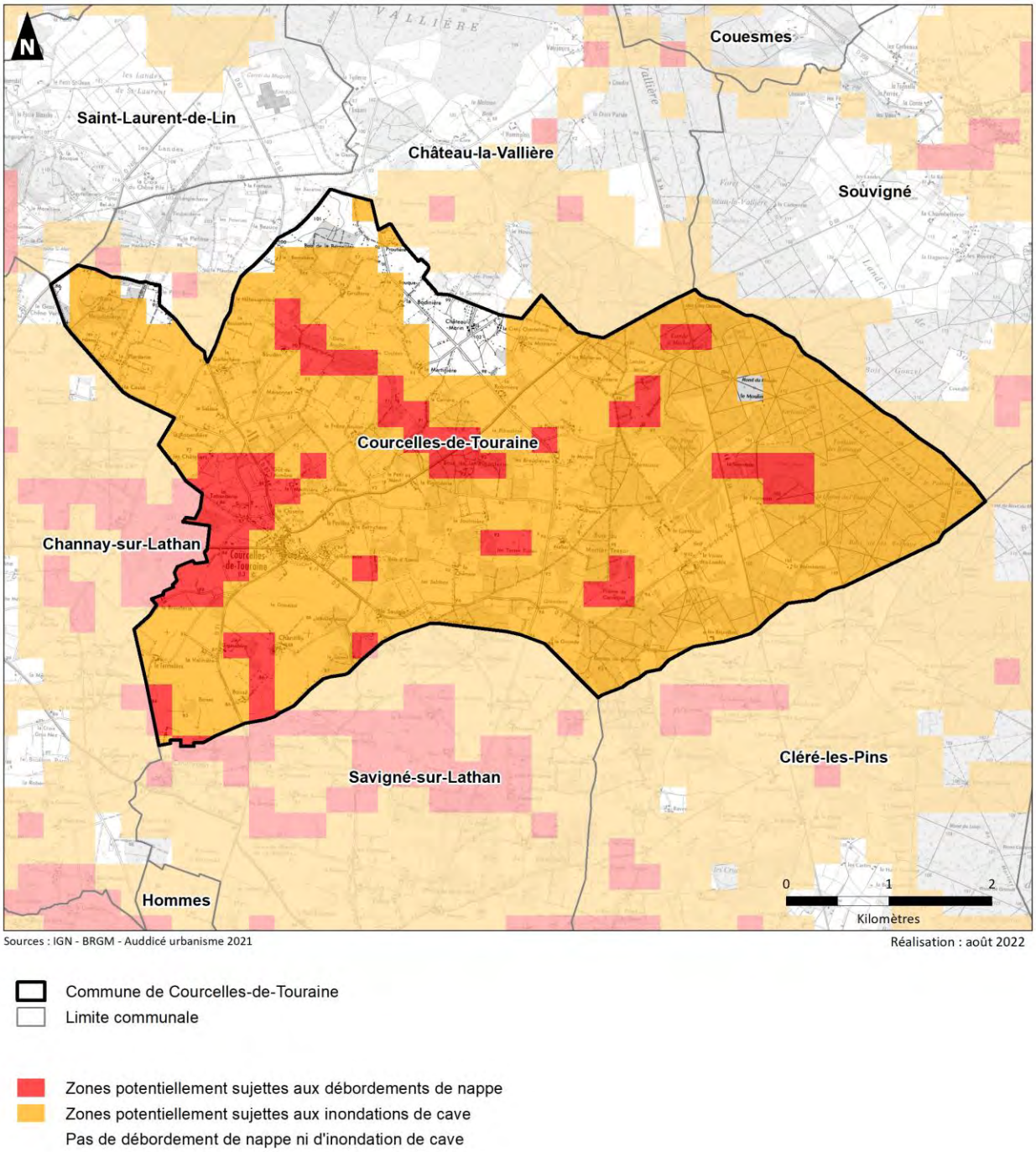
6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 48 dispositions. Il comprend notamment des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important (TRI). **La commune n'est pas dans un TRI. Elle n'est par ailleurs concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi).**

L'inondation par remontée de nappes phréatiques

La commune de Courcelles-de-Touraine est concernée par l'inondation liée à la remontée de nappes phréatiques sur une majeure partie de la commune. Ce phénomène concerne particulièrement **les terrains bas.** Le bourg est concerné par le risque d'inondations de cave. La présence de ce risque et sa catégorisation devra être pris en compte dans le document d'urbanisme, avec une réglementation adaptée en fonction de l'aléa. Par exemple, en aléa très fort, les nouvelles constructions seront à limiter pour protéger les biens et les personnes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 26. Aléa inondation par remontée de nappes à Courcelles-de-Touraine

3.3.1.2 Aléa tempête

La commune de Courcelles-de-Touraine est soumise à l'aléa météorologique de type tempête comme l'ensemble des communes situées dans les départements de l'Ouest de la France. Il peut occasionner des

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

dégâts. Cet aléa, reste occasionnel, cependant sa fréquence est en augmentation ces dernières années : dégâts aux toitures, arbres arrachés, routes coupées, etc.

On parle de tempêtes lorsque les vents dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds - degré 10 de l'échelle de Beaufort). Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique (ou dépression). Cette dernière provoque des vents violents, de fortes précipitations et parfois des orages. Une tempête peut se traduire par des vents très forts tournant dans le sens contraire des aiguilles d'une montre autour du centre dépressionnaire et / ou des pluies abondantes pouvant entraîner des inondations plus ou moins rapides, des glissements de terrain et des coulées boueuses.

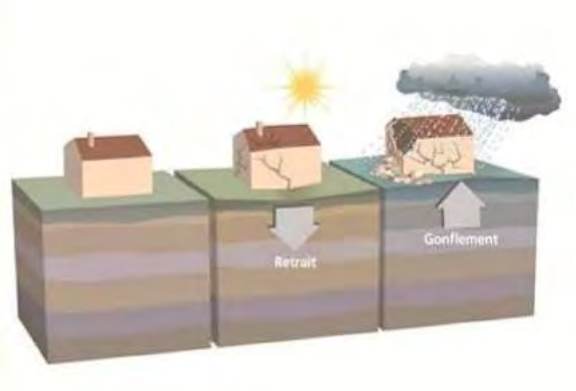
Les tempêtes surtout lorsqu'elles sont associées à des pluies intenses peuvent avoir un impact négatif considérable aussi bien pour les personnes que pour leur activité ou pour leur environnement (les chutes d'arbres des forêts, les dégâts des habitats, des ports, etc.). Les conséquences des tempêtes sont principalement économiques car elles engendrent des arrêts ou des perturbations d'activités. Les destructions ou les dommages sur les édifices privés ou publics, les infrastructures industrielles ou de transports, etc. provoquent en effet des pertes financières importantes.

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver (on parle de « tempête d'hiver »). En effet, les tempêtes des régions tempérées surviennent surtout au cours des mois d'automne et d'hiver, notamment en janvier et février, voire en novembre et décembre (moins souvent en octobre ou en mars). Les cas de tempêtes recensés au cours des autres mois de l'année sont beaucoup plus rares.

Depuis 1950, une centaine de tempêtes a touché l'Europe, faisant des milliers de victimes et des milliards d'euros de dommages. Celles de 1999 reste la plus marquante. Les 26 et 28 décembre 1999, deux tempêtes des latitudes moyennes en développement rapide, nommées respectivement Lothar et Martin, ont traversé successivement la France d'Ouest en Est.

3.3.1.3 Zones d'exposition au risque retrait gonflement des argiles

Dans les sols, le volume des matériaux argileux tend à augmenter avec **leur teneur en eau (gonflement)** et, inversement, à diminuer **en période de déficit pluviométrique (retrait).** Ces phénomènes peuvent provoquer des dégâts sur les constructions localisées dans des zones où les sols contiennent des argiles.



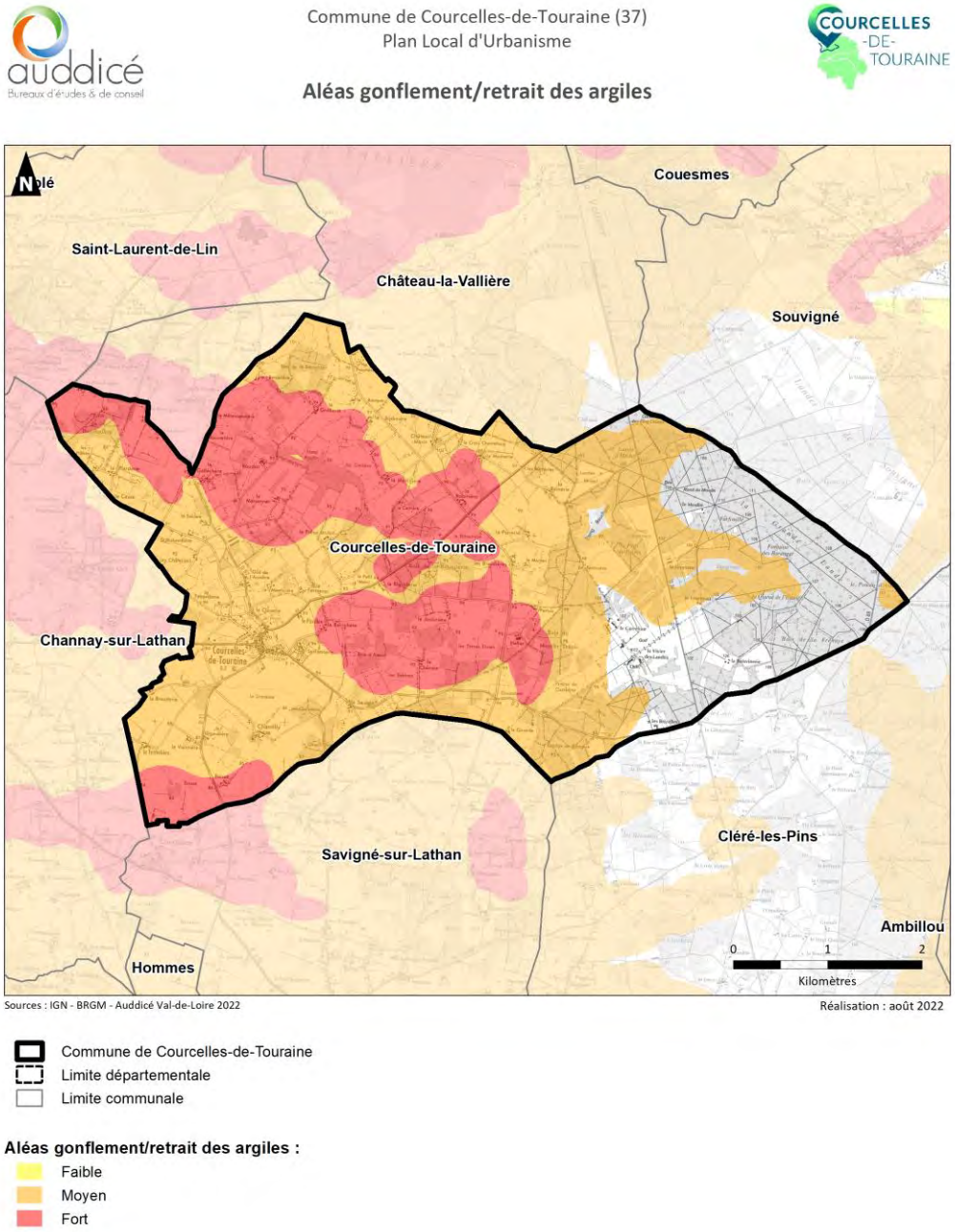
Schématisation de l'aléa retrait gonflement des argiles. Source : BRGM

Il s'agit principalement de dégâts au niveau des habitations et des routes tels que la fissuration, la déformation et le tassement. En France, le nombre de constructions exposées est très élevé. En raison de leurs fondations superficielles, **les maisons individuelles** sont particulièrement vulnérables.

L'article 68 de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée en date du 27 novembre 2018, impose à compter du 1er janvier 2020 la réalisation d'études de sol préalablement à la construction de maisons individuelles et dans le cadre d'une vente de terrain à bâtir, dès lors que cette construction ou cette vente est située dans un secteur en zone d'exposition moyenne ou forte de risque de retrait-gonflement d'argile.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

D'après la carte ci-après, la commune de Courcelles-de-Touraine est soumise au risque **retrait et gonflement des argiles qualifié de moyen à fort sur l'ensemble de son territoire.** Plusieurs cas de dommages aux habitations liés à ce phénomène ont par le passé été recensés sur la commune.



Carte 27. Aléa gonflement/retrait des argiles à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3.1.4 L'aléa sismique

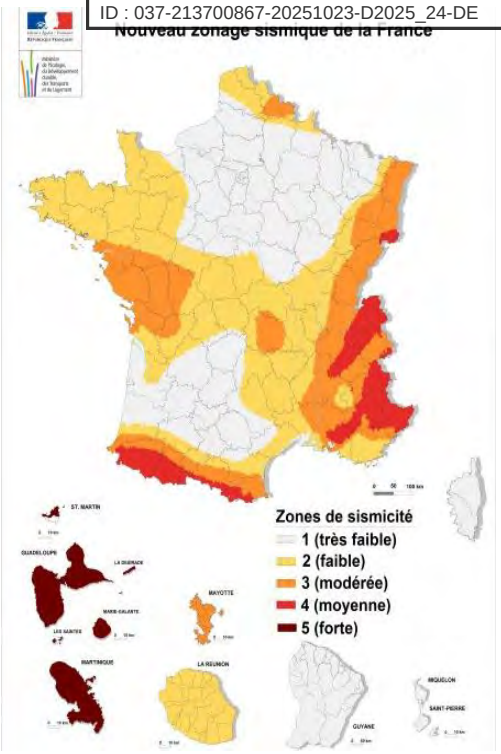
La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national.

Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode. Ces nouveaux textes réglementaires sont d'application obligatoire depuis le 1er mai 2011.

Le classement est réalisé à l'échelle de la commune :

- Zone 1 : sismicité très faible ;
- Zone 2 : sismicité faible ;
- Zone 3 : sismicité modérée ;
- Zone 4 : sismicité moyenne ;
- Zone 5 : sismicité forte.

Courcelles-de-Touraine se situe dans une **zone de sismicité faible (2)**. Le zonage sismique représenté à gauche sur la carte est entré en vigueur le 1er mai 2011.



Zonage sismique en vigueur en France.
Source : MEDDM

La réglementation s'applique aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des **conditions particulières**, dans les zones de sismicité **2, 3, 4 et 5**. Il faut se reporter à l'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » pour connaître les détails. La commune de Courcelles-de-Touraine a connu plusieurs séismes depuis le XVIème siècle, avec des intensités allant de 3,94 à 6,03.

Commune					Date du séisme
COURCELLES-DE-TOURAINE	6.03	Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données assez sûres	26/01/1579
COURCELLES-DE-TOURAINE	5.75	Frayeur, chutes d'objets - Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données assez sûres	07/09/1706
COURCELLES-DE-TOURAINE	5.32	Frayeur, chutes d'objets - Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données incertaines	13/03/1708
COURCELLES-DE-TOURAINE	5.26	Frayeur, chutes d'objets - Dégâts légers (fissurations plâtres)	calcul précis	données assez sûres	25/01/1799
COURCELLES-DE-TOURAINE	5.05	Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données incertaines	06/10/1711
COURCELLES-DE-TOURAINE	4.66	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	14/09/1866
COURCELLES-DE-TOURAINE	4.47	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données assez sûres	05/07/1841
COURCELLES-DE-TOURAINE	4.44	Ressenti par la plupart, objets vibrent - Frayeur, chutes d'objets	calcul précis	données très sûres	11/03/1704
COURCELLES-DE-TOURAINE	4.04	Ressenti par la plupart, objets vibrent	calcul précis	données assez sûres	13/05/1836
COURCELLES-DE-TOURAINE	3.94	Ressenti par la plupart, objets vibrent	calcul peu précis	données assez sûres	10/08/1759

Figure 44. Recensement des séismes historiques à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

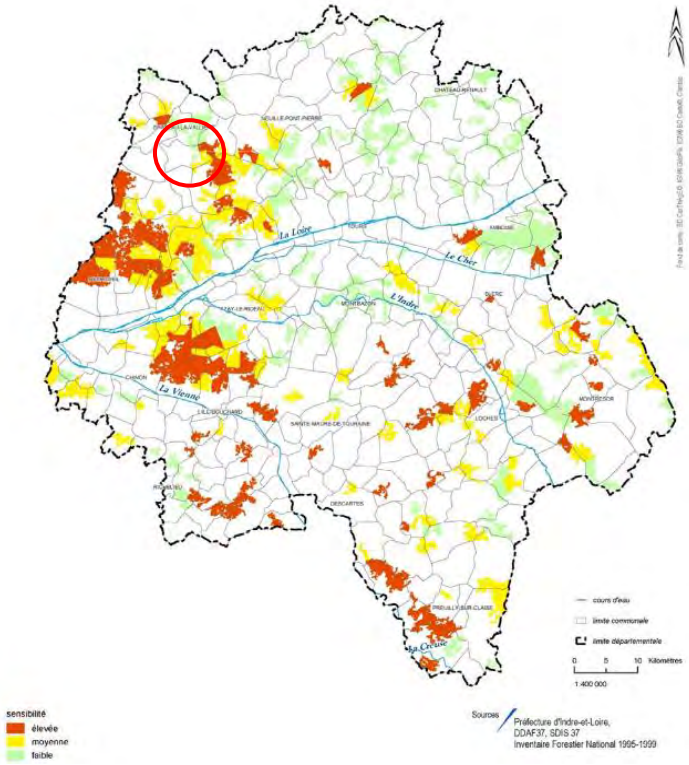
3.3.1.5 L'aléa feu de forêt

On parle de **feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare** d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et /ou arborés (parties hautes) est détruite. On étend la notion de feu de forêt aux incendies concernant des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue, et les landes. Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car aux effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt. La sortie de l'hiver, en mars est aussi une période assez propice aux incendies, dans la mesure où la végétation est très sèche et que des vents forts peuvent les développer.

Les documents locaux d'urbanisme (PLU, PLUi…), qui ont pour objet la maîtrise de l'usage du sol, doivent donc prendre en compte l'existence des massifs forestiers afin d'éviter :

- **Le mitage des zones boisées** (construction d'habitations au milieu de forêts où elles sont particulièrement vulnérables aux incendies),
- **Et la diminution des zones tampons existantes** entre les zones d'habitations et les zones boisées.

La commune de Courcelles-de-Touraine fait partie des communes considérées comme sensibles aux feux de forêts selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, en raison de la présence sur l'Est de la commune du massif forestier d'Ambillou-Landes de Souvigné (massif forestier considéré à risque élevé d'incendie). Ce massif présente en effet une superficie supérieure à 500 ha, répartis sur 6 communes, et plus de 60% d'espèces sensibles au feu : résineux, landes ou jeunes boisements (arrêté préfectoral du 23 décembre 2013). La multiplication des sécheresses estivales en lien avec le réchauffement climatique rend d'autant plus important le risque feu de forêts en Indre-et-Loire. A noter que les feux de champ, liés à la pratique agricole pendant des périodes de sécheresse, sont également à prendre en compte et peuvent eux aussi menacer des biens, personnes et activités.



Carte 28. Sensibilité des communes au risque feux de forêt - Source : https://www.indre-et-loire.gouv.fr/content/download/2196/10568/file/incendies-foret-3.pdf)

■ Zoom sur le Plan de massif « Protection des forêts contre les incendies – Massif de Bourgueil »

Le Plan de Massif de protection des forêts contre les incendies sur le massif de Bourgueil est un document cadre d'évaluation, d'identification des actions et de planification de la politique de gestion du risque d'incendie de forêt sur le massif forestier de Bourgueil, considéré comme l'un des 7 massifs forestiers prioritaires d'Indre-et-Loire. Elaboré par l'Office Nationale des Forêts (ONF) à la demande de la DDT 37, ce document s'inscrit dans la continuité de la politique de renforcement de la prise en compte du risque incendie de forêts initiée par la DDT 37 depuis 2018. Dans ce cadre, l'ONF a notamment menée une analyse du risque incendie sur l'ensemble du massif, y compris la partie de ce massif concernant la commune de

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Courcelles-de-Touraine. L'analyse du risque incendie est issue du croisement de la cartographie des enjeux (notamment anthropiques) et de l'aléa incendie (critères de probabilité de départs de feux, inflammabilité et combustibilité de la végétation…). La carte du risque centrée sur la commune de Courcelles-de-Touraine issue de ce travail est visualisable ci-dessous.

Les zones de risque fort sont localisées principalement autour des secteurs bâtis en contact direct ou à proximité directe des zones boisées. C'est notamment le cas des secteurs du Viviers des Landes, de la Boisvinerie, des Brizelles ou encore de la Simonaie. A noter que la départementale 34 génère également un risque d'incendie fort sur ses pourtours. Si la moitié Est de la commune est entièrement couverte par le risque incendie, c'est également le cas de la partie Nord-Ouest de Courcelles-de-Touraine. On y retrouve en effet plusieurs boisements secondaires situés à proximité directe de nombreux écarts à vocation agricole, générant eux aussi un risque de départ de feux.

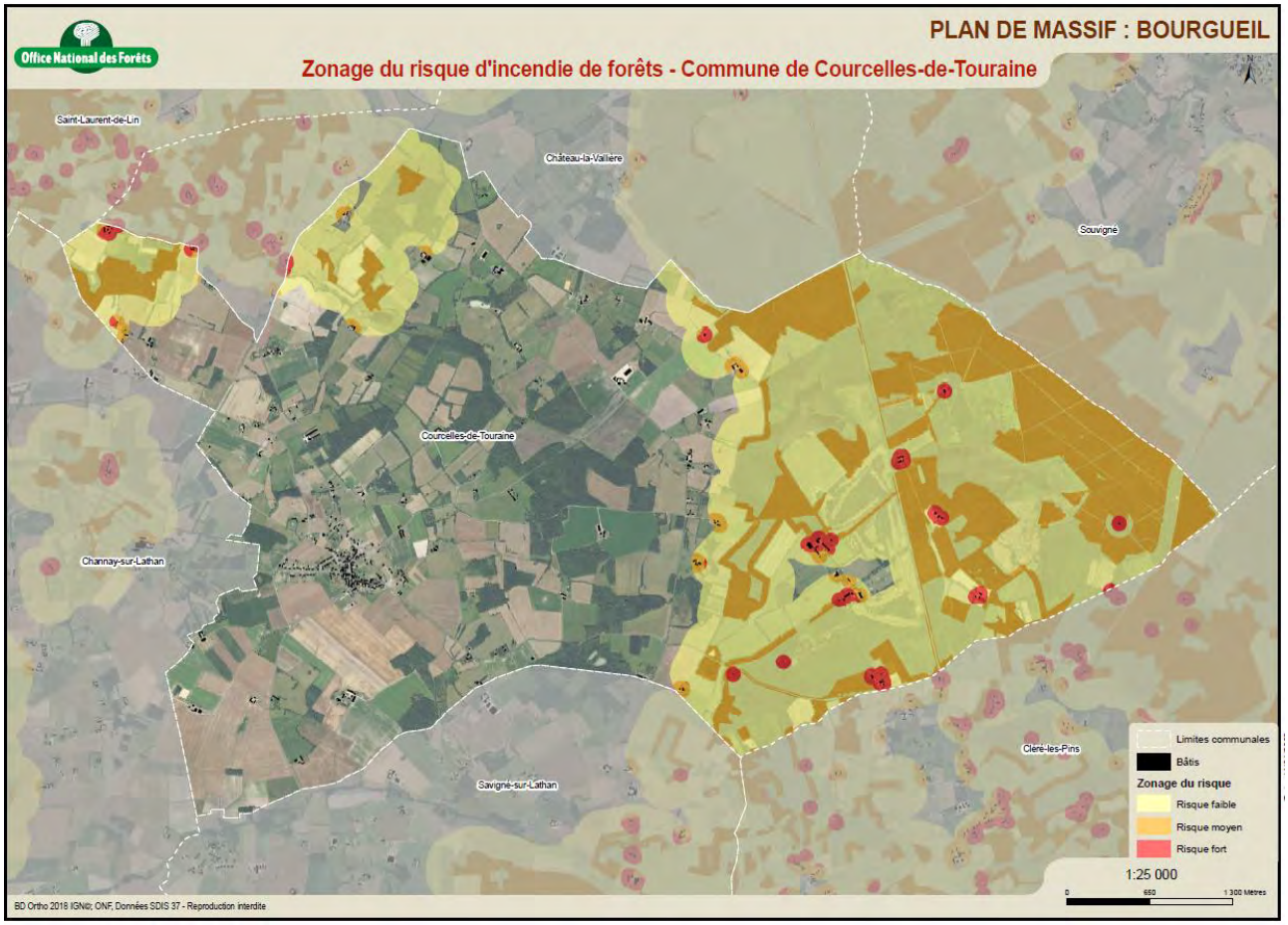


Figure 45. Carte d'analyse du risque incendie à Courcelles-de-Touraine – Source : Plan de Massif Protection des forêts contre les incendies – Massif de Bourgueil (avril 2022)

3.3.1.6 Le risque radon

Le radon est un gaz naturel radioactif issu de la désintégration de l'uranium contenu dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques. Il se dilue à l'air libre mais peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons lorsque l'étanchéité de l'interface sol/bâtiment n'est pas assurée. L'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) a établi par ailleurs à partir des connaissances géologiques, une cartographie nationale, commune par commune, du potentiel radon (c'est-à-dire la probabilité de présence de radon à des niveaux élevés dans les bâtiments).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

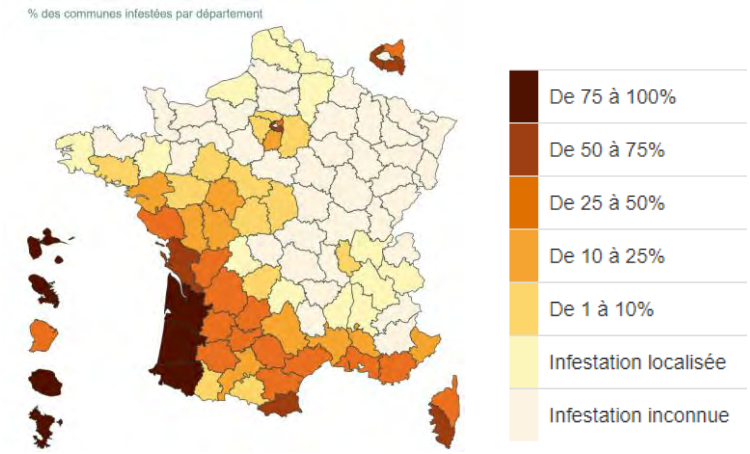
Les communes sont classées suivant 3 catégories : *faible (catégorie 1), moyenne (catégorie 2) ou forte (catégorie 3)*. **La commune de Courcelles-de-Touraine se situe en probabilité de présence faible.**

Carte 29. Les communes métropolitaines concernées par le risque radon – Source : www.irsn.fr

3.3.1.7 Les termites

Les insectes xylophages, et les termites en particulier, peuvent occasionner des dégâts importants dans les bâtiments en dégradant le bois et ses dérivés utilisés dans la construction. Leur activité peut affecter la qualité d'usage des bâtiments mais aussi causer des désordres importants dans leur structure même. Dans les cas les plus extrêmes, elle peut conduire à leur effondrement.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans les zones délimitées par l'arrêté préfectoral, pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés, le vendeur doit fournir un état relatif à la présence de termites. Cet état vise à informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant à la présence ou à l'absence de termites. **L'état relatif à la présence de termites répond donc à un objectif de sécurité des bâtiments.**



Selon l'arrêté préfectoral du 17/12/2021 délimitant les zones termitées, **le territoire de Courcelles-de-Touraine n'est pas déclaré contaminé par un ou des foyers de termites, ou susceptible de l'être à court terme.** Néanmoins, Courcelles-de-Touraine est située à proximité de la commune de Couesmes, où a été identifié un foyer de présence de termites au lieu-dit la Bigottière.

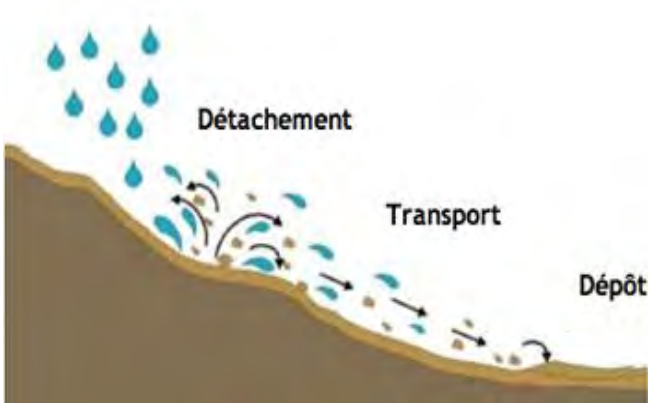
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Carte 30. Carte de France des infestations de termites (Source : Observatoire national termite)

Carte 31. Exposition aux termites en Indre-et-Loire en 2022 - Source : www.indre-et-loire.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3.1.8 L'aléa érosion



Les trois phases de l'érosion des sols. Source : agirpourladiable.org

L'érosion est un phénomène naturel, dû le plus souvent à l'action de la **gravité**, du **vent** et particulièrement à **l'eau**. Elle peut faciliter ou provoquer des dégâts aux installations ou à la qualité de l'eau. À plus long terme, l'érosion a pour conséquence **une perte durable de la fertilité** et un déclin de la **biodiversité** des sols. **Le phénomène des coulées boueuses** à tendance à s'amplifier à cause de l'érosion.

L'intensité et la **fréquence** des coulées de boues dépendent de l'occupation (pratiques agricoles, artificialisation) et de la nature des sols, du relief et des précipitations. Les dommages dépendent notamment de **l'urbanisation des zones exposées**.

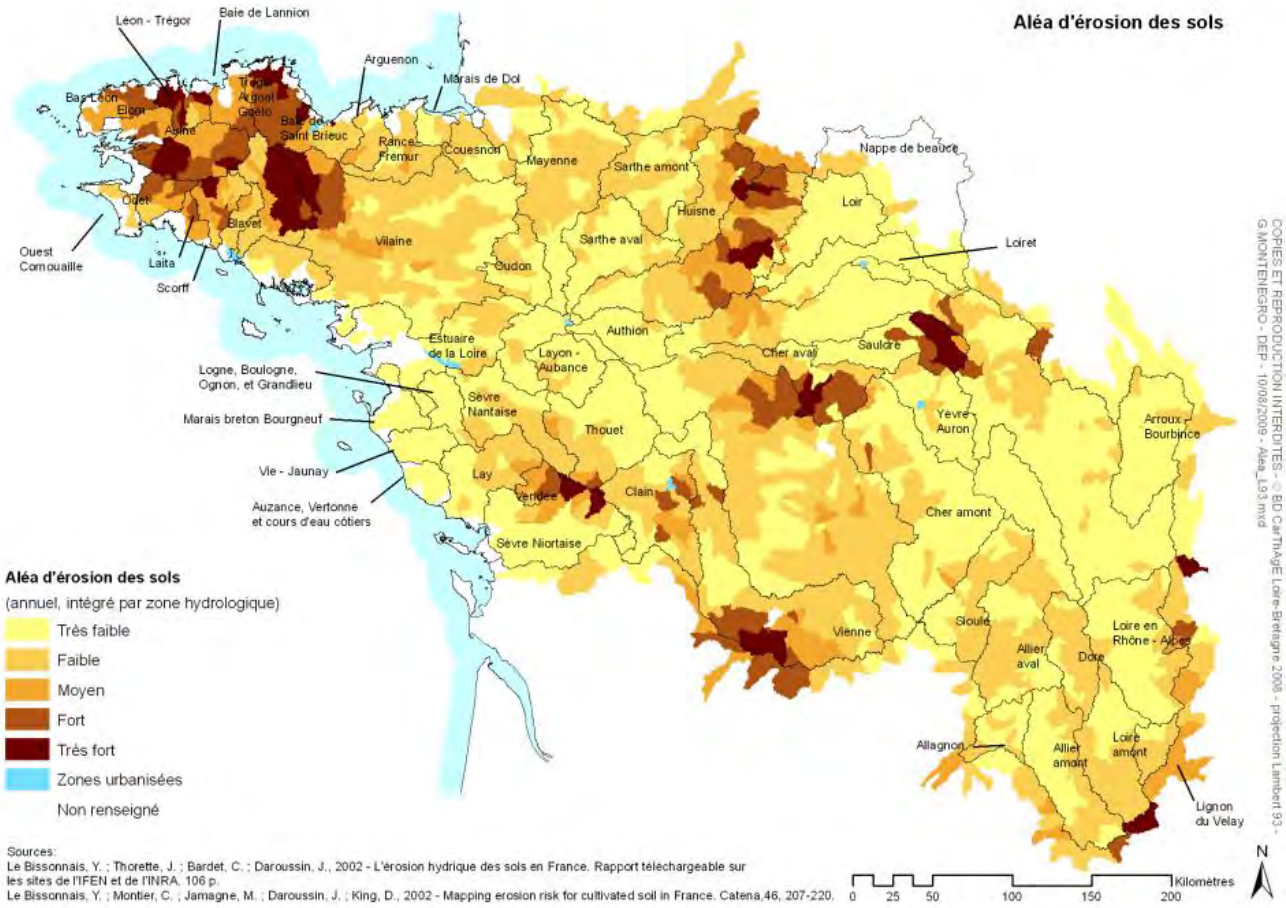
Le grand principe de la lutte contre l'érosion des sols consiste à empêcher l'eau de devenir érosive. Trois approches sont possibles pour limiter le phénomène érosif. Mais la meilleure est et restera toujours la végétation. Il faut la préserver au maximum.

Les trois moyens de **lutter contre l'érosion** :

- Préserver la végétation (prairies, linéaire de haies, etc.) ;
- Empêcher l'eau d'atteindre sa vitesse d'érosion ;
- Couvrir rapidement les sols mis à nu.

Sur la commune, l'aléa est généralement faible, mais il peut être plus important sur **les espaces de grandes cultures. Ce constat met tout de même en évidence l'importance de préserver les haies, les fossés** et de ne pas développer l'openfield sur des espaces dont la topographie est marquée, afin de ne pas aggraver l'appauvrissement des terres agricoles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 32. Aléa érosion des sols à l'échelle du bassin versant Loire-Bretagne. (Source : Base SYRAH Chandesris et al., 2009)

3.3.1.9 Les cavités souterraines et mouvements de terrain

L'évolution des **cavités souterraines naturelles** (dissolution de gypse) ou **artificielles** (anciennes carrières) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression. Les phénomènes liés à la présence de cavités peuvent se manifester soit par des effondrements subis, soit par des tassements différentiels, des affaissements.

Selon le site Géorisques, aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune de Courcelles-de-Touraine.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3.2 Les risques industriels, les pollutions et nuisances

Un risque technologique majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

Les conséquences d'un accident dans ces industries sont regroupées sous trois typologies d'effets :

- Les effets thermiques, liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion ;
- Les effets mécaniques, liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion ;
- Les effets toxiques résultant de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

3.3.2.1 Le transport de marchandises dangereuses

Le **risque de Transport de Marchandises Dangereuses**, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du **transport de ces marchandises** par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou **canalisations**. C'est un risque mobile difficilement prévisible.

Les matières dangereuses sont des substances qui sont susceptibles d'entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement en raison de leurs propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elles peuvent engendrer. Une matière dangereuse peut-être inflammable, toxique, nocive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses concerne principalement les **voies routières** (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et **ferroviaires** (environ 1/3 du trafic) ; la voie d'eau et la voie aérienne participent à moins de 5% du trafic.

La commune de Courcelles-de-Touraine ne fait pas partie des communes considérées exposées au risque TMD selon le DDRM de l'Indre-et-Loire.

3.3.2.2 Les sites potentiellement pollués

■ L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS)

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des **inventaires des sites pollués d'une façon systématique** (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont de :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et de services, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS préjuge d'une **éventuelle pollution à son endroit. À Courcelles-de-Touraine, la base BASIAS fait mention d'un site : une ancienne décharge, localisée à proximité du lieu-dit le Maisonnet.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Fiche Synthétique

Pour connaitre le cadre réglementaire et la méthodologie de l'inventaire historique régional, consultez le préambule départemental.

1 - Identification du site

Commune principale : COURCELLES-DE-TOURAINE (37086)

Nom(s) usuel(s) : Décharge brute

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Décharge	

Etat de connaissance : Inventorié

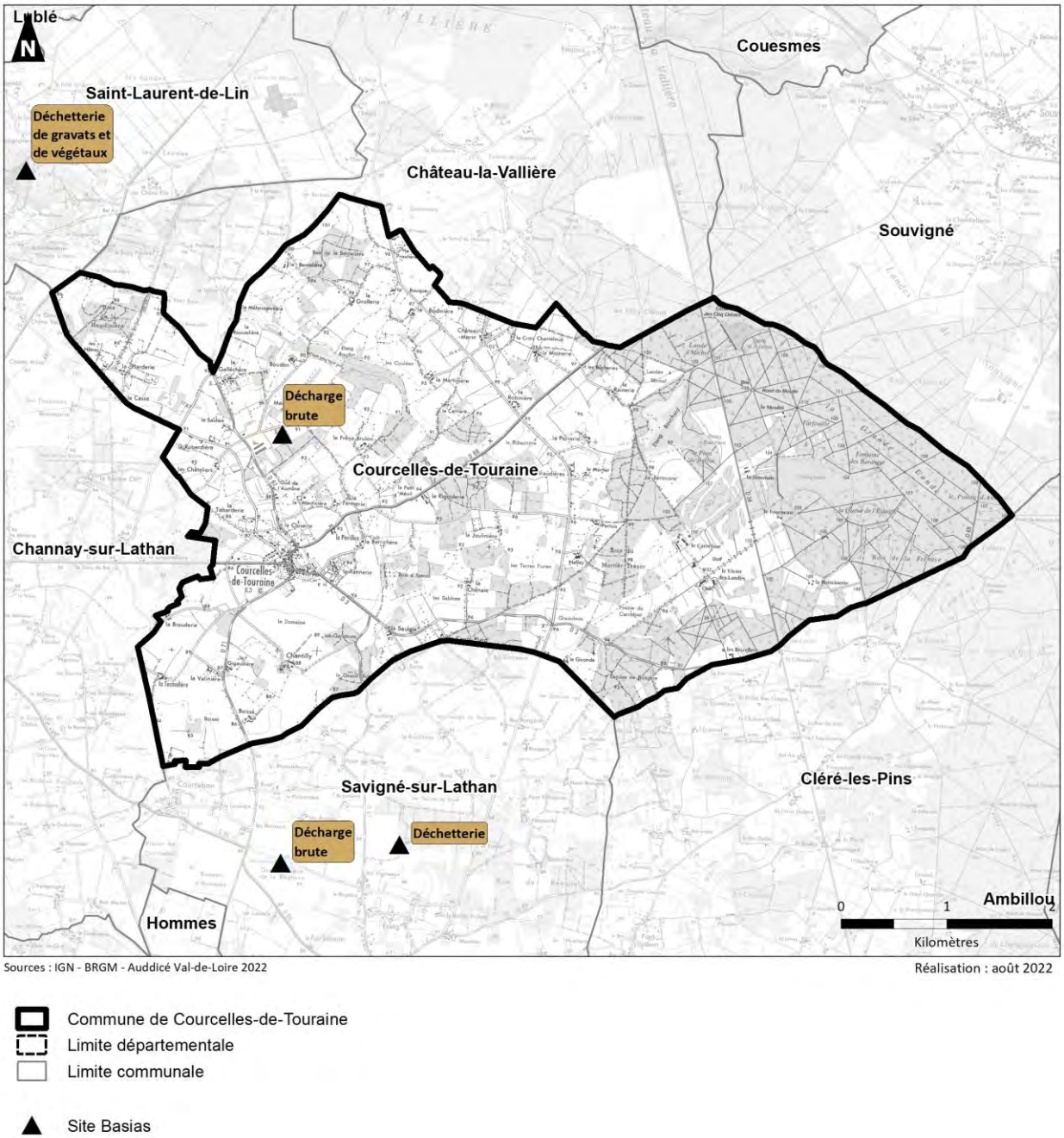
Etat d'occupation du site : Activité terminée

Date de première activité : (*)

Activités : Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)

Figure 46. Fiche synthétique site BASIAS Courcelles-de-Touraine -Source : Géorisques

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Carte 33. Localisation du site BASIAS à Courcelles-de-Touraine

L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulées au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

La base de données BASOL du Ministère de l'écologie, ne recense pas de sol pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sur le territoire communal de Courcelles-de-Touraine.

3.3.2.3 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Toutes les activités industrielles, les élevages intensifs et les activités de traitement de déchets en dehors des installations nucléaires et des mines, susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains sont des installations classées. La législation des installations classées repose à la fois sur le code de l'environnement (loi n°76-663 du 19 juillet 1976) et sur le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature à double entrée classant les ICPE en rubriques (substances classées selon la nature de risque et domaine d'activité de l'entreprise). Selon la quantité de produit, la puissance, la capacité, etc. les entreprises ICPE sont soumises à un régime de déclaration, d'enregistrement et d'autorisation, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses, dont le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
- **Enregistrement** : ce régime est un intermédiaire entre la déclaration et l'autorisation. La demande préalable d'enregistrement permet d'étudier l'adéquation du projet avec les prescriptions générales applicables.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. La demande préalable d'autorisation doit être obligatoirement faite avant toute mise en service, elle doit démontrer l'acceptabilité du risque.

Le territoire communal de Courcelles-de-Touraine accueille 2 ICPE sur son territoire non localisées.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO
EARL CHARTIER	la gatine	37330 COURCELLES DE TOURAINE	Autres régimes	
MOUCHARD Jacky	La Reinerie	37330 COURCELLES DE TOURAINE	Autres régimes	

Figure 47. Recensements des ICPE à Courcelles-de-Touraine – Source : Géorisques

3.3.2.4 Les risques SEVESO

Le **24 juin 1982 la directive dite SEVESO** demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. Depuis, la directive SEVESO II (directive 96/82/CE), datant du 9 septembre 1996 a été transposée par la législation des Installations Classées. Elle vise à la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La directive SEVESO distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses sur site :

- **Les établissements Seveso seuil haut ;**
- **Les établissements Seveso seuil bas**.

Les installations « SEVESO seuil haut » correspond à peu de choses près à l'autorisation avec servitudes dans la nomenclature des ICPE. Ces installations présentent des risques technologiques ; la démarche est la même que pour l'autorisation mais des servitudes d'utilité publique sont ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

Les mesures de sécurité et les procédures prévues par la directive varient selon le type d'établissements (seuil haut ou seuil bas), afin de considérer une certaine proportionnalité.

La commune de Courcelles-de-Touraine n'est pas concernée par un établissement SEVESO.

3.3.2.5 Le plomb

Le bâtiment est une source prépondérante de l'intoxication par le plomb que l'on trouve dans d'anciennes canalisations ou dans de la peinture à base de céruse. Cette intoxication par le plomb, appelée saturnisme infantile est un problème de santé publique.

Les sources d'exposition au plomb sont les suivantes :

- Les peintures anciennes (qui contiennent de 5 à 40% de plomb) par ingestion d'écailles ;
- Les poussières ;
- L'alimentation : plantes contaminées par le dépôt de poussières, produits animaux ;
- L'eau potable : l'eau peut se charger en plomb si elle est acide et si les canalisations sont anciennes (donc en plomb) ;
- Les activités professionnelles liées à la fabrication et à l'utilisation du plomb et ses dérivés dans l'industrie (batteries, protection contre les rayonnements ionisants, supraconducteurs pour le plomb, teinture, colorants, verreries pour les dérivés).

Depuis l'arrêt de l'utilisation d'essence plombée, la contamination de l'air par retombé atmosphérique a profondément été réduite.

Selon l'article R151-53, du code de l'urbanisme, le plan des zones à risque d'exposition au plomb doit être annexé au PLU. Dans le cadre des mesures d'urgence contre le saturnisme (articles L.1334-1 à L.1334-13 du code de la santé publique) et conformément à l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002, **l'ensemble du département d'Indre et Loire est déclaré zone à risque d'exposition au plomb**.

3.3.3 Les nuisances sonores

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les annexes graphiques des Plans locaux d'Urbanisme.

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le nom respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La commune de Courcelles-de-Touraine n'est impactée par aucun axe bruyant.

3.3.4 La défense incendie

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de l'Indre-et-Loire arrêté le 27 octobre 2017 indique les mesures nécessaires pour assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI). Sur la question d'habitat, les mesures requises sont les suivant :

RISQUES A DEFENDRE			BESOIN MINIMAL EN EAU	POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)		
				Nombre	Distance maximale par rapport au bâtiment	
Habitations individuelles	S ≤ à 250 m²	Isolées (d ≥ 5 m de tout bâtiment)	30 m³/h pendant 2 heures soit 60 m³	1	400 m	
		Non isolées (d < 5 m de tout bâtiment)	60 m³/h pendant 2 heures soit120 m³	2	50 % au moins du débit ou du volume à 200 m	100 % du débit ou du volume à 400 m
	S > à 250 m²		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³			
Habitations collectives	2ème famille		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	1	200 mètres	
	3ème famille A et B et 4ème famille		60 m³/h pendant 2 heures soit 120 m³	1	200 mètres *	
Parc de stationnement couvert annexé à un bâtiment d'habitation			Calcul en fonction de la D9 (ERP de classe 1)	Nombre d'accès divisé par 2	Situés à moins de 200m d'un accès, répartis judicieusement et disposant d'un débit minimum de 60 m3/h	

Figure 48. Grilles de couvertures par type d'habitations en Indre-et-Loire (Source : RDDECCI du 37)

Selon les données issues de la commune, cette dernière compte **18 points d'eau incendies, dont 5 prises accessoire, 1 bouche incendie et 12 poteaux d'incendie. La pression statique de ces points d'eau varie entre 3,5 et 6,3 Bars.** Dans le cadre de la réalisation du Plan de Massif de protection des forêts contre les incendies sur le massif de Bourgueil, une cartographie des hydrants par commune a été élaborée à partir des données du SDIS 37. Il en ressort une couverture globalement uniforme du bourg (voir ci-dessous).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

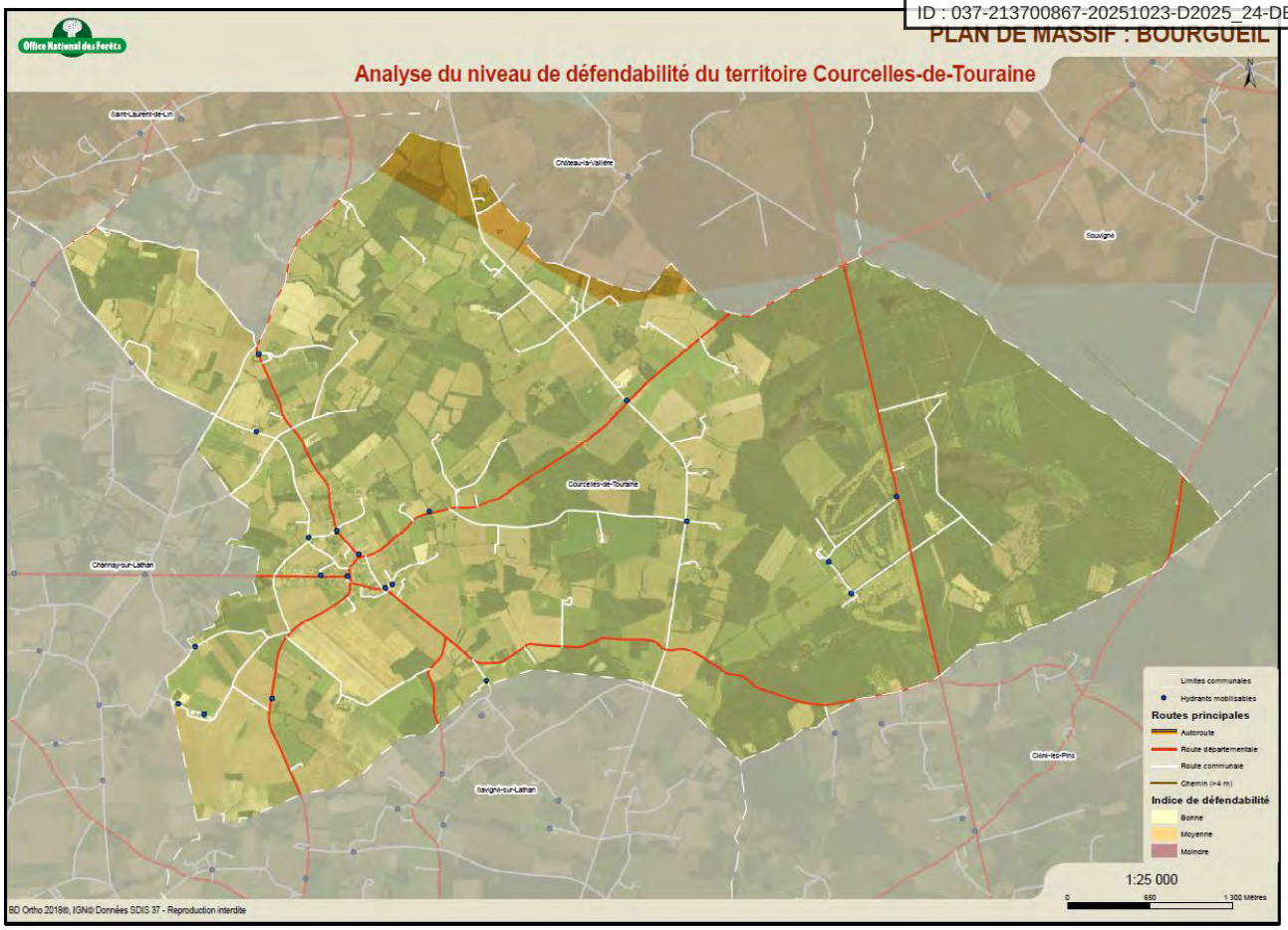


Figure 49. Couverture du territoire de Courcelles-de-Touraine par la défense incendie – Source : Plan de Massif Protection des forêts contre les incendies – Massif de Bourgueil (avril 2022)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse sur les risques, pollutions et nuisances

Les risques majeurs sur la commune sont **le risque de retrait/gonflement des argiles et le risque de feux de forêt.** La commune est également concernée par le risque de remontées de nappes.

La commune est concernée par **2 ICPE et un site BASIAS (ancienne déchetterie).**

La commune n'est pas concernée par une **zone de bruit, ni par le risque de transport de matières dangereuses.**

Enjeux liés aux risques, pollutions et nuisances

- La préservation de zones tampons entre les espaces boisés et les zones urbanisées afin de prendre en compte le risque feux de forêts ;
- La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

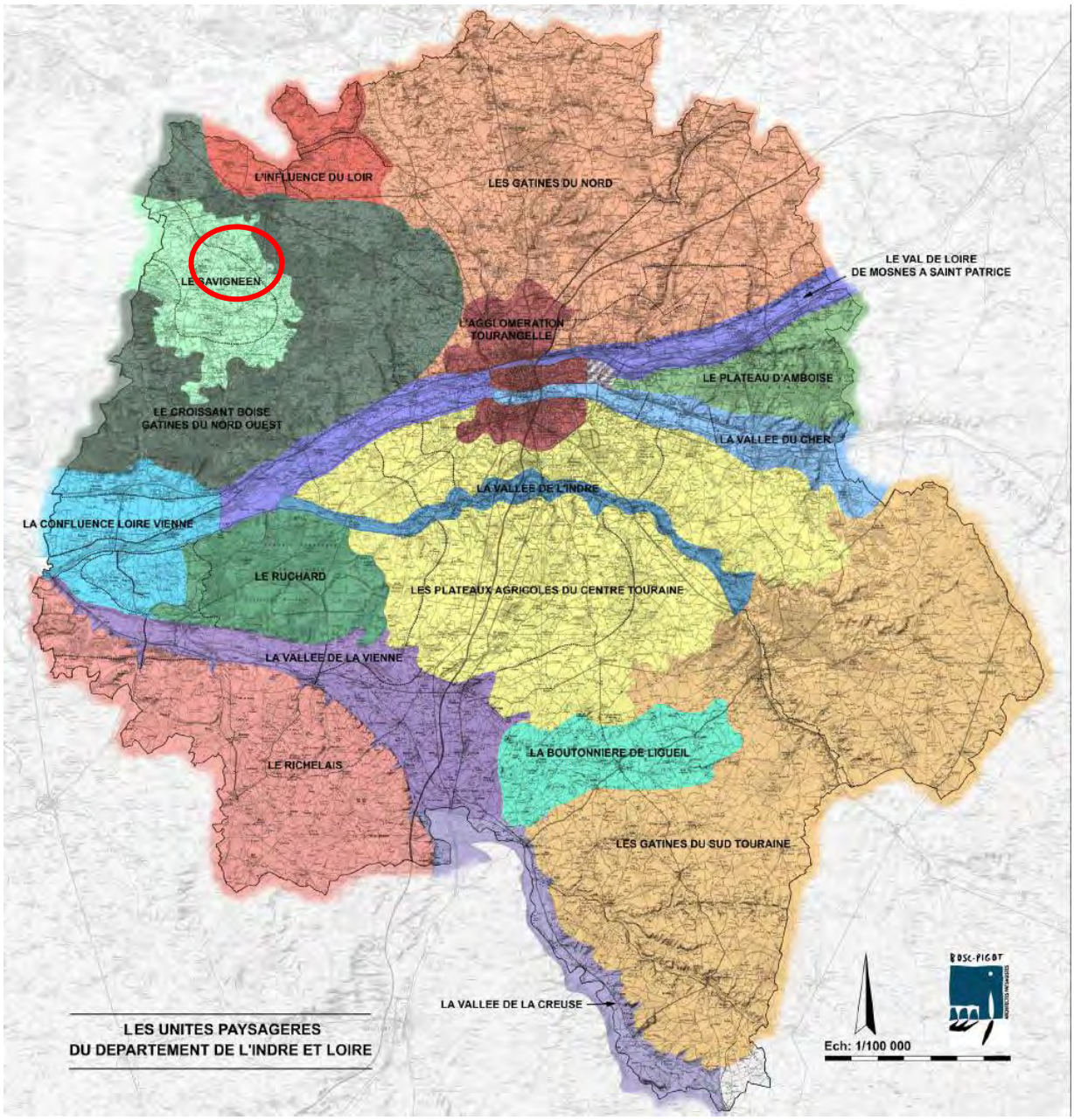
Chapitre 4. Paysage et patrimoine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.1 Une commune ancrée dans le bassin Savignéen

4.1.1 Le territoire dans le grand paysage départemental

Le territoire communal se situe dans le Savignéen non loin de l'influence du Loir et du croissant boisé des gâtines du nord-ouest. Historiquement, le Savignéen fait partie de l'ancienne province d'Anjou, rattachée à l'Indre-et-Loire lors de la création des départements français en 1791.



Carte 34. Carte des unités paysagères d'Indre-et-Loire (Atlas des paysages d'Indre-et-Loire)

<u>Le Savignéen est défini, dans l'atlas des paysages d'Indre-et-Loire, comme tel :</u>

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le Savignéen donne l'impression d'être détaché du département de l'Indre et Loire, ouvert sur l'Anjou aussi bien dans les paysages que dans la pratique de la vie quotidienne. Le Savignéen offre un paysage d'échelle humaine, un cadre de vie agréable, d'influence angevine, mais aussi, une impression d'un certain passéisme. Il dégage une ambiance très calme, voire même l'impression d'un territoire endormi. Le paysage répond à un mode de fonctionnement précis, une organisation des différents ingrédients qui le composent simple mais en équilibre précaire.

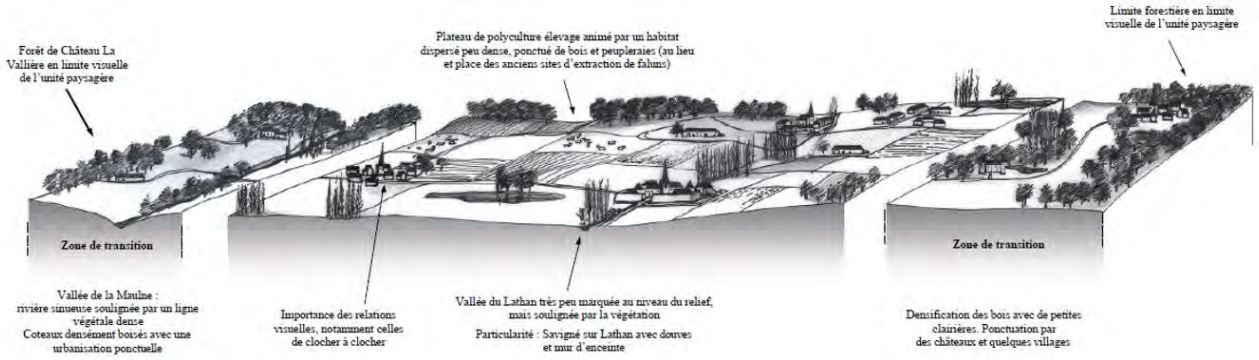


Figure 50. Schéma du paysage caractéristique du Savignéen (Source : Atlas des paysages d'Indre-et-Loire)

<u>L'influence du Loir est définie, dans l'atlas des paysages d'Indre-et-Loire, comme telle :</u>

La végétation sous forme de bois et bosquets, accompagnent souvent l'habitat rural et les villages. Les rythmes dus au verger sont importants. Le relief ondulant plus ou moins marqué est recouvert de grands tapis de couleurs (prairies, cultures), offrant de larges vues panoramiques. Des vallées encaissées sont présentes où se concentrent châteaux et manoirs.

<u>Le croissant boisé des gâtines du nord-ouest est défini, dans l'atlas des paysages d'Indre-et-Loire, comme tel :</u>

Le secteur du croissant boisé joue sur l'alternance des deux éléments constitutifs du paysage, à savoir : d'une part la forêt (des paysages fermés d'échelle intime) et d'autre part les clairières cultivées et habitées (des paysages semi-ouverts d'échelle humaine). Le paysage de cette unité est donc parfaitement lisible car son fonctionnement est simple. Dans l'appréhension du paysage de cette unité, cette alternance se traduit par des portes paysagères marquantes (lisières boisées) qui concentrent et canalisent les vues (entrée dans la forêt - entrée dans les clairières) et soulignent les changements.

4.1.2 Des entités paysagères bien distinguées.

On observe à l'échelle du territoire communal, 4 grandes entités paysagères :

- La forêt
- Les prairies bocagères
- Les plateaux agricoles
- Les zones urbanisées

La forêt, constitue la première entité paysagère caractérisant l'aspect naturel de la commune. En effet, une importante partie du territoire est occupée par des bois majoritairement constitués de chênes, de

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

châtaigniers et de bouleaux. Mais on trouve également des plantations de pins et de landes. Cette ambiance boisée est traversée par l'axe départemental 34 qui vient également marquer l'entrée du golf du Vivier des Landes, attestant d'une légère urbanisation (cf photo ci-dessous). Dans cette ambiance, les perspectives du paysage se font en transparence ou à travers des fenêtres ayant comme point d'appel la lisière arborée.

Photo 8. La forêt présentant ses différentes variétés parfois contrastées (Google maps)

Photo 9. Une entrée du golf marquée dans la forêt (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 10. Vue sur le paysage à travers une haie arborée

Les prairies bocagères sont présentes sur une grande partie de la commune avec un maillage très identifiable. On distingue très nettement les pâturages cloisonnés par des haies arborées ou parfois par des petits ensembles de bois. Ces espaces de prairie offrent des paysages ouverts, habités de façon saisonnière par les différents élevages. A travers ces ouvertures sur le paysage, les reliefs sont peu perceptibles ; le regard court ainsi sur des plaines et bute sur les éléments boisés qui quadrillent l'espace.

Photo 11. Un maillage formé par les différentes haies et petits bois (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 12. Un pâturage bovin occupant une prairie (Google maps)

Photo 13. Une ouverture sur le paysage (Google maps)

Les plateaux agricoles offrent, communément aux prairies, un paysage ouvert sur les cultures notamment céréalières. Des haies arborées ainsi que des arbres isolés viennent ponctuellement marquer le paysage. Cette animation arborée s'ajoute à celle des habitations isolées, majoritairement des fermes proches de leurs terres. On peut observer que des anciens alignements d'arbres ont disparu pour laisser place à de grandes étendues de cultures. Le plateau agricole sud possède des vues sur le bourg laissant apercevoir les bâtiments structurants de la commune telle que l'église.

Photo 14. Une culture marquée par une limite d'horizon végétale et des arbres isolés (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 15. Une ferme au centre d'un champ (Google maps)

Photo 16. Différence des présences d'alignements d'arbres entre 1950 et aujourd'hui (Géoportail)

Photo 17. L'église en fond de perspective du paysage

Les zones urbanisées sont principalement situées dans le cœur de bourg, le golf constituant un autre noyau urbanisé situé au cœur de la forêt. Le bâti du centre-bourg souligne une hétérogénéité entre les différentes habitations et bâtiments. Certains matériaux s'additionnent renforçant cette différence telle que l'ardoise et la tuile plate pour les toitures. La place du végétal est accentuée grâce aux récents aménagements apportant un dynamisme dans le paysage et cassant la minéralité du cœur de bourg.

Photo 18. Des constructions de décennies différentes (Google maps)

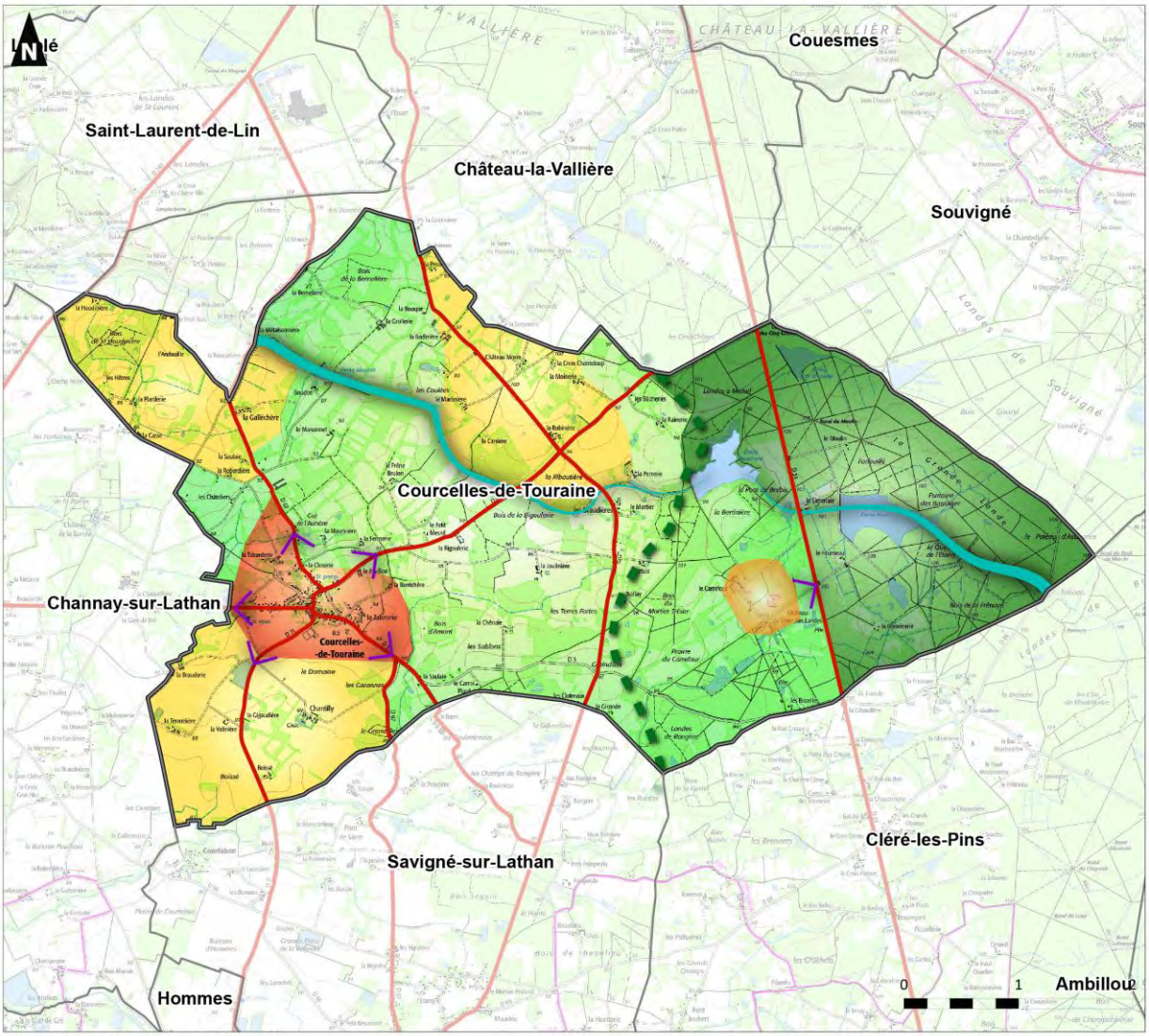
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 19. De nouveaux aménagements apportant un dynamisme végétal dans le centre-bourg

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Paysage et perception



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022 Réalisation : septembre 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

Entités paysagères
- Forêt de la Grande Lande
- Prairies bocagères
- Lisière boisée
- Zones urbanisées
- Plateau agricole
- Golf entre urbanisation et forêt

Eléments structurants
- Cours d'eau principal
- Axe routier principal
- Cône de vue

Carte 35. Localisation des principaux éléments paysagers à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.1.3 Perceptions visuelles et cônes de vue

La commune ayant très peu de relief, des cônes de vue sont présents notamment lorsque la végétation est moins dense ou peu présente. En effet, les lisières et espaces arborés viennent ceinturer les espaces. Le bourg est facilement identifiable depuis ses axes rejoignant les entrées du village. On peut notamment apercevoir le clocher de l'église depuis chacune de ses entrées.

Photo 20. Vues de l'église depuis différentes entrées de bourg (Google maps)

L'entrée du golf marque un cône de vue discret mais présent. En effet, accessible seulement depuis la D34 il est repérable, au milieu de cette forêt, grâce aux grands drapeaux et l'alignement d'arbres bordant la voie.

Photo 21. L'entrée du golf

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.2 Entrées de bourg

Le bourg de Courcelles-de-Touraine est composé de plusieurs entrées de bourg renvoyant des perspectives et des perceptions différentes les unes des autres.

- L'entrée ouest de Courcelles-de-Touraine illustre la sensation de découverte progressive du bourg avec une progression par étape dans le paysage. En sortant de Channay-sur-Lathan, on traverse une lisière arborée, on aperçoit ensuite le bourg de Courcelles-de-Touraine au loin. Progressivement l'approche du bourg découvre des pavillons au bord des voies avant d'offrir les premières vues sur le cœur de bourg.

Photo 22. Arrivée progressive vers le cœur de bourg de Courcelles-de-Touraine (Google maps)

- L'entrée sud, au contraire de la précédente, nous dévoile très distinctement le cœur de bourg et les lotissements depuis la route. L'arrivée se fait donc moins progressivement puisque nous avons déjà une image donnée de l'ensemble du cœur de la commune. On observe également qu'il n'y a pas d'habitations de « transition », de pavillons, entre les champs et le cœur de bourg.

Photo 23. Une vue dégagée sur la commune (Google maps)

- Communément à l'entrée ouest, l'entrée sud-est nous fait découvrir de manière progressive le cœur de bourg. Une différence est perçue avec un aspect moins pavillonnaire des premières maisons mais plutôt d'anciens bâtis. La présence d'un hangar en tôle blanche sur lequel vient buter le regard dégrade cependant la perspective visuelle de cette entrée. Une fois ce bâtiment et la maison associée passée, on retrouve également l'ensemble bâti construit autour du manoir de la Tannerie, qui donne un aspect patrimonial et qualitatif à cette entrée de bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 24. Du bâti ancien en entrée sud-est de bourg (Google maps)

- Les entrées nord et nord-ouest ont les mêmes similitudes sur le séquençage de l'arrivée dans le cœur de bourg. On traverse pour chacune une lisière avec un virage important qui nous fait, après l'avoir dépassé, découvrir l'entrée de la commune en fond de perspective. Des pavillons et des bâtis plus anciens sont en amont de la commune créant ainsi une progression dans le paysage.

Photo 25. Une lisière arborée insinuant la découverte de l'entrée de bourg (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.3 Le patrimoine communal

4.3.1 Le patrimoine bâti protégé

La commune de Courcelles-de-Touraine recense 3 monuments historiques sur son territoire :

- **Le château de Chantilly** (Inscrit MH le 08/09/1949, Classé MH le 26/01/1950)

Logis seigneurial du 16e siècle, ayant subi des remaniements. Il se prolonge à l'ouest par une porte fortifiée, bâtiment rectangulaire dont la façade nord conserve les rainures du pont levis et dont l'angle nord-ouest porte sur un cul de lampe une tourelle. A l'intérieur, la moitié ouest du rez-de-chaussée du bâtiment d'habitation était occupée par une salle unique dont le plafond du 17e siècle présente des compartiments ayant reçu une décoration différente (mythologie, fleurs, ornements stylisés). (www.pop.culture.gouv.fr)

Photo 26. Le château de Chantilly (Les Courcelles de France)

- **Le château du Vivier des Landes** (Inscrit MH partiellement le 26/08/1993)

Un noyau du 15e siècle a été modifié et agrandi en style néo-gothique de la première moitié du 19e siècle, peut-être par T.-S. Holland. Les dépendances sont de style néo-classique. Le château est transformé en hôtel depuis 1989. Ce sont les façades et toitures des dépendances néo-classiques du château qui sont protégées, soit : l'orangerie, l'écurie et la chapelle, ainsi que la grange et la bergerie de la ferme (cad. AV 768, 784, 785 ; ZK 17) : inscription par arrêté du 26 août 1993 (www.pop.culture.gouv.fr).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 27. Le château du Vivier des Landes (Popculture)

- **Le Manoir de la Tannerie** (Inscrit MH partiellement le 01/06/1948).

Bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble, dont la façade méridionale est accompagnée d'une tour polygonale contenant un escalier à vis en bois. La salle principale du premier étage était chauffée par une cheminée à hotte dont le manteau, soutenu par des consoles moulurées amortissant les jambages, porte des traces d'une décoration picturale devenue illisible. C'est notamment la cheminée du premier étage qui est inscrite (www.pop.culture.gouv.fr).

Photo 28. Manoir de la Tannerie

4.3.2 Le patrimoine bâti non protégé

Outre ses différents monuments historiques, la commune possède du patrimoine bâti caractéristique de certaines époques. On peut citer l'église Saint-Barthélemy édifiée au XIe siècle puis restaurée au XVe siècle, avec ses meurtrières, ses fenêtres flamboyantes et la sacristie aménagée dans l'ancienne chapelle seigneuriale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 29. L'église Saint-Barthélemy

D'autres édifices se démarquent également par leur ancienneté et leurs particularités architecturales telle que la mairie édifiée en 1850 qui présente trois baies en arc de cercle surmontées de sculptures et de volutes. Le toit est souligné par une corniche et une frise très ouvragée et délicate.

Photo 30. Façade de la mairie visible depuis la route (Google maps)

4.3.3 Le patrimoine végétal

La présence du végétal est assez conséquente sur l'ensemble de la commune, des lisières arborées et des alignements d'arbres marquent certains espaces. L'entrée du golf est notamment accompagnée d'un alignement d'arbres, ce qui invite les usagers à entrer sur le domaine.

Photo 31. Alignement d'arbres bordant l'entrée du golf (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

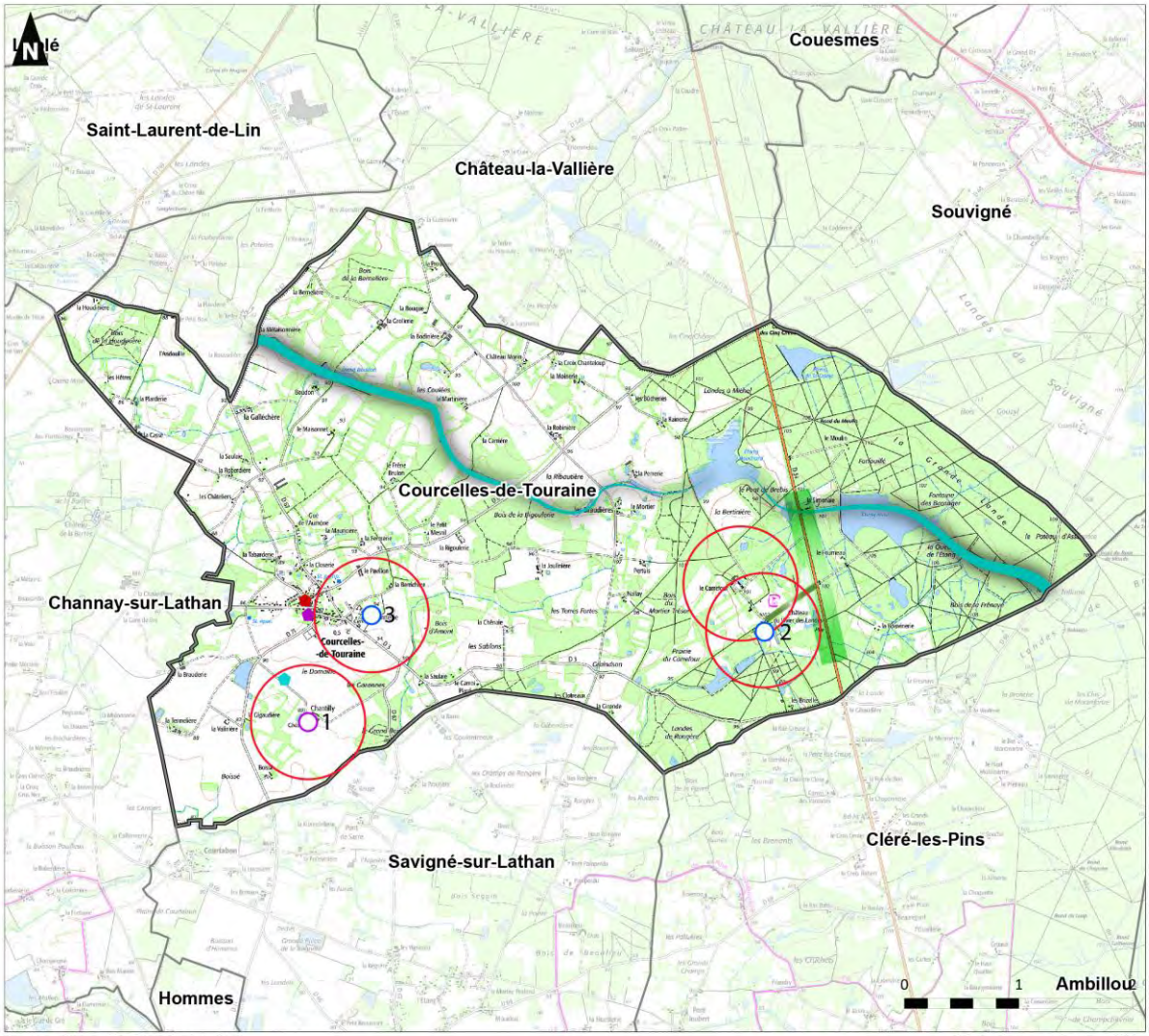
Une importante lisière arborée est présente le long de la voie D34, avec une densité végétale créant un brise-vue le long de la départementale. Cela dirige le regard vers un point d'appel créé sur la fin de la route.

Photo 32. Lisière arborée le long de la voie D34 (Google maps)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022 Réalisation : septembre 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
Limite communale

Patrimoine protégé
- Périmètre 500m MH
  - 1 Château de Chantilly
  - 2 Château du Vivier des Landes
  - 3 Manoir de la Tannerie
- Monument historique inscrit
- Monument historique classé

Patrimoine non protégé
- Bâti remarquable
- Edifice religieux (église, chapelle)
- Croix, calvaire

Patrimoine végétal
- Haie arborée
- Alignement d'arbres

Carte 36. Localisation des éléments de patrimoine à Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 5. Analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.1 Bilan du PLU de 2010

5.1.1 Évolution du PLU de 2010

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-de-Touraine date du 13 décembre 2010. Depuis cette date, le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution significative à l'exception de l'arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU.

5.1.2 La répartition et descriptif des surfaces du PLU de 2010

Le zonage du PLU de 2010 est composé de plusieurs zones, précisées ci-dessous :

Les zones urbaines

La zone UA : correspond aux parties anciennes du bourg, caractérisées par une forme urbaine spécifique avec des constructions édifiées à l'alignement des voies et en continuité. Sa vocation est mixte (habitat, équipements publics, services, activités compatibles avec l'habitat). Elle s'organise entre le cimetière à l'est, la limite urbaine que constitue la parcelle AM0280 au nord, la limite sud du lotissement de la rue Bernard Porteboeuf à l'ouest et la limite du front urbain du centre-bourg au sud.

La zone UA peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La constructibilité est soumise aux résultats d'une étude de terrain spécifique.

L'objectif recherché dans cette zone est de conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

La zone UB : correspond à l'urbanisation récente mixte des extensions urbaines du centre bourg. Elle présente une forme urbaine moins figée qu'en zone UA, plus éparse et dont le bâti est globalement plus récent que celui du centre-bourg. Dans cette zone à vocation mixte sont autorisées les destinations d'habitat, d'équipements publics, de services et d'activités. La zone UB peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La constructibilité est soumise aux résultats d'une étude de terrain spécifique.

L'objectif recherché dans cette zone est de pouvoir continuer à évoluer progressivement tout en conservant les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le **secteur UBa** : secteurs de Bourgirault et de la Rivièrerie non desservie par les réseaux d'assainissement collectifs au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Le **secteur UBj** : secteur de jardins au sein desquels seules les annexes à l'habitation sont autorisées.

La zone UE : correspond à deux sites au sein desquels il est envisagé la réalisation de nouveaux équipements publics : le site de la station d'épuration le long de la RD3 et le terrain de sport au sud du bourg. La destination de cette zone est d'accueillir des équipements dans les domaines des sports, des loisirs, de la culture ou de l'enseignement. La zone UB peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La constructibilité est soumise aux résultats d'une étude de terrain spécifique.

L'objectif de cette zone est de préserver des espaces à vocation d'équipement au sein du bourg afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les zones agricoles

La zone A : correspond à des espaces à vocation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La protection de ces espaces cultivés au regard de la construction doit être affirmée, notamment en ne permettant la construction que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole ainsi qu'aux activités de diversification de l'exploitation agricole.

Les zones naturelles

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger soit en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels soit en raison de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre principalement les milieux naturels sensibles de la commune (vallée de la Maulne, fond à caractère humide de la Saulaie et des Bois d'Amont, les étangs neuf, Bouchard et de la Dame, le massif boisé couvrant l'est du territoire ainsi que les abords du Manoir de Chantilly et du Manoir de la Tannerie).

La zone N comporte 3 secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nh :** il correspond à un secteur naturel urbanisé sous forme d'écarts. Il est destiné à accueillir une évolution modérée du bâti (extensions et annexes).
- **Le secteur Nt :** il correspond au golf et complexe hôtelier du Viviers des Landes au sein duquel est créé un sous-secteur Ntc permettant le développement des activités liées au développement touristique et de loisirs de ce complexe.
- **Le secteur Nl :** il correspond à l'étang situé au sud du bourg destiné à l'accueil d'équipements de loisirs et de détente.

L'objectif est d'encadrer très strictement les occupations et utilisations des sols soumises à conditions et de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Les zones à urbaniser

Elles sont précisées dans le chapitre suivant.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.1.3 Bilan des surfaces du PLU approuvé en 2010

Zone	Surface en ha
Zone urbaine	**28,9**
UA	7,8
UB	7,5
UBa	7,7
UBj	3,0
UE	2,9
Zone à urbaniser	**8,1**
1AUa	1,4
2AU	6,7
Zone agricole	**1574,5**
Zone naturelle	**991,9**
N	873.9
Nh	33,5
Nl	3,9
Nt	65,8
Ntc	14,8

Bilan des surfaces du PLU de Courcelles-de-Touraine (2010)

5.1.4 Zoom sur les zones à urbaniser

Zone 1AU : correspond au site de la Garenne, dont la vocation est d'être urbanisée à vocation dominante d'habitat. Au sein de cette zone, les constructions sont autorisées soit au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD. Un secteur 1AUa y figure, au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zones 2AU : correspond à deux espaces d'urbanisation future non équipés à vocation dominante d'habitat : le Gland et les Allégries. Ces deux espaces constituent une réserve foncière à vocation d'habitat pour le développement futur de Courcelles-de-Touraine.

Leur urbanisation pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cependant selon l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, si une zone 2AU date de plus de 6 ans et n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, elle ne peut pas être ouverte à l'urbanisation (exceptée par une procédure de révision). Pour les zones AU délimitées avant le 1er janvier 2018, le délai à appliquer reste de 9 ans. Ainsi, sur la commune, les zones 2AU ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 51. Détail des zones à urbaniser du PLU avant révision générale

	Zone 1AUa « La Garenne » à vocation principale d'habitat, et ouverte à l'urbanisation. Non urbanisée.
	Zone 2AU « Les Allegries » à vocation principale d'habitat. Non urbanisée - caduque.
	Zones 2AU « Le Gland » à vocation principale d'habitat. Non urbanisée - caduque.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.2 Détail de la consommation foncière entre 2011 et 2025

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt de projet du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

5.2.1 Consommation d'espaces 2011-2020

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols, 3,2 ha ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021, soit un rythme de consommation foncière de 0,32 ha par an. Cette consommation d'espaces est entièrement à vocation d'habitat, exceptée 500 m² pour de l'activité économique.

Figure 52. Extraits du portail de l'artificialisation des sols : consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.2.2 Consommation d'espaces 2021-2025

A partir des PC accordés et avec démarrage de travaux, on note 2 nouvelles constructions dans le bourg urbanisable de Courcelles-de-Touraine sur la période 2021-2025 (voir photos aériennes ci-dessous).

Parcelle ZN78

Parcelles AM30, AM31, AM32

A l'appui des fichiers fonciers du CEREMA, la parcelle ZN78 était alors considérée comme un terrain à bâtir, donc déjà considérée comme urbanisée, alors que les parcelles AM30, AM31 et AM32 étaient considérées comme des « terres », et donc comme non urbanisées. **Ces trois parcelles représentent ainsi environ 2500 m² de consommation d'espaces naturels sur la période 2021-2025**. Aucune autre construction susceptible de générer de la consommation d'espaces n'a été recensée sur la période.

5.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis - diagnostic foncier

5.3.1 Analyse des disponibilités foncières

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse** (…) **les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés** (…), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) a été définie. Elle se définit à partir des coupures d'urbanisation, qui sont :

- L'absence de construction du côté de la voie concernée,
- La présence d'un élément structurel, comme un boisement, un axe routier…,
- Une discontinuité entre la dernière construction et celle qui suit,
- La présence d'une exploitation agricole dans le tissu urbain et à proximité directe.

Une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **3 types de terrain** :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Terrains mobilisables** : Terrains libres, assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des terrains où aucun obstacle n'empêche d'édifier une construction.
- **Terrains densifiables** : Ce sont des unités foncières déjà bâties qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire.
- **Terrains non-mobilisables** : terrains au premier abord potentiellement densifiables ou mobilisables mais concernés par un enjeu qui empêche d'y construire (enjeu agricole, risque, enjeu paysager, présence d'une servitude d'utilité publique etc…).

L'étude des disponibilités foncières n'a été réalisée qu'au sein du bourg de Courcelles-de-Touraine. En effet, la commune ne compte pas d'autres noyaux urbains suffisamment importants pour faire l'objet d'une analyse de densification.

5.3.2 Résultat de l'analyse

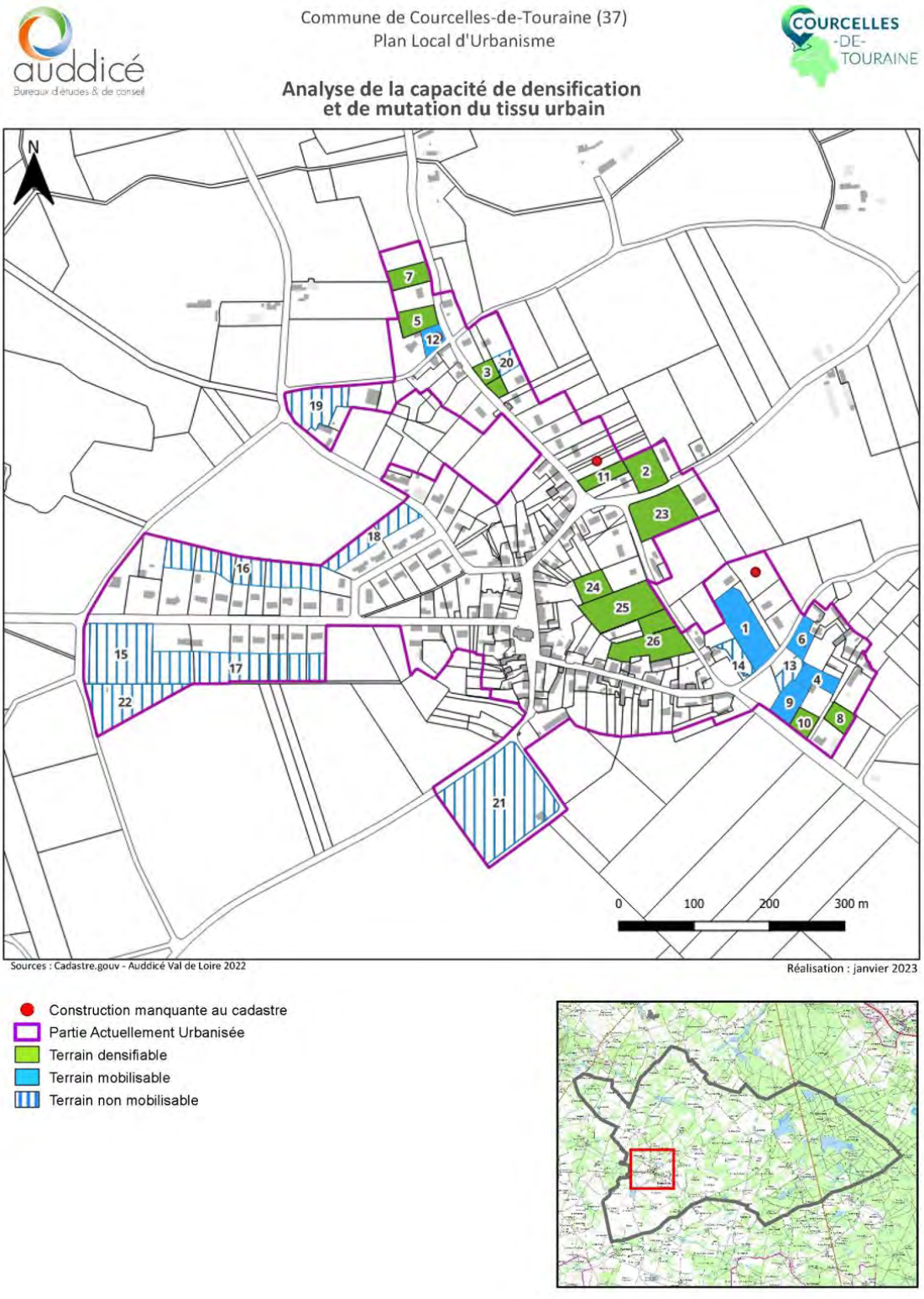
Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier sur le bourg. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-avant. Les terrains mobilisables représentent un potentiel brut de 8 logements, potentiel ramené à5 logements avec application d'un taux de rétention foncière de 33%. Les terrains mobilisables représentent un potentiel brut de 29 logements, ramené à 9 logements avec l'application d'un taux de rétention foncière de 66%. Au total, **le potentiel en logements net est de 14 logements dans le bourg de la commune**.

Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU

	Terrain mobilisable		Terrain densifiable		Total	
	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 33%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 66%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière
Nombre de logements	8	**5**	29	**9**	37	**14**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.3.3 Détails du diagnostic foncier



Carte 37. Carte de localisation des potentiels en dent creuse dans le bourg de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Numéro	Type	Catégorie	Justification	Nombre de logements	Surface (m²)
1	Terrain mobilisable	HABITAT		3	3942
2	Terrain densifiable	HABITAT		2	2137
3	Terrain densifiable	HABITAT		2	1156
4	Terrain mobilisable	HABITAT		2	1242
5	Terrain densifiable	HABITAT		1	1516
6	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1116
7	Terrain densifiable	HABITAT		1	1455
8	Terrain densifiable	HABITAT		1	982
9	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1606
10	Terrain densifiable	HABITAT		1	905
11	Terrain densifiable	HABITAT		1	1121
12	Terrain mobilisable	HABITAT		1	834
13	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	EXTENSION CIMETIERE	0	865
14	Terrain non mobilisable	HABITAT	Réseau d'assainissement	0	983
15	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	Equipement (parcours de santé)	0	6709
16	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	7115
17	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	9106
18	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	3042

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

19	Terrain non mobilisable	HABITAT	Bassin de rétention eaux pluviales	0	3922
20	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	789
21	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	Equipements publics : terrain de sport et services techniques	0	13989
22	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	STEP	0	5028
23	Terrain densifiable	HABITAT		6	3907
24	Terrain densifiable	HABITAT		2	1442
25	Terrain densifiable	HABITAT		6	4284
26	Terrain densifiable	HABITAT		6	4242

Figure 53. Synthèse des capacités de densification du tissu urbain du bourg de Courcelles-de-Touraine

Synthèse sur l'analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières

Selon le portail de l'artificialisation, **entre 2011 et 2021, le rythme de consommation foncière était en moyenne de 0,32 ha/an.**

Concernant le PLU de 2010, il comptait trois zones à urbaniser, deux zones 2AU et une zone 1AU, qui n'ont pas été urbanisées depuis. Les zones 2AU, ayant plus de 9 ans, ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation.

Un potentiel de logements à l'intérieur du tissu urbain du bourg est estimé à **environ 14 logements.**

Enjeux liés à l'analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières

- L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune.
- La densification du bourg.
- La rénovation du bâti.
- La maitrise de l'étalement urbain.
- L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 2 – Volet écologique de l'évaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

Réalisé par
Auddicé Val de Loire Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE ECOLOGIQUE A L'ECHELLE 7
1.1 Cadre réglementaire 8
1.1.1 Evaluation environnementale et documents d'urbanisme 8
1.1.2 Protection des espèces 8
1.1.3 Les études réglementaires (impact et dérogation) 9
1.2 Unités écologiques composant le territoire étudié 11
1.3 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) – hors Natura 2000 15
1.3.1 Typologie des espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel 15
1.3.2 Typologie des Espaces protégés 16
1.3.3 Présentation des ZNIR (hors Natura 2000) 17
1.4 Réseau Natura 2000 19
1.4.1 Définition de la méthodologie de recensement 19
1.4.2 Présentation du réseau Natura 2000 20
1.5 Continuités écologiques 21
1.5.1 Eléments constitutifs du SRADDET vis-à-vis de la biodiversité 23
1.5.2 Articulation entre le SRADDET et le SRCE 23
1.5.3 Inscription du territoire étudié vis-à-vis de la TVB 24
1.6 SDAGE et SAGE – zones humides 30
1.6.1 SDAGE Loire-Bretagne 30
1.6.2 SAGE Authion 32
1.6.3 SAGE Loir 32
1.7 Données bibliographiques « faune, flore et habitats naturels » 34

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DES SECTEURS POTENTIELLEMENT OUVERTS A 36

L'URBANISATION 36
2.1 Insertion des secteurs étudiés 37
2.2 Evaluation de la sensibilité : secteur « Les Garennes » 38
2.3 Evaluation de la sensibilité : secteur « Les Allégries » 51
2.4 Evaluation de la sensibilité : secteur « La Rivièrerie » 61
2.5 Description des mesures « ERC » proposées 71
2.5.1 Mesures d'évitement 71
2.5.2 Mesures de réduction 72
2.5.3 Mesures de compensation 76
2.5.4 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée) 76

ANNEXES 79
Annexe 1 - Méthodologie d'étude relative aux habitats naturels et à la flore 80
Habitats 80
Flore 80
Limites de l'étude Habitats-flore 80
Annexe 2 - Méthodologie d'étude relative à la faune 80
Avifaune 81
Amphibiens 81
Reptiles 81
Insectes 81
Mammifères 82
Limites de l'étude faune 82
Annexe 3 - Dates de prospection écologique 82
Annexe 4 - Référentiels utilisés 82
Référentiels 82
Abréviations 84

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Annexe 5 - Méthodologie d'attribution des enjeux écologiques 84
Etape 1 : Identifications des espèces/habitats à enjeux par période 85
Etape 2 : Identification des entités géographiques à enjeux 89
Annexe 6 – Liste des espèces végétales 90
Annexe 7 - Relevés faunistiques 93
Annexe 8 – Diagnostic d'identification des zones humides SEPANT 96

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

INTRODUCTION – DEMARCHE GLOBALE

Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Courcelles-de-Touraine (37), l'évaluation environnementale a été réalisée au sein de trois secteurs répartis sur le territoire communal : les Garennes (au Nord), la Riviererie (à l'Est) et les Allégries (au Sud). La démarche d'évaluation environnementale vise à prévenir des impacts portés sur l'environnement et à assurer une cohérence des choix en matière de planification spatiale. Le territoire de la commune ainsi que les secteurs des prospections écologiques sont présentés sur la prochaine carte.

Carte 1 - Localisation *des secteurs de prospection* sur la commune de *p.6*

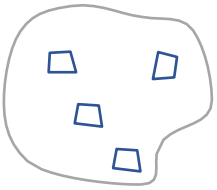
Cette étude a pour objectif d'élaborer le volet écologique de l'évaluation environnementale et d'être intégré à celle-ci. Ce document s'articule, en définitif, autour de 4 chapitres présentés comme ci-après.

- Chapitre 1 : Présenter et analyser le **contexte écologique général** dans lequel s'inscrit le territoire étudié. Ceci se traduira par une analyse des grandes unités paysagères et espaces remarquables composant le territoire ou communiquant avec ce dernier. Pour ce faire, documents, schémas et données disponibles (zones naturelles d'intérêt reconnu, Schéma Régional de Cohérence Écologique, Zones humide du SDAGE…) seront exploités. Ce travail aboutira à une première analyse des **enjeux écologiques potentiels** à l'échelle communale.

1/ Périmètre d'étude analysé

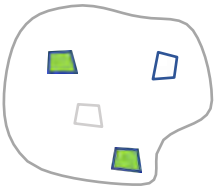
- Chapitre 2 : Evaluer la **sensibilité écologique des secteurs pressentis pour accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux** dans le cadre du projet de révision du PLU à travers la réalisation d'un état initial écologique. Les prospections de terrain seront notamment menées afin de préciser les enjeux écologiques. Cette étape aboutira à une hiérarchisation des enjeux écologiques sur les secteurs étudiés.

2/ Secteurs potentiels étudiés



- Chapitre 3 : Evaluer les impacts du PLUi (PADD, zonage et règlement) sur le patrimoine naturel et proposer des **mesures appropriées** dans la logique de la **doctrine ERC** (éviter, réduire, compenser). Cette étape aboutira donc à l'élaboration des mesures en question visant à maîtriser les impacts sur les milieux naturels et les espèces de la faune et la flore associées.

3 & 4/ Impact, mesures ERC et secteurs retenus



- Chapitre 4 : Evaluer les impacts du PLU sur les enjeux écologiques relatifs aux sites Natura 2000 et proposer des **mesures appropriées** dans la logique de la **doctrine ERC** sur les milieux naturels et les espèces de la faune et la flore ayant désigné les sites N2000 concernés.

*A noter que ce travail sera mené de **manière itérative avec la collectivité** afin d'aboutir à la mise en place de mesures à la hauteur des enjeux écologiques, dans le respect de la Doctrine « ERC » ; c'est-à-dire : un projet de moindre impact, donnant la priorité aux mesures d'évitement puis de réduction, somme toutes cohérentes et complémentaires. Les mesures compensatoires, si nécessaires visent à être efficaces, faisables, pérennes et à apporter un gain écologique.*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES -DE- TOURAINE

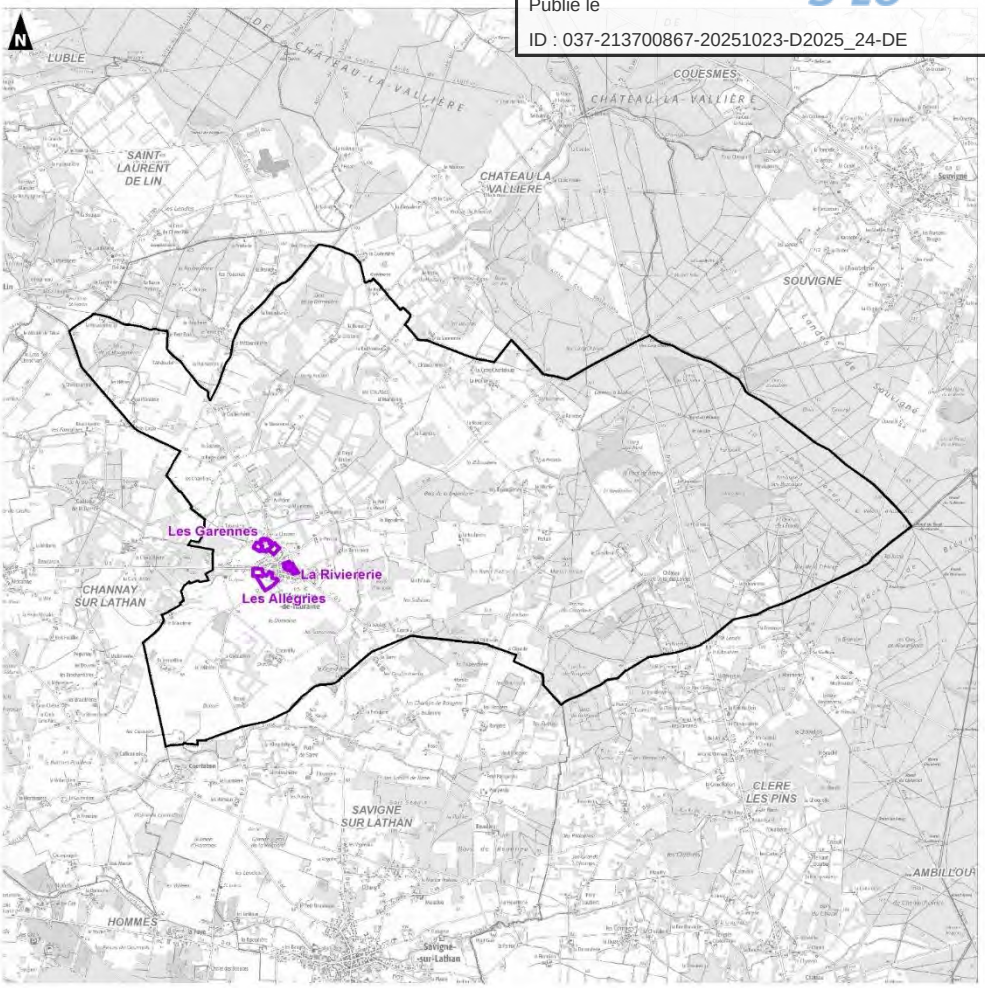
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Secteurs d'études

Commune de Courcelles de Touraine
Limites communales

Site d'étude



0 1 000 2 000
Mètres

auddicé

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 1. CONTEXTE ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

pour comprendre les enjeux écologiques globaux du territoire communal et des secteurs pressentis à une urbanisation

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Cadre réglementaire

1.1.1 Evaluation environnementale et documents d'urbanisme

Soumis à une évaluation environnementale préalable à leur approbation, les documents d'urbanisme doivent évaluer leurs impacts environnementaux. Conforme à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, l'évaluation environnementale se compose des points suivants :

1° Une présentation résumée des objectifs du plan ou du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec d'autres plans et documents visés à l'article R. 122-17 et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet ;

3° Une analyse exposant :

- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;

- L'évaluation des incidences Natura 2000 prévue aux articles R. 414-21 et suivants ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ; -

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du plan ou du document sur l'environnement et en assurer le suivi ;

6° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le présent rapport présente le volet écologique de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ici concerné.

1.1.2 Protection des espèces

Une espèce protégée est une espèce végétale ou animale qui bénéficie d'un statut de protection légale pour des raisons scientifiques ou de nécessité de préservation du patrimoine biologique.

Les études d'impact faune-flore sont donc tenues d'étudier la compatibilité entre le projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme en cours et la réglementation en vigueur en matière de protection de la nature ainsi que la nécessité de mettre en place ou non des mesures. Le cas échéant, le projet peut faire l'objet d'une demande de dérogation, prévue au 4° de l'article L.411.2 du Code de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le tableau ci-après fait la synthèse des textes réglementaires de protection pour chacun des taxons étudiés :

Tableau 1. Synthèse des textes réglementaires de protection de la faune et la flore

Taxon	Niveau régional	Niveau national	Niveau européen
Flore	Arrêté interministériel du 25 janvier 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre-Val de Loire complétant la liste nationale	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Entomologie	-	Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Amphibiens et Reptiles	-	Arrêté du 8 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Avifaune	-	Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 nommée directive « Oiseaux ».
Mammifères	-	Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.

1.1.3 Les études réglementaires (impact et dérogation)

Les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement imposent un régime de protection stricte des espèces protégées et de leurs habitats. Le respect de ce régime doit être l'objectif principal lors de la conception des projets voués à l'urbanisation ou à l'aménagement.

La mise en œuvre de la réglementation doit avoir ainsi pour but **le maintien, au niveau local, des populations d'espèces protégées concernées** dans un état de conservation au moins équivalent à celui

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

constaté avant la réalisation du projet. Les **impacts résiduels**, après évitement et réduction, **ne doivent ainsi pas entraîner de perturbations notables des cycles biologiques de ces populations.**

Lors de la réalisation de l'étude d'impact, il est impératif de s'assurer du **respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)**, du choix du projet de moindre impact et de la bonne prise en compte des espèces protégées dans les choix retenus.

La méthode ERC consiste à suivre trois étapes afin d'arriver au projet de moindre impact. La première consiste à éviter au maximum d'induire des impacts par la construction et l'exploitation du projet. Si certains impacts prévisibles n'ont pas pu être évités, ils doivent être réduits. Enfin, si des impacts résiduels persistent, il s'agit de revoir le bien-fondé du projet ou si possible de compenser ces impacts résiduels de façon à garantir la pérennité de l'équilibre des populations à moyen et longs termes.

Dès lors que l'étude d'impact conduit, malgré l'application des mesures d'évitement et de réduction, à un impact sur la permanence des cycles biologiques provoquant un risque de fragilisation de la population impactée d'une ou des espèces protégées, il y a lieu de considérer que le projet se heurte aux interdictions d'activités prévues par la réglementation de protection stricte et que pour être légalement exploitables les projets doivent bénéficier d'une dérogation délivrée en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement (dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce(s) protégée(s)).

Le risque de mortalité de nature à remettre en cause le maintien en bon état de conservation de la population d'une espèce protégée prend en compte les listes rouges de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) nationale et/ou régionale, les enjeux de conservation qui en résultent et une analyse de la sensibilité de l'espèce protégée et de ses populations aux effets du projet. Les exigences des politiques publiques de conservation de ces espèces (tels les plans nationaux d'action en faveur des espèces menacées) doivent également être intégrées à ces analyses.

De même, le projet ne doit pas empêcher les animaux de se déplacer dans les différents habitats nécessaires à l'accomplissement de leurs cycles biologiques (sites de reproduction et de repos).

Ce risque de fragilisation s'appréciera à un niveau d'impact d'autant plus fort que les espèces sont dans un état de conservation préoccupant.

L'objectif de la règlementation consiste à éviter autant que faire se peut les impacts sur les espèces protégées et donc in fine, **à réduire le nombre de situations justifiant d'une dérogation**.

Pour ne pas être soumis à une demande de dossier de dérogation, l'analyse des impacts du projet doit conclure en l'absence de risque de mortalité de nature à remettre en cause le maintien ou la restauration en bon état de conservation de la population locale d'une ou plusieurs espèces protégées présentes (c'est à dire que la mortalité accidentelle prévisible ne remet pas en cause la permanence des cycles biologiques des populations concernées et n'a pas d'effets significatifs sur leur maintien et leur dynamique).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2 Unités écologiques composant le territoire étudié

La cartographie des grands types d'habitats présents sur la zone d'étude à partir de la base de données Corine Land Cover (2018) couplée à la lecture de la carte IGN au 1/25000ème permet d'illustrer la typologie d'habitats présents sur le territoire.

0 - Occupation du sol du territoire communal selon Corine Land Cover – p.12

Située dans le Nord-Ouest de l'Indre-et-Loire, la commune de Courcelles-de-Touraine est structurée par trois entités paysagères majeures. A l'Est, **des massifs boisés de feuillus caducifoliés et/ou de conifères** occupent 28,9% du territoire communal. Au Sud-Ouest de la commune s'étend **un plateau agricole** tourné majoritairement vers les cultures céréalières et l'élevage. Les territoires agricoles occupent la majeure partie de la surface communale (64,8 % en 2018) dont 33,44% de **prairies**. Ces dernières sont bien représentées à l'échelle du territoire communal. Les données CARHAB révèlent le caractère mésique à humide permanent ou temporaire de ces prairies, ainsi que leur intégration dans un **maillage bocager bien conservé**.

Erreur ! Source du renvoi introuvable. – Occupation du sol d'après les données CARHAB – p.13

Le **réseau hydrographique** comprend un cours d'eau notable, la Maulne, et de nombreux cours d'eau mineurs et étangs notamment à l'Est du territoire (étangs Neuf et Bouchard). Associée aux prairies humides et aux ripisylves, la communication entre le réseau hydrographique et les étangs constitue une **trame verte et bleue importante pour la biodiversité**. Le rôle écologique majeur de ces habitats est attesté par la présence de plusieurs zones naturelles d'intérêt reconnu telles que la zone Natura 2000 « Complexe du Changeon et de la Roumer » à l'Est et de quatre Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ces zones sont présentées dans le chapitre suivant.

Au-delà de leur fonctionnalité de corridor écologique, les zones de prairies humides et les éléments de la trame bocagère tels que les haies, les boisements et les alignements d'arbres jouent un rôle important dans la protection des milieux humides identifiés sur le territoire communal. Ils jouent notamment un rôle tampon vis-à-vis des rejets potentiellement polluants issus des activités agricoles ou urbaines. Ce rôle tampon est un enjeu pour la protection de l'environnement et doit être pris en compte dans le processus de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire de Courcelles-de-Touraine est structuré par le bourg, situé à l'Ouest du territoire, et par plusieurs écarts correspondant le plus souvent à des exploitations agricoles ou d'anciennes fermes réparties sur la commune. Les zones urbanisées ne représentent que 1,3% du territoire communal en 2018. La commune abrite également des entités paysagères plus singulières, à l'instar du Château du Viviers des Landes et du parcours de golf de 76 ha associé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

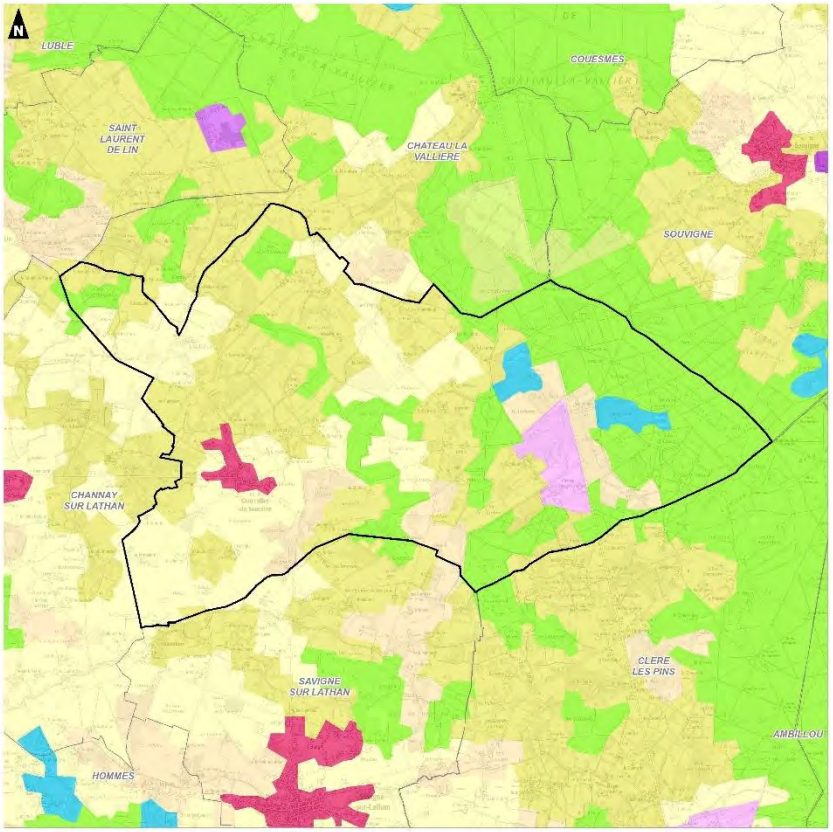
Occupation du sol selon Corine Land Cover en 2018

Commune de Courcelles de Touraine
Limites communales

Occupation du sol (Corine Land Cover)
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Mines, décharges et chantiers
- Espaces verts artificialisés, non agricoles
- Terres arables
- Prairies
- Zones agricoles hétérogènes
- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Eaux continentales

0 1 000 2 000
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2021
Sources données : CLC18
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdites



Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

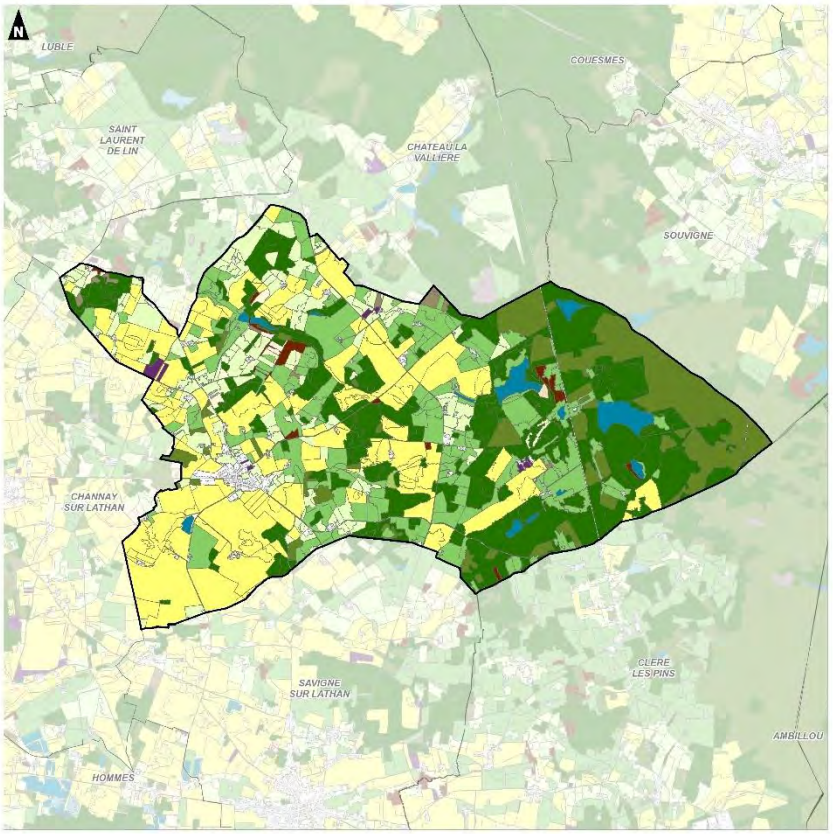
Occupation du sol d'après les données CarHab

Commune de Courcelles de Touraine
Limites communales

code et nom eunis
- C1 - Eaux dormantes de surface
- C3 - Zones littorales des eaux de surface continentales
- D5 - Roselières sèches et cariçaies, normalement sans eau libre
- E1 - Pelouses sèches
- E2 - Prairies mésiques
- E3 - Prairies humides et prairies humides saisonnières
- E5 - Ourlets, clairières forestières et peuplements de grandes herbacées non graminoïdes
- F3 - Fourrés tempérés et méditerranéo-montagnards
- F4 - Landes arbustives tempérées
- F9 - Fourrés ripicoles et des bas-marais
- FB - Plantations d'arbustes
- G1 - Forêts de feuillus caducifoliés
- G3 - Forêts de conifères
- G5 - Alignements d'arbres, petits bois anthropiques, boisements récemment abattus, stades initiaux de boisements et taillis
- I1 - Cultures et jardins maraîchers

0 1 000 2 000
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2021
Sources données : CarHab
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdites



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) – hors Natura 2000

Sous le terme de « zones naturelles d'intérêt reconnu » (ZNIR) sont regroupés :

- les **espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel** ;
- les **espaces protégés**.

A noter que les sites du réseau Natura 2000 sont traités dans une section dédiée : chapitre 1.4 « Réseau Natura 2000 » p. 19.

1.3.1 Typologie des espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2

Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère en charge de l'Environnement en 1982. Récemment mis à jour, il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente, aussi exhaustive que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées (on parle alors d'espèces et d'habitats déterminants ZNIEFF). Cet inventaire constitue un instrument d'appréciation et de sensibilisation permettant d'éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement.

Deux types de zones sont définis, les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Parc Naturel Régional (PNR)

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de ce patrimoine. Il s'appuie sur l'affirmation d'une identité forte. Il représente une entité naturelle et paysagère remarquable et ses limites peuvent être sur plusieurs cantons, départements ou régions.

Sites Ramsar

La Convention relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau, ou Convention de « RAMSAR » du 2 février 1971, a pour mission « La conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides par des actions locales, régionales et nationales et par la coopération internationale, en tant que contribution à la réalisation du

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

développement durable dans le monde entier ». Dans le contexte des « trois piliers » de la Convention, les Parties contractantes s'engagent :

- à œuvrer pour l'utilisation rationnelle de toutes leurs zones humides ;
- à inscrire des zones humides appropriées sur la Liste des zones humides d'importance internationale (la « Liste de Ramsar ») et à assurer leur bonne gestion ;
- à coopérer au plan international dans les zones humides transfrontières, les systèmes de zones humides partagés et pour les espèces partagées.

Espaces naturels sensibles (ENS)

L'Espace Naturel Sensible (ENS) est un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière, mis en place dans le droit français et régi par le code de l'urbanisme. Les lois de décentralisation donnent en France compétence aux Départements pour mettre en œuvre des mesures de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels. Ainsi les départements peuvent contribuer à la protection de la biodiversité et des paysages dans le cadre de leurs compétences en matière d'environnement. Le Département dispose pour cela de moyens juridiques et financiers spécifiques : les zones de préemption, au sein desquelles il a une priorité d'achat des terrains mis en vente et la Taxe Aménagement (TA), mobilisable notamment pour l'acquisition foncière, la Maîtrise d'usage, la réhabilitation, la gestion, l'entretien, l'aménagement pour l'accueil du public, l'animation… Il s'agit d'une taxe sur les permis de construire instituée par la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

Terrains acquis par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN)

Pour protéger un site, les Conservatoires d'espaces naturels ont recours à la maîtrise foncière (acquisition) et à la maîtrise d'usage (location et convention de gestion) qui permet d'assurer une protection pérenne aux sites menacés. C'est le premier réseau privé de protection des milieux naturels en France. Les missions du CEN sont la connaissance des espèces et les milieux, la protection et la gestion des sites et enfin la valorisation des sites grâce à l'ouverture des sites au public et à l'organisation de campagne d'information et d'animation.

1.3.2 Typologie des Espaces protégés

Réserve Naturelle Nationale (RNN)

Une Réserve Naturelle Nationale est un espace naturel, d'une superficie généralement réduite, protégeant un patrimoine naturel remarquable par une réglementation adaptée tenant aussi compte du contexte local. C'est également un instrument réservé à des enjeux patrimoniaux forts au niveau régional, national ou international.

Réserve Naturelle Régionale (RNR)

La réserve Naturelle régionale est un espace naturel, d'une superficie généralement réduite, protégeant un patrimoine naturel remarquable par une réglementation adaptée tenant aussi compte

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

du contexte local. La RNR possède des enjeux patrimoniaux importants, tant à l'échelle régionale, nationale ou internationale.

Réserve biologique (RB)

La réserve biologique s'applique au domaine forestier de l'État géré par l'Office National des Forêts (ONF) et concerne les milieux forestiers riches, rares ou fragiles.

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB ou APB)

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (nommé APPB ou APB) a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.). Cette réglementation vise donc le milieu de vie d'une espèce et non directement les espèces elles-mêmes.

1.3.3 Présentation des ZNIR (hors Natura 2000)

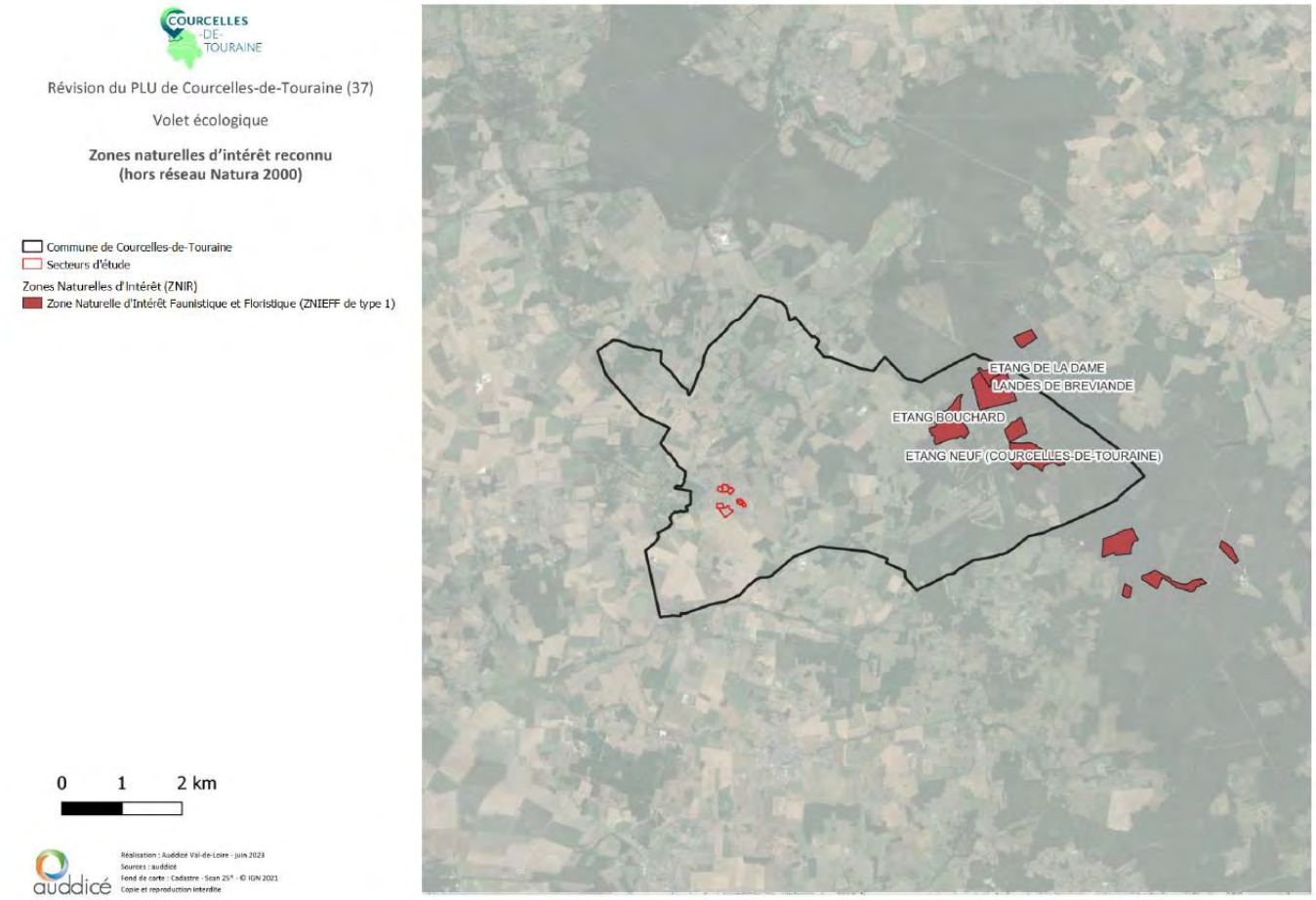
Hors réseau Natura 2000, le territoire communal de Courcelles-de-Touraine est concerné par 4 Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) :

- **ZNIEFF continentale de type I - 240009642 – Etang de la Dame ;**
- **ZNIEFF continentale de type I – 240006278 – Landes de Breviande ;**
- **ZNIEFF continentale de type I – 240009641 – Etang Bouchard ;**
- **ZNIEFF continentale de type I – 240009643 – Etang Neuf (Courcelles-de-Touraine)**

Ces ZNIR sont localisées sur la carte suivante puis présentées dans les sections ci-après.

Carte 4 - Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu sur le territoire de la commune de Courcelles-de-Touraine (37) - p.17

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



ZNIEFF continentale de type I - 240009642 – Etang de la Dame

Située au Nord-Est de la commune, cette ZNIEFF de 5,36 ha est constituée d'un plan d'eau dont les marges, notamment au Sud, présentent des végétations remarquables du *Rhynchosporion albae* et des espèces patrimoniales et protégées, à l'instar du Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*) ou de la Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*). Ces formations végétales naturellement peu communes se raréfient au niveau régional dans un contexte de fermeture par les ligneux des ceintures herbacées des étangs et des zones de sources.

ZNIEFF continentale de type I – 240006278 – Landes de Breviande

Ce site de plus grande superficie (113,79 ha) est composé plusieurs secteurs dont plusieurs sont situés en dehors du périmètre communal. Cette ZNIEFF abrite des landes sur sol frais avec ou sans Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*), et dont l'état de conservation est qualifié de moyen à mauvais en raison de la fermeture spontanée du milieu par les ligneux (Bouleau, Chêne tauzin) ou par le développement de la sylviculture. Certaines parties de ces landes subsistent sous de jeunes et claires plantations de pins. Plus d'une quinzaine d'espèces déterminantes en région à l'instar du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), de l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), de la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) ou de la Bruyère à balais (*Erica scoparia*) sont répertoriées dans cette ZNIEFF.

ZNIEFF continentale de type I – 240009641 – Etang Bouchard

Cette ZNIEFF de 28 ha est composée de l'étang du même nom. L'intérêt écologique du site repose sur le marnage des rives qui permet l'exondation de ces dernières et le développement d'une ceinture végétale

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

particulière. Ces rives couvrent en effet une superficie importante et abritent une foulaine d'espèces déterminantes typiques des communautés amphibies vivaces, à l'instar du Scirpe flottant (*Eleogiton fluitans*), du Millepertuis des marais (*Hypericum elodes*) ou du Marisque (*Cladium mariscus*). Sur le plan faunistique, le site accueille plusieurs espèces d'Ardéidés potentiellement nicheurs comme le Héron pourpré (*Ardea purpurea*) ou l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) ainsi que plusieurs espèces de Lépidoptères et d'Odonates patrimoniales, à l'instar de la Cordulie à tâches jaunes (*Somatochlora flavomaculata*) ou du Petit Sylvain (*Limenitis camilla*).

- **ZNIEFF continentale de type I – 240009643 – Etang Neuf (Courcelles-de-Touraine)**

A l'instar de l'étang Bouchard, l'étang Neuf d'une superficie de 23 ha présente des rives exondées en été et colonisées par des communautés amphibies vivaces dont des gazons de Littorelle. Des lambeaux de landes humides sont également observables sur la partie Est à Sud-Est au sein d'un complexe d'habitats patrimoniaux comme les landes fraiches ou les pelouses acidiphiles, qui font d'ailleurs partie de la ZNIEFF. La présence de ces habitats, en régression au niveau régional, définit l'intérêt écologique du site conforté par la présence de 15 espèces déterminantes dont 6 sont protégées. Parmi-elles, on retrouve la Littorelle à une fleur (*Littorella uniflora*), le Saule à feuilles étroites (*Salix repens*) ou la Cicendie naine (*Exaculum pusillum*). Concernant la faune, la gestion cynégétique du site est moins propice à l'expression d'une forte biodiversité. Le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) et l'Oedipode ensanglanté (*Stethophyma grossum*), espèces déterminantes, sont toutefois mentionnées sur le site.

4 Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu, toutes ZNIEFF continentales de type I, sont ainsi situées dans le périmètre de la commune de Courcelles-de-Touraine. Distants à plus de 3 km de ces dernières, les 3 secteurs prospectés dans le cadre de la procédure de révision du PLU ne sont ni sur l'emprise, ni en continuité directe avec ces zones dont ils ne partagent pas les spécificités écologiques.

Une attention particulière fut toutefois portée lors des prospections écologiques sur les connectivités écologiques nécessaires au bon fonctionnement de ces zones naturelles d'intérêt.

1.4 Réseau Natura 2000

1.4.1 Définition de la méthodologie de recensement

La Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (DHFF), est un instrument communautaire qui définit un cadre commun pour la conservation des plantes, des animaux sauvages (hors avifaune) et des habitats d'intérêt communautaire. Elle prévoit la mise en place d'un réseau, appelé Natura 2000, de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE du Conseil, du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (DO). Ce réseau est destiné au « maintien ou au rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces d'intérêt communautaire ».

L'article 6, paragraphes 3 et 4, de la directive « Habitats » prévoit un régime d'« évaluation des incidences » des plans ou projets soumis à autorisation ou approbation susceptibles d'affecter de façon notable un Site Natura 2000. Il a été transposé en droit français par le décret n°2001-1216 du 20 décembre 2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000 et modifiant le code rural, puis par les articles L.414-4 et suivants, et R. 414-1 et

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

suivants du Code de l'environnement. Les articles du Code de l'environnement (partie réglementaire) qui traitent de l'évaluation des incidences Natura 2000 sont les articles R414-19 à R414-26 du Code de l'environnement.

1.4.2 Présentation du réseau Natura 2000

Le territoire communal est concerné par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR240007 « Complexe du Changeon et de la Roumer ».

Carte 5 - Localisation de la ZPS « Complexe du Changeon et de la Roumer » au sein du territoire communal. p.21

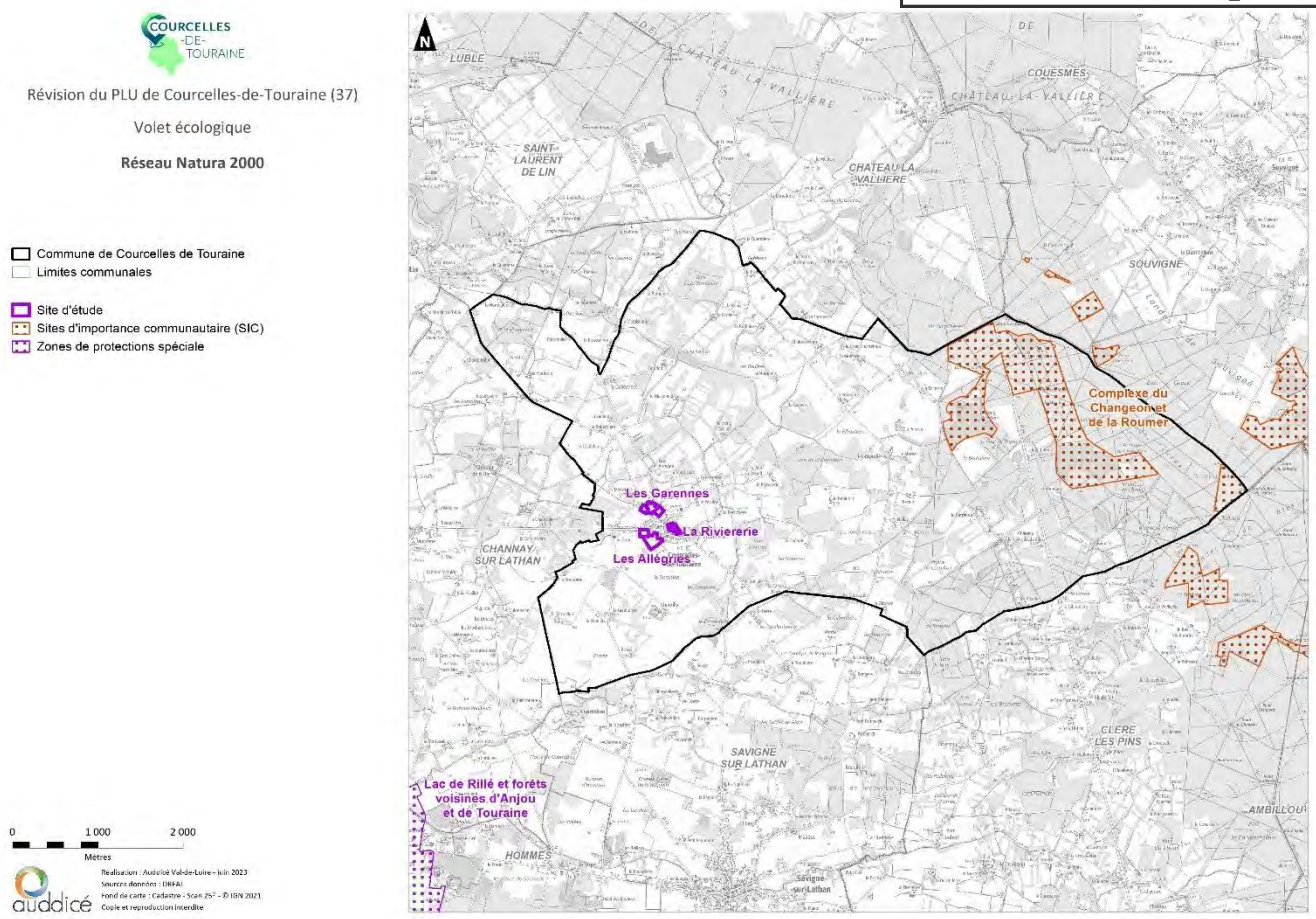
■ FR240007 « Complexe du Changeon et de la Roumer »

D'une superficie de 4 564 ha, cette vaste ZPS s'étend sur 20 communes toutes situées dans le département de l'Indre-et-Loire. Elle est formée d'une mosaïque de terrains géologiquement complexes mais surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, diversifient les paysages de pinèdes en permettant l'expression de prairies et de mégaphorbiaies qui accueillent des espèces remarquables comme l'Azuré de la Sanguisorbe (*Phengaris teleius*) ou le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*). Ces milieux ouverts et humides contribuent également aux échanges écologiques avec le proche Val de Loire.

La ZPS présente des zones humides oligotrophes ou eutrophes dispersées et le plus souvent de petite taille dans lesquelles le Flûteau nageant (*Luronium natans*) peut y être observé. Le Changeon et la Roumer hébergent quant à elles le Chabot (*Cottus perifretum*), la Bouvière (*Rhodeus amarus*), la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) ou encore l'Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*). Les principales menaces reposant sur ces écosystèmes sont liées aux pressions de la sylviculture (résineux et peupliers) et à l'abandon des pratiques agricoles extensives entretenant les milieux ouverts.

Les trois secteurs à l'étude sont situés à plus de 3 km à l'Ouest de la ZPS. Localisés dans le contexte urbain du centre-bourg, ils ne présentent pas de connectivité écologique directe avec cette dernière, ni de similarités écologiques d'après les données bibliographiques. Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à l'étude ne semble pas de nature à remettre en cause le bon accomplissement du cycle biologique des populations animales et végétales ayant justifié la création de la ZPS FR240007. Les prospections écologiques dont les résultats sont présentés ci-après veilleront à confirmer cette information. Compte-tenu des capacités de dispersion du vivant, une attention particulière fut portée aux espèces ayant justifié la création de la ZPS ainsi qu'aux axes de déplacement potentiels de ces dernières.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



1.5 Continuités écologiques

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) joue le rôle de cadre d'orientation des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaboreront. A cet effet, le SRADDET intègre plusieurs schémas et plans régionaux sectoriels qui existaient auparavant et en particulier :

- le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) ;
- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) ;
- le Réseau routier d'intérêt régional (RRIR).

Le **SRADDET de la région Centre-Val de Loire** a été adopté par le Conseil régional le 19 décembre 2019 et approuvé le 04 février 2020 par le Préfet de région.

Le Centre-Val de Loire porte une vision régionale dite à 360° pour l'aménagement et le développement durable de la région à moyen (2030) et longs termes (2050), dont la mise en œuvre repose sur 4 grandes orientations déclinées en 20 objectifs et 47 règles générales (voir figure ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Parmi ces objectifs figure l'objectif n°05 « Un nouvel urbanisme plus durable pour diminuer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers ».

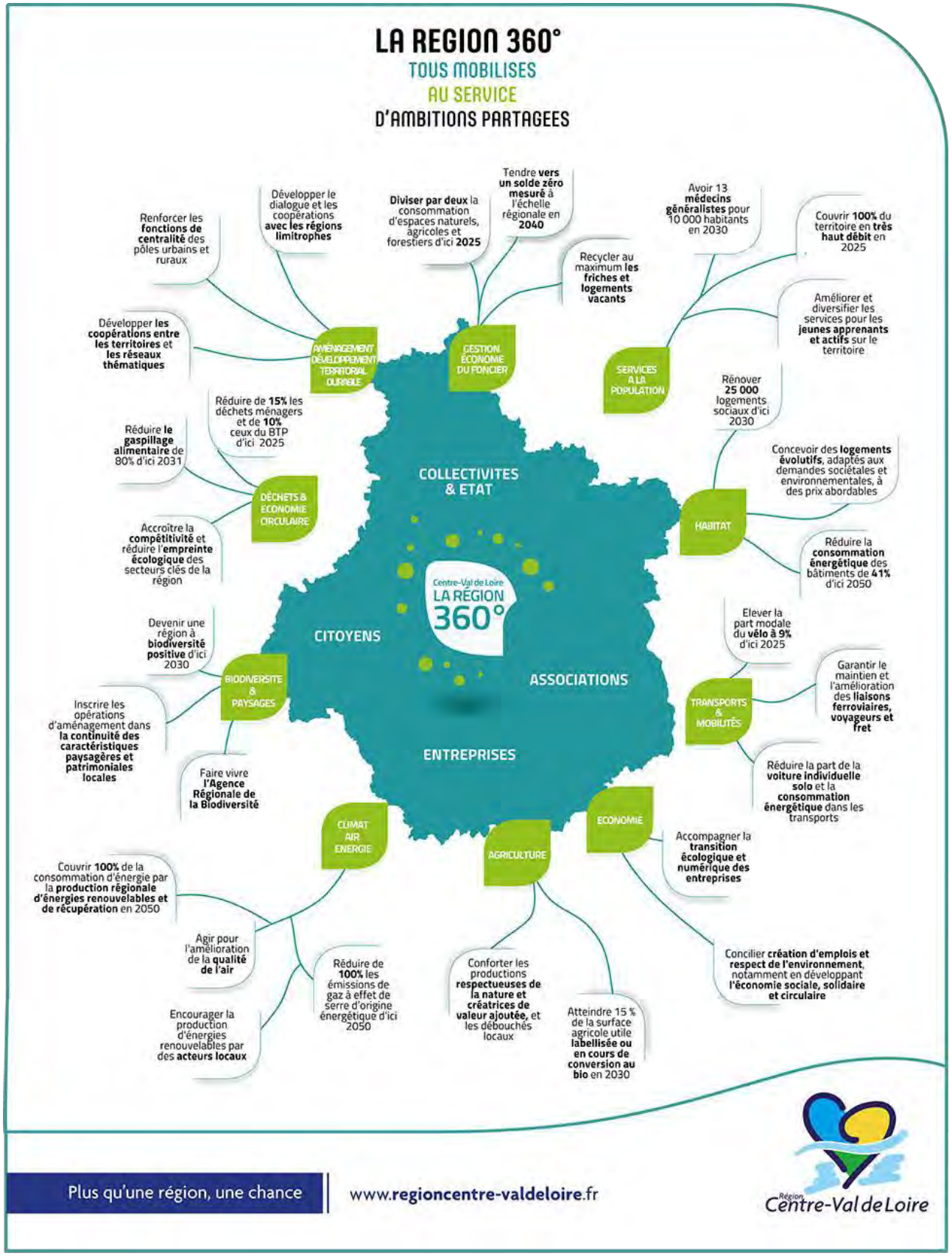


Figure 1. Objectifs retenus au SRADDET Centre-Val de Loire

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.1 Eléments constitutifs du SRADDET vis-à-vis de la biodiversité

Une pression trop importante de l'urbanisation tend à morceler les milieux naturels et il arrive fréquemment que sur certaines communes soient observés des milieux naturels isolés. Au sein de ces îlots, il est alors difficile pour les espèces de pouvoir se déplacer vers d'autres milieux voire même de réaliser leur migration (exemple des amphibiens). Il est alors nécessaire et impératif d'identifier ces corridors sur la commune et de les prendre en compte dans tout projet d'aménagement urbain. Des solutions existent pour concilier développement urbain et maintien de la biodiversité sur le territoire.

Lors de la construction d'une infrastructure routière par exemple, les mises en place de crapauducs et de ponts végétaux permettent de maintenir les corridors écologiques existants. Il en va parfois de la survie de certaines espèces ou populations présentes sur un territoire. Sachant que chaque espèce a sa propre niche écologique, il est important de connaitre tant les espèces (faunistiques et floristiques) et leurs comportements que les habitats associés.

Différents éléments du territoire peuvent contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques d'une commune : boisements, bosquets, friches arbustives et herbacées, haies, ripisylves, forêts alluviales, vergers, prairies, mares, étangs, canaux, cours d'eau, bras morts, passages à faune, etc.

La thématique de la biodiversité au niveau du SRADDET Centre-Val de Loire est concernée par les règles 36 à 40 :

- *Règle 36 : Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique ;*
- *Règle 37 : Définir les dispositions nécessaires à la préservation et la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000 ;*
- *Règle 38 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire ;*
- ***Règle 39 : Préserver les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets** ;*
- ***Règle 40 : Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme**.*

Ces règles sont ainsi à prendre en compte dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-de-Touraine.

1.5.2 Articulation entre le SRADDET et le SRCE

Comme indiqué plus haut, le SRADDET fixe des objectifs de préservation de la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Le SRADDET met à disposition un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire. Il a été adopté par arrêté préfectoral en janvier 2015.

L'enjeu est de (re)constituer un réseau écologique cohérent qui permette aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services (qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie...). Ces réseaux sont appelés « continuités écologiques ». Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques demande d'agir à plusieurs niveaux, que ce soit dans les espaces ruraux, au niveau des cours d'eau et dans les zones urbaines.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.3 Inscription du territoire étudié vis-à-vis de la TVB

Le SRCE est un document chargé de mettre en évidence la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale. Le Grenelle de l'Environnement a défini la trame verte comme étant "un outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales". La trame bleue est son équivalent formé des cours d'eau et des zones humides (marais, rivières, étangs, etc.), ainsi que de la végétation bordant ces éléments.

Pour rappel, différents éléments du territoire peuvent contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques d'une commune : maillage bocager, boisements, réseau hydrographique, etc. De manière plus générale, ces éléments s'organisent sous la trame nommée « la trame verte et bleue » et forme un réseau organisé en 3 éléments principaux :

- les **Réservoirs de biodiversité** ou Cœurs de Nature (CDN) : ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ;

- les **corridors biologiques** (ou corridors écologiques) : ils désignent un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, ou un groupe d'espèces. Ces infrastructures naturelles sont nécessaires au déplacement de la faune et des propagules de flore et fonge, mais pas uniquement. En effet, même durant les migrations et mouvements de dispersion, les animaux doivent continuer à manger, dormir (hiberner éventuellement) et se protéger de leurs prédateurs. La plupart des corridors faunistiques sont donc aussi des sites de reproduction, de nourrissage, de repos, etc. ;

- les **cours d'eau et zones humides** constituant à la fois des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.

Les éléments fragmentant sont des infrastructures qui viennent couper un corridor ; ils sont également localisés pour la cohérence écologique du territoire.

En région Centre-Val de Loire, le SRCE identifie 9 sous-trames, constitutifs des réservoirs de biodiversité de la TVB :

- la sous-trame des **milieux boisés** ;
- la sous-trame dite des **chiroptères** (gîtes d'importance régionale) ;
- la sous-trame des **espaces cultivés** ;
- la sous-trame des **milieux boisés** ;
- la sous-trame des **milieux prairiaux** ;
- la sous-trame des **pelouses et lisières sèches sur sols calcaires** ;
- la sous-trame des **milieux pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ;**
- la sous-trame des **zones humides ;**
- la sous-trame des **cours d'eau**.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

De ces réservoirs découlent des corridors écologiques de 2 types :

- Des corridors principaux, déclinés en 5 sous-trames (milieux boisés, milieux prairiaux, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, zones humides) ;
- Des corridors diffus, également déclinés en 5 sous-trames (milieux boisés, milieux prairiaux, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, zones humides).

Les cartes ci-après présentent les continuités écologiques identifiées par le SRCE sur le territoire communal.

Carte 6 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE-SRADDET) – Sous-trame des milieux humides – p.27

Carte 7 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE-SRADDET) – Sous-trame des milieux boisés – p.28

Les éléments clés identifiés sur la commune de Courcelles-de-Touraine concernent des réservoirs de biodiversité de la **sous-trame des milieux bocagers et des milieux boisés** ainsi que des corridors écologiques diffus également associés aux milieux boisés et/ou humides. Ces entités se superposent de manière prépondérante sur les deux tiers Est du territoire communal. Ils coïncident logiquement aux zones naturelles d'intérêt présentées précédemment (ZPS Complexe du Changeon et de la Roumer, ZNIEFF de type I) enrichies des milieux favorables au sein de la matrice paysagère communale (dont boisements et prairies mésiques à humides). Notons que les corridors diffus associés aux zones humides constituent une trame prioritaire d'importance interrégionale.

Les trois secteurs à l'étude, situés à l'Ouest du territoire communal en périphérie du bourg, ne sont pas concernés par les réservoirs de biodiversité ni par les corridors écologiques identifiés par le SRCE.

Une attention a été portée lors des prospections de terrain afin d'identifier la fonctionnalité des éléments de la TVB du SRADDET présents au sein ou à proximité directe des secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation, et ainsi éviter tout impact direct et indirect.

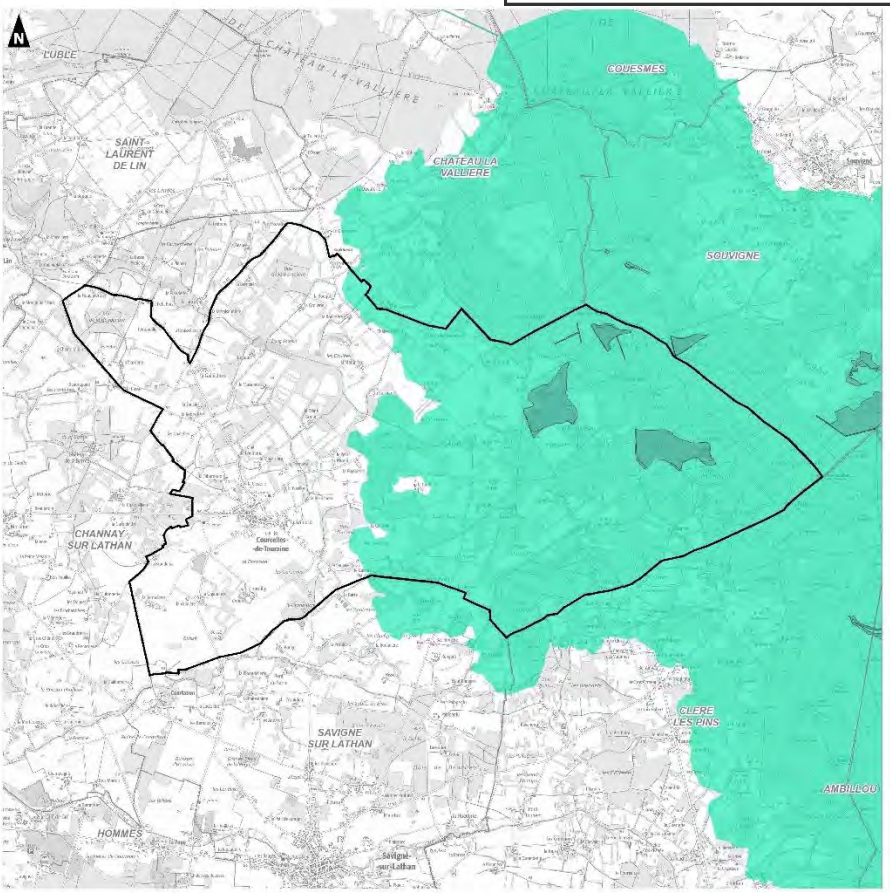
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE - SRADDET) Milieux humides et aquatiques

- Commune de Courcelles de Touraine
- Limites communales
- Corridors interrégionaux
- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement



0 1 000 2 000
Mètres

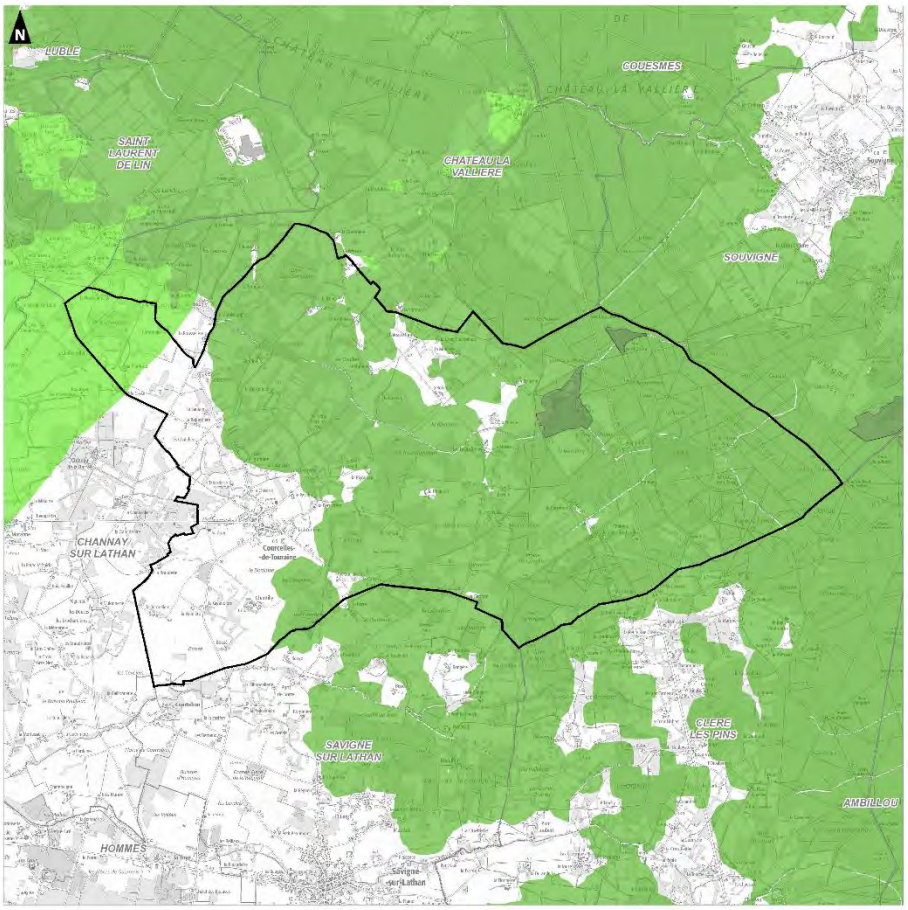
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - Juin 2023
Sources données : Région - INPN
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE - SRADDET) Milieux semi-fermés et fermés

- Commune de Courcelles de Touraine
- Limites communales
- Réservoirs de biodiversité forêt calcaire acide alluviale
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver



0 1 000 2 000
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - Juin 2023
Sources données : Région - INPN
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.6 SDAGE et SAGE – zones humides

1.6.1 SDAGE Loire-Bretagne

La commune de Courcelles-de-Touraine est couverte par le périmètre géographique du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022 – 2027. **Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 mars 2022**.

Le SDAGE est avant tout un document de planification dans le domaine de l'eau établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement. Il définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Ce SDAGE s'articule autour de 14 chapitres qui dressent les orientations fondamentales du SDAGE à savoir :

- Orientation fondamentale 1 : Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions par les nitrates ;
- Orientation fondamentale 3 : Réduire le pollution organique, phosphorée et microbiologiques ;
- Orientation fondamentale 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Orientation fondamentale 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Orientation fondamentale 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Orientation fondamentale 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- **Orientation fondamentale 8 : Préserver et restaurer les zones humides ;**
- Orientation fondamentale 9 : Préserver la biodiversité aquatique ;
- Orientation fondamentale 10 : Préserver le littoral ;
- Orientation fondamentale 11 : Préserver les têtes de bassin versant ;
- Orientation fondamentale 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Orientation fondamentale 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Orientation fondamentale 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

1.6.1.1 Dispositions relatives aux zones humides

L'orientation fondamentale 8 dédiée à la préservation et restauration des zones humides se décline en 5 orientations. **Ci-dessous sont notées la disposition qui s'applique dans le cadre du présent projet. Il s'agit de l'Orientation 8B « Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités ».**

« *La régression des zones humides au cours des dernières décennies est telle* ***qu'il convient d'agir pour restaurer ou éviter de dégrader les fonctionnalités des zones humides encore existantes et pour éviter de nouvelles pertes de surfaces*** *(favoriser les pratiques de pâturage extensif en zone humide et dans leur espace périphérique proche pour éviter leur mise en culture) et,* ***à défaut de telles solutions, de réduire tout impact sur la zone humide et son espace périphérique proche et de compenser toute destruction ou dégradation résiduelle****. Ceci est plus particulièrement vrai dans les secteurs de forte pression foncière où l'évolution des activités économiques entraîne une pression accrue sur les milieux aquatiques ou dans certains secteurs en*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

déprise agricole. Le plan d'adaptation au changement climatique recommande de prendre en compte les potentielles conditions climatiques futures lors de la réflexion sur le lancement d'un projet qui impacterait une zone humide. Pièges à carbone, réserves de biodiversité, tampons face aux événements extrêmes, épuratrices, potentiellement productrices de fourrage, les zones humides ont la précieuse particularité d'être utiles à la fois pour l'adaptation et l'atténuation face au changement climatique. »

La disposition associée à cette orientation est la disposition 8B-1. Cette dernière indique que : « Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les **mesures compensatoires** proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, **cumulativement** :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- 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.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être suivis.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, ont été répertoriées les enveloppes des zones humides cartographiées. Sans portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, il convient néanmoins de signaler la présence potentielle d'une zone humide dès lors qu'un projet d'aménagement ou d'urbanisation potentielle est à l'étude. Une actualisation des données du SDAGE doit être complétées à une échelle adaptée au projet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.6.2 SAGE Authion

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est la déclinaison locale du SDAGE et permet d'identifier les points sensibles du secteur afin de mettre en place des actions prioritaires.

Le diagnostic des SAGE a permis d'identifier plusieurs enjeux sur le territoire, ainsi que les objectifs vers lesquels le schéma d'aménagement et de Gestion des eaux doit tendre.

La commune de Courcelles-de-Touraine fait partie du territoire concerné par le **SAGE Authion**.

Le SAGE de l'Authion est devenu opérationnel à partir du 26 novembre 2004, suite à l'approbation d'un arrêté interpréfectoral. Ce document définit les enjeux visant à guider l'utilisation, la mise en valeur ainsi que la préservation des ressources hydriques et des environnements aquatiques dans les bassins versants mentionnés.

Le SAGE couvre une superficie de 1 491 km², étant réparti sur les départements de l'Indre-et-Loire et du Maine-et-Loire. Le périmètre du SAGE englobe 84 communes. Les enjeux mis en évidence par le diagnostic du SAGE sont :

- Quantité : Gérer globalement la ressource pour assurer la pérennité de tous les usages ;
- Milieux aquatiques : Protéger et restaurer la morphologie des cours d'eau et les zones humides de manière différenciée sur le territoire ;
- Qualité : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- Inondations : Prévenir le risque d'inondation dans le Val d'Authion ;
- Gouvernance SAGE : Porter, faire connaître et appliquer le SAGE.

1.6.2.1 Dispositions relatives aux zones humides

Les dispositions relatives aux zones humides se rattachent toutes à l'objectif d'améliorer la connaissance et la gestion des zones humides. Elles se reposent sur des moyens prioritaires tels que l'inventaire, la préservation et restauration des zones humides (7.A).

Au regard de ces éléments, il conviendra d'adapter le projet de façon à le rendre conforme aux objectifs de protection et d'amélioration de la qualité de l'eau pour lequel les zones humides jouent un rôle primordial, si toutefois des espaces de zones humides venaient à être identifier sur l'emprise du projet. A ce titre, notons que le volet zones humides n'est pas concerné par les prospections écologiques menées sur les trois secteurs à l'étude. Néanmoins, les 3 secteurs étudiés ont fait l'objet d'une prospection zones humides sur les critères floristiques et pédologiques menée par la SEPANT en octobre 2023 et juin 2024. Cette étude a abouti à caractériser la parcelle AM280 comme zone humide, ainsi que la parcelle AM313 (secteur Les Garennes). L'étude de caractérisation menée par la SEPANT est présentée en annexe du présent document.

1.6.3 SAGE Loir

La commune de Courcelles-de-Touraine fait également partie du territoire concerné par le **SAGE Loir**.

Le SAGE Loir est devenu opérationnel à partir du 25 septembre 2015, suite à l'approbation d'un arrêté interpréfectoral. Le SAGE couvre une superficie de 7 160 km², étant réparti sur 7 départements (Indre-et-Loire,

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Maine-et-Loire, Orne, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher et Sarthe). Le périmètre du SAGE englobe 445 communes. Le PAGD du SAGE Loir formalise plusieurs objectifs majeurs :

- Protéger les milieux aquatiques et zones humides ;
- Assurer une gestion équilibrée (quantitative et qualitative) de la ressource en eau ;
- Garantir la préservation des écosystèmes aquatiques ;
- Mettre en œuvre des dispositions réglementaires visant à protéger les réservoirs biologiques et les zones d'expansion des crues ;
- Intégrer des actions concrètes pour réduire le risque d'inondation dans les trois dimensions : prévision, prévention, protection.

1.6.3.1 Dispositions relatives aux zones humides

Les objectifs du SAGE LOIR relatifs aux zones humides sont l'amélioration de la connaissance du patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin du Loir (via les inventaires), la protection, préservation et gestion des zones humides, notamment prioritaires (via les ZHIEP, ZSGE et/ou autres outils existants) et enfin le portage opérationnel des actions associées à cette stratégie par des maîtres d'ouvrage locaux.

Au regard de ces éléments, il conviendra d'adapter le projet de façon à le rendre conforme aux objectifs de protection et d'amélioration de la qualité de l'eau pour lequel les zones humides jouent un rôle primordial, si toutefois des espaces de zones humides venaient à être identifier sur l'emprise du projet. A ce titre, notons que le volet zones humides n'est pas concerné par les prospections écologiques menées sur les trois secteurs à l'étude. Néanmoins, les 3 secteurs étudiés ont fait l'objet d'une prospection zones humides sur les critères floristiques et pédologiques menée par la SEPANT en octobre 2023 et juin 2024. Cette étude a abouti à caractériser la parcelle AM280 comme zone humide, ainsi que la parcelle AM313 (secteur Les Garennes). L'étude de caractérisation menée par la SEPANT est présentée en annexe du présent document.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.7 Données bibliographiques « faune, flore et habitats naturels » à l'échelle de la commune

Les espèces et habitats remarquables, susceptibles de se retrouver au niveau du territoire communal et issues de la bibliographie, sont recherchées notamment auprès des bases de données de l'INPN (OpenObs) et de la plateforme associative « Nature'O'Centre ».

Les données bibliographiques recueillies, à ce jour, permettent de fournir une première vue des espèces composant le territoire communal. Tous taxons confondus, les données bibliographiques de l'INPN mentionnent le référencement de 711 espèces sur la commune de Courcelles-de-Touraine.

Parmi elles, notons la présence de 56 espèces menacées au niveau national et/ou régional. Dans l'ensemble, ces espèces sont affiliés aux milieux humides et aquatiques telles que le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), le Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), le Myriophylle à fleurs alternes (*Myriophyllum alterniflorum*) ou la Cordulie à tâches jaunes (*Somatochlora flavomaculata*).

Notons également la présence d'espèces d'oiseaux inféodées aux milieux agricoles et bocagers dont les populations nationales sont en mauvais état de conservation, à l'instar de la Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), de la Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ou du Bouvreuil pivoine (*Pyrrhula pyrrhula*). Leur observation sur les secteurs d'étude est possible au regard de la mosaïque d'habitats favorables à ces dernières à l'échelle communale.

Au sein de la commune sont également répertoriées 127 espèces protégées que ce soit au niveau régional, comme la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*) ou la Littorelle à une fleur (*Littorella uniflora*), ou au niveau national comme le Lézard des souches (*Lacerta agilis*), le Triton marbré (*Triturus marmoratus*) et de nombreuses espèces d'oiseaux.

La base de données indique également la présence potentielle d'espèces protégées communes comme le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), le Lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*), le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*) ou encore des passereaux ubiquistes tels que le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) ou la Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse

A l'échelle du territoire communal de Courcelles-de-Touraine, les enjeux écologiques sont liés à la **présence prépondérante d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue** (réseau hydrographique et prairies humides associées, réseau bocager et milieux boisés dont landes) notés au SRADDET-SRCE et ses déclinaisons à l'échelle du territoire communal.

Les enjeux écologiques se concentrent principalement au niveau des deux-tiers Est du territoire qui abritent des habitats naturels remarquables, notamment boisés et/ou humides, et des espèces patrimoniales et/ou protégées. Le **réseau hydrographique** communal, notamment par la Maulne et ses affluents, joue un rôle majeur dans l'expression de milieux naturels écologiquement intéressants (ripisylves, prairies de fauche mésiques à humides). Au sein des zones bocagères, le réseau de haies champêtres concourt au maintien de la connectivité écologique à l'échelle communale et est à préserver.

L'intérêt et l'importance écologiques de ce territoire sont confirmées par la présence de **4 zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIEFF de type I) et de la Zone de Protection Spéciale du Complexe du Changeon et de la Roumer.** Notons que les secteurs à l'étude sont situés à plus de 3 km de ces zones d'intérêt dont ils ne partagent pas les spécificités écologiques. Une attention particulière, dédiée notamment au maintien de la qualité de la trame verte et bleue à l'échelle communale, a toutefois été portée au cours de l'étude.

Les données bibliographiques recueillies ont d'ores et déjà dresser une première liste d'espèces remarquables de la flore et de la faune présentes sur le territoire communal. Certaines espèces sont susceptibles d'être observées sur les secteurs d'étude.

Les prospections de terrain ont été menées dans ce sens et viseront à étudier : les habitats naturels ; la faune vertébrée (mammifères, avifaune, amphibiens et reptiles) et la faune invertébrée (Lépidoptères (papillons de jour), Odonates (libellules), les espèces remarquables de Coléoptères saproxyliques (comme le Lucane cerf-volant)) dans les habitats de prédilection de ces espèces.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DES SECTEURS POTENTIELLEMENT OUVERTS A L'URBANISATION

Pour préciser les enjeux écologiques sur les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1 Insertion des secteurs étudiés

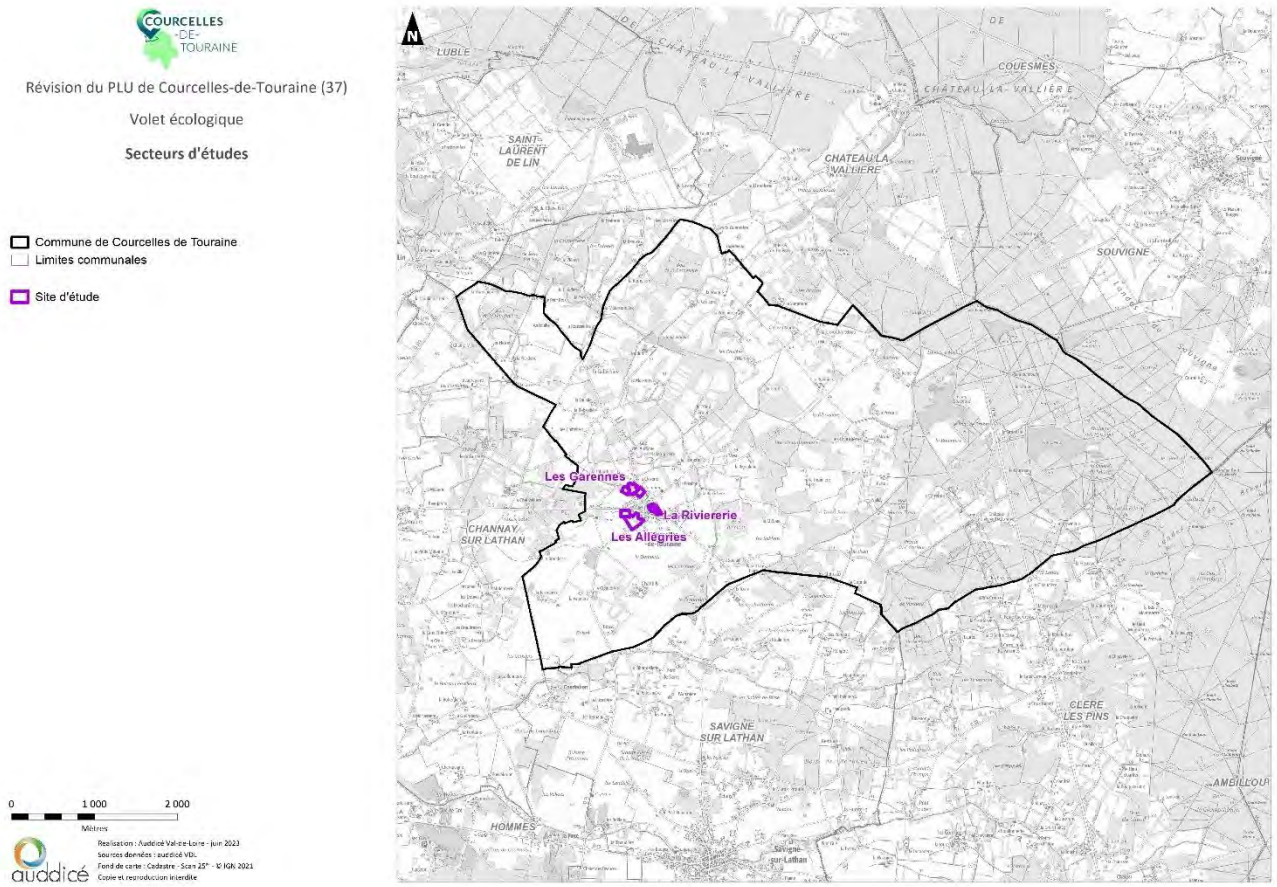
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme communal de Courcelles-de-Touraine, **les secteurs « Les Garennes », « Les Allégries » et « La Riviererie » sont susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux.**

Ces **secteurs, qui constituent le périmètre d'étude,** ont fait l'objet d'une analyse écologique et d'investigations de terrain portant sur la faune, la flore et les habitats naturels remarquables.

La carte ci-dessous situe ces secteurs au sein du territoire communal.

Ces secteurs sont présentés ci-après sous forme de fiches. Sur ces dernières, les éléments suivants sont fournis :

- Les enjeux écologiques ;
- Les impacts bruts du projet de PLU ;
- Les mesures ERC associées ;
- Les impacts résiduels du PLU.



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2 Evaluation de la sensibilité : secteur « Les Garennes »

Secteur « Les Garennes »

I - Etat initial

I.1 - Flore et Habitats naturels

Données bibliographiques

La base de données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense 452 espèces végétales sur la commune de Courcelles-de-Touraine depuis 1890. La majorité de ces espèces est commune dans la région. Le tableau ci-dessous en présente les espèces patrimoniales. Ne signalons qu'aucune de ces données floristiques ne concerne spécifiquement le secteur « Les Garennes ». Il s'agit principalement d'un cortège d'espèces inféodées aux milieux humides et aquatiques.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Liste Rouge nationale	Protection régionale	Liste rouge régionale	Déterminant ZNIEFF
Artistavena setacea	Canche des marais	-	NT	-	CR	Oui
Damasonium alisma	Damasonie plantain-d'eau	Oui (Art. 1)	EN	-	EN	Oui
Drosera intermedia	Rossolis intermédiaire	Oui (Art. 2 et 3)	LC	-	EN	Oui
Helosciadium inundatum	Ache inondée	-	LC	-	EN	Oui
Hydrocharis morsus-ranae	Hydrocharide morsure-des-grenouilles	-	LC	-	VU	Oui
Juncus pygmaeus	Jonc pygmée	-	LC	-	EN	Oui
Linum trigynum	Lin à trois stigmates	-	LC	-	EN	Oui
Littorella uniflora	Littorelle à une fleur	Oui (Art. 1)	LC	Oui (Art. 1)	VU	-
Moenchia erecta	Moenchie dressée	-	LC	-	VU	Oui
Myriophyllum alterniflorum	Myriophylle à fleurs alternes	-	LC	-	EN	Oui
Pinguicula lusitanica	Grassette du Portugal	-	LC	Oui (Art. 1)	EN	Oui
Ranunculus lingua	Renoncule langue	Oui (Art. 1)	VU	-	CR	Oui
Ranunculus ololeucos	Renoncule blanche	-	LC	-	VU	Oui
Ranunculus tripartitus	Renoncule tripartite	-	LC	-	EN	Oui
Salix repens	Saule rampant	-	LC	Oui (Art. 1)	EN	Oui
Utricularia minor	Utriculaire mineure	-	NT	Oui (Art. 1)	EN	Oui
Thymelaea passerina	Thymélée passerine	-	LC	-	EN	Oui

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Prospections de terrain

Le secteur « Les Garennes » se compose de parcelles de prairies mésiques qui cernent par l'Est et par l'Ouest un réseau de jardins privés de particuliers. Ces habitats correspondent majoritairement à des habitats courants au sein de communes rurales. Les différentes typologies d'habitats observées sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après puis données à la suite.

Milieux ouverts mésophiles de type prairies

• Prairies mésiques (EUNIS : E2)

Le secteur est concerné par trois parcelles de prairies mésiques. Les graminées dominent la physionomie de l'habitat. Elles sont caractérisées par l'Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la Fétuque élevée (*Schedonorus pratensis*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et le Pâturin des prés (*Poa pratensis*). Elles sont accompagnées d'une flore des milieux de type prairies mésohydriques fauchées avec le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), l'Achillée millefeuilles (*Achillea millefolium*) ou la Carotte sauvage (*Daucus carotta*).

Photo 1. Prairie mésique, à l'Ouest

Habitats agricoles, horticoles et domestiques régulièrement ou récemment cultivés

• Petits jardins ornementaux et domestiques (EUNIS I2.2)

Photo 2. Périphérie des jardins ornementaux

Le secteur des Garennes inclus plusieurs jardins de particuliers. Ces derniers présentent des végétations ornementales associant des espèces indigènes, comme le Noisetier (*Corylus avellana*) ou le Sureau noir (*Sambucus nigra*) et exogènes (*Phyllostachys sp*.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Milieux semi-fermés mésophiles de type végétations arbustives

- **Haie arborée libre – Bande continue d'essences indigènes (EUNIS : FA.2)**

Cet ourlet ceinture le Nord de la prairie mésique située au centre du secteur des Garennes. Située en marge des jardins des particuliers, cette haie est composée de Peupliers associés à une strate arbustive discontinue d'essences indigènes (dont Sureau noir, Noisetier d'Europe, Prunellier).

Photo 3. Haie arborée libre

Milieux aquatiques

Pièce d'eau à végétation aquatique enracinée immergée (EUNIS : C1.33)

Une mare est présente au sein d'un jardin privatif. L'accès à cette dernière n'a pas été possible mais l'observation à distance témoigne de la présence d'une végétation aquatique immergée dont le degré d'indigénat et de patrimonialité reste à étudier.

Synthèse des enjeux

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « Les Garennes ».

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, **les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme faibles sur ce secteur**.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

Les Garennes

Site d'étude

Haie arborée libre / bande boisée continue d'essences indigènes

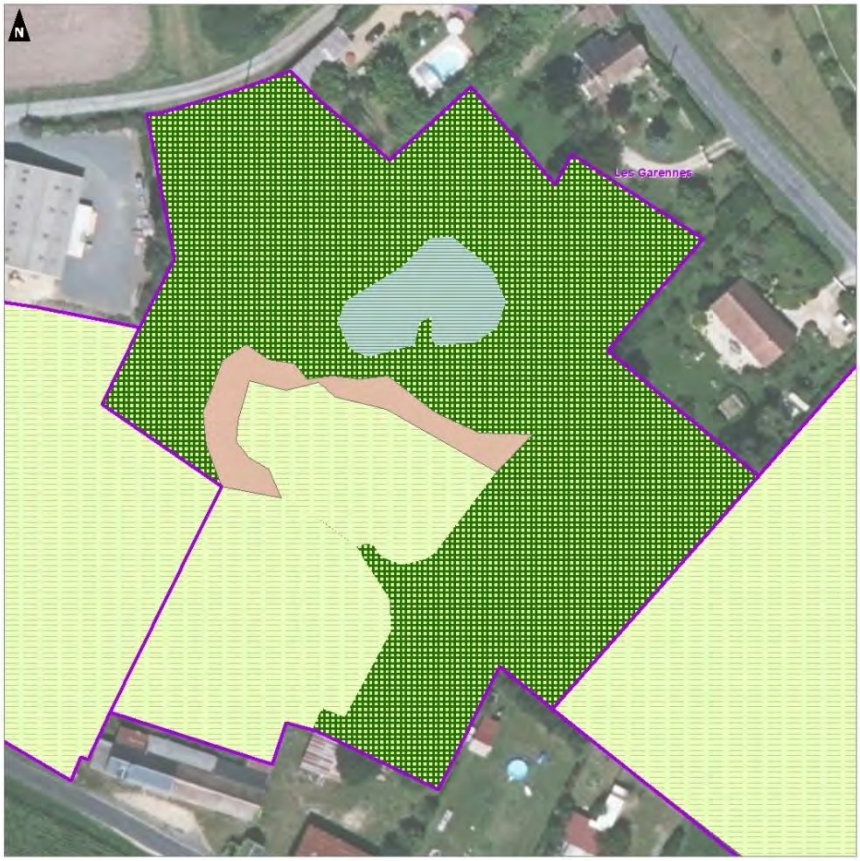
Pièce d'eau à végétation aquatique enracinée immergée

Prairies mésiques

Zones cultivées des parcs et jardins

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

Les Garennes

Site d'étude

Haie arborée libre / bande boisée continue d'essences indigènes

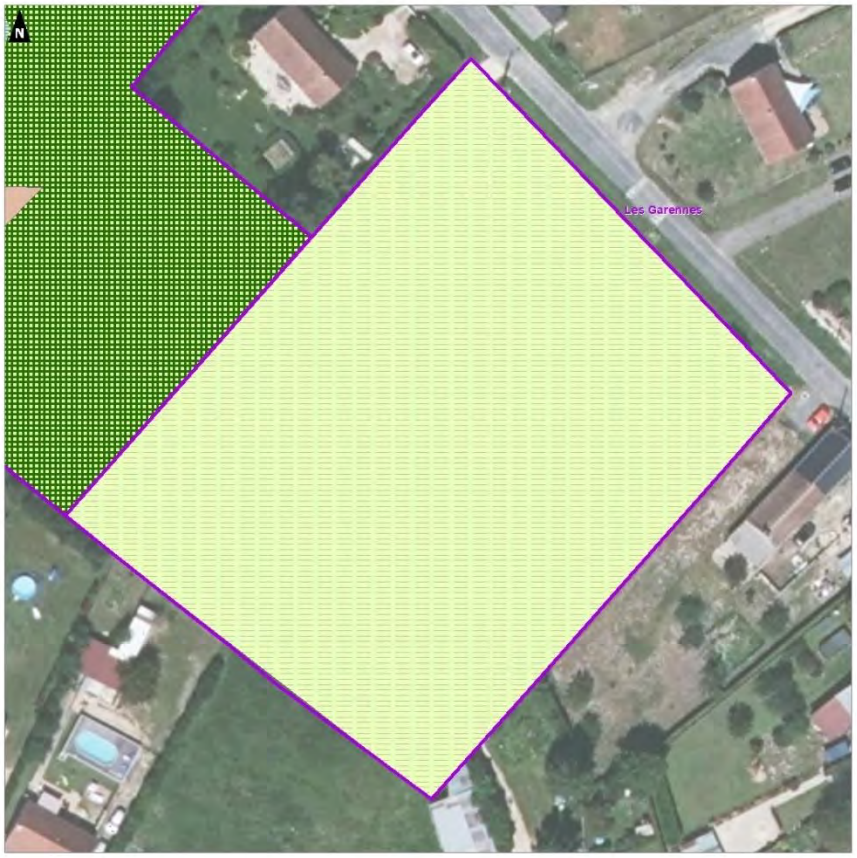
Pièce d'eau à végétation aquatique enracinée immergée

Prairies mésiques

Zones cultivées des parcs et jardins

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

Les Garennes

Site d'étude

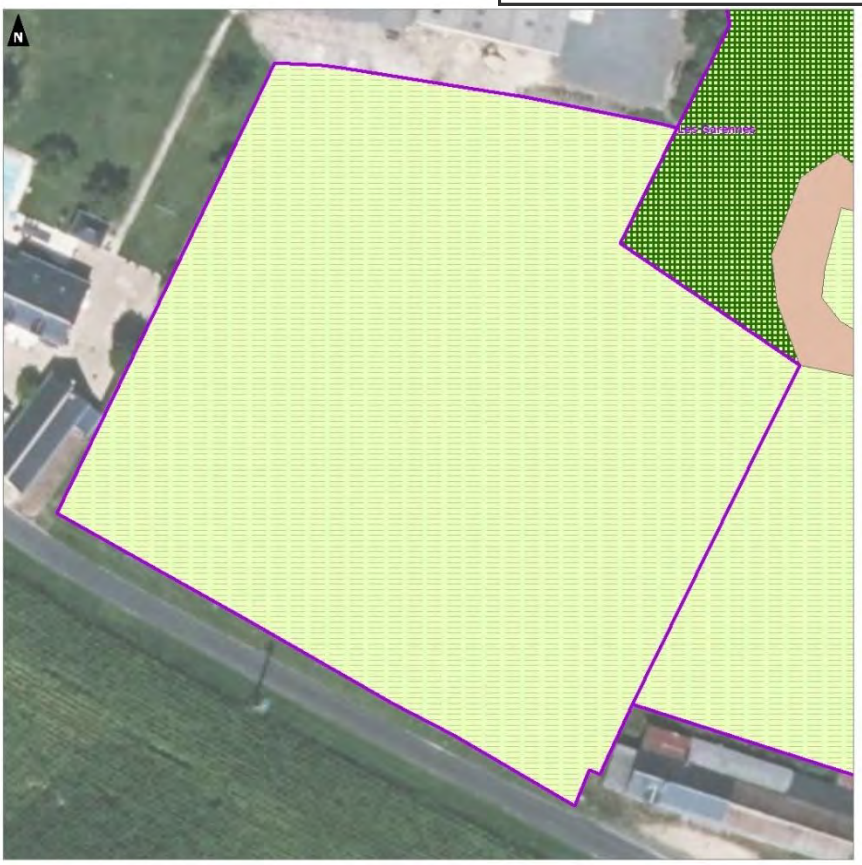
Haie arborée libre / bande boisée continue d'essences indigènes

Prairies mésiques

Zones cultivées des parcs et jardins

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes© - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

I.3 – Faune

Données bibliographiques

Tous taxons confondus, les données bibliographiques de l'INPN mentionnent la présence de 248 espèces animales sur la commune de Courcelles-de-Touraine depuis 1991. Parmi elles, notons la présence de 28 espèces menacées au niveau régional comme le Blongios nain (en danger) ou le Phragmite des joncs (vulnérable), ainsi que de 15 espèces menacées au niveau national comme la Fauvette pitchou (en danger) ou le Cisticole des joncs (vulnérable).

Au regard des habitats en place, certaines de ces espèces remarquables sont susceptibles de fréquenter les milieux arbustifs et arborés (Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Tourterelle des bois) et/ou les milieux ouverts (Cochevis huppé, Vanneau huppé)) situés dans ou à proximité des secteurs à l'étude.

La base de données indique également la présence potentielle d'espèces protégées communes comme le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*) ou encore des passereaux ubiquistes tels que le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) ou la Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*).

Prospections de terrain

Les inventaires faunistiques réalisés sur les parcelles du secteur des Garennes et leurs abords proches ont permis l'identification de 34 espèces (27 espèces d'oiseaux, 6 espèces de Lépidoptères, 2 espèces d'amphibiens et 1 espèce de reptile). La plupart de ces espèces sont communes et ne présentant pas d'enjeu de conservation particulier. A noter que les inventaires ont été réalisés sur un seul passage au mois de juin 2023, et qu'ils ne sont donc pas exhaustifs et représentatifs d'un cycle biologique complet.

Concernant les oiseaux, le cortège en place témoigne directement de l'environnement anthropisé dans lequel sont situés les secteurs à l'étude. Ce dernier est en effet dominé par des espèces ubiquistes protégées ou non comme l'Etourneau sansonnet, le Moineau domestique ou le Rougequeue noir. Parmi les espèces recensées**, 4 espèces d'oiseaux constituent un enjeu lié à leur statut de patrimonialité et/ou de protection :**

- Le **Chardonneret élégant** (*Carduelis carduelis*) et le **Verdier d'Europe** (*Chloris chloris*). Ces passereaux majoritairement granivores et insectivores sont dépendants de la présence simultanée de milieux ouverts herbacés (zones d'alimentation) et de milieux arbustifs à arborés (zones de repos, d'alimentation et/ou de nidification). Au sein du secteur des Garennes, les jardins des particuliers offrent des faciès de végétation favorables à ces espèces, alternant milieux ouverts, fourrés arbustifs et arbres de haut jet. Les parcelles de prairies de fauche, fauchées lors des prospections écologiques, présentent un intérêt moindre à l'exception de la parcelle prairiale centrale. Encore sur pied, elle présente un cortège d'espèces d'herbacées dicotylédones (Astéracées) dont les graines constituent une ressource alimentaire appréciée notamment du Chardonneret élégant.

- Le **Martinet noir** *(Apus apus)* et l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) sont observés en chasse sur l'ensemble de l'espace aérien de la commune. Le Martinet noir nidifie exclusivement dans les anfractuosités du bâti et peut parcourir chaque jour de grandes distances, supérieures à plusieurs centaines de km, pour capturer le plancton aérien dont il se nourrit. L'Hirondelle rustique dépend également de la présence de bâtiments ou de caves favorables à sa nidification

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

et parcourt erratiquement les parcelles en fonction de la disponibilité des proies. Ainsi, les milieux en place dans le secteur des Garennes sont incorporés dans cette grande matrice paysagère favorable au nourrissage de ces deux espèces sans pour autant présenter une attractivité particulière. La présence de ces espèces s'explique davantage par leur nidification en centre-bourg.

Concernant l'herpétofaune, deux espèces d'amphibiens et une espèce de reptile à enjeu ont été observées :

- La **Grenouille verte** (*Pelophylax sp.*) et la **Grenouille rieuse** (*Pelophylax ridibundus*). Ces deux espèces ont été identifiées à l'ouïe dans la mare située au centre du secteur, dans un terrain privé. Les conditions sont réunies pour permettre la reproduction de ces deux espèces : présence d'un plan d'eau permanent bénéficiant d'une végétation aquatique, associé à un réseau de haies et de bâtiments qui offre quant à lui des microhabitats favorables au repos des adultes.

- Le **Lézard à deux raies** (*Lacerta bilineata*). Un individu de cette espèce a été observé en marge de la parcelle prairiale située au centre du secteur, au niveau d'une lisière bien exposée. L'association de milieux prairiaux ouverts (zones de chasse) et de zones arbustives (zones de repos et de reproduction) est favorable à l'espèce bien qu'un seul individu ait été observé.

Photo 4. Chardonnerets élégants © auddicé

Photo 5. Grenouille verte © auddicé

<u>Enjeux & potentialités écologiques pour la faune</u>

Au regard de ces éléments, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles à modérés** localement au niveau de **la mare et du réseau de jardins privés associé**. Ces derniers constituent des habitats de reproduction pour plusieurs espèces protégées et patrimoniales à l'instar de la Grenouille verte, de la Grenouille rieuse, du Lézard à deux raies, du Chardonneret élégant ou du Verdier d'Europe.

Il conviendra d'éviter tout impact sur cet ensemble et de veiller au maintien d'une bande tampon avec ce dernier.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

I.4 - Corridors écologiques

Données bibliographiques

Le secteur des Garennes n'est pas directement concerné par les corridors écologiques diffus associés aux sous-trames boisées et des milieux humides identifiés par le SRCE. Au regard de la localisation du secteur, ce dernier joue un rôle négligeable dans le maintien de la connectivité écologique associées à ces corridors.

Prospections de terrain

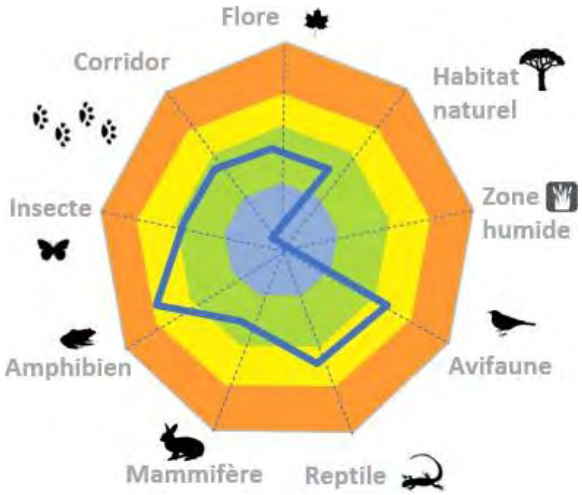
Enclavées dans le tissu urbain, les parcelles étudiées sur ce secteur ne constituent pas des axes de déplacement locaux significatifs pour la biodiversité à l'échelle communale. Néanmoins, elles contribuent à maintenir une certaine perméabilité du bourg pour une biodiversité commune.

Synthèse des enjeux

Un enjeu de conservation de niveau modéré est donc identifié sur le **secteur des Garennes.** Cet enjeu concerne **la mare et le réseau de jardins privés associé**. Ces derniers constituent des habitats de reproduction pour plusieurs espèces protégées et patrimoniales à l'instar de la Grenouille verte, de la Grenouille rieuse, du Lézard à deux raies, du Chardonneret élégant ou du Verdier d'Europe. Il conviendra de préserver cette entité de tout impact et de veiller au maintien d'une bande tampon minimale de 5 m de large avec cette dernière.

I.5 - Synthèse globale des enjeux écologiques

Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



Légende

Fort	Modéré	Faible	Très faible

Enjeu majeur du secteur : éviter tout impact sur la mare et le réseau d'arbres et d'arbustes associé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Garennes

Site d'étude

Espèces remarquables :

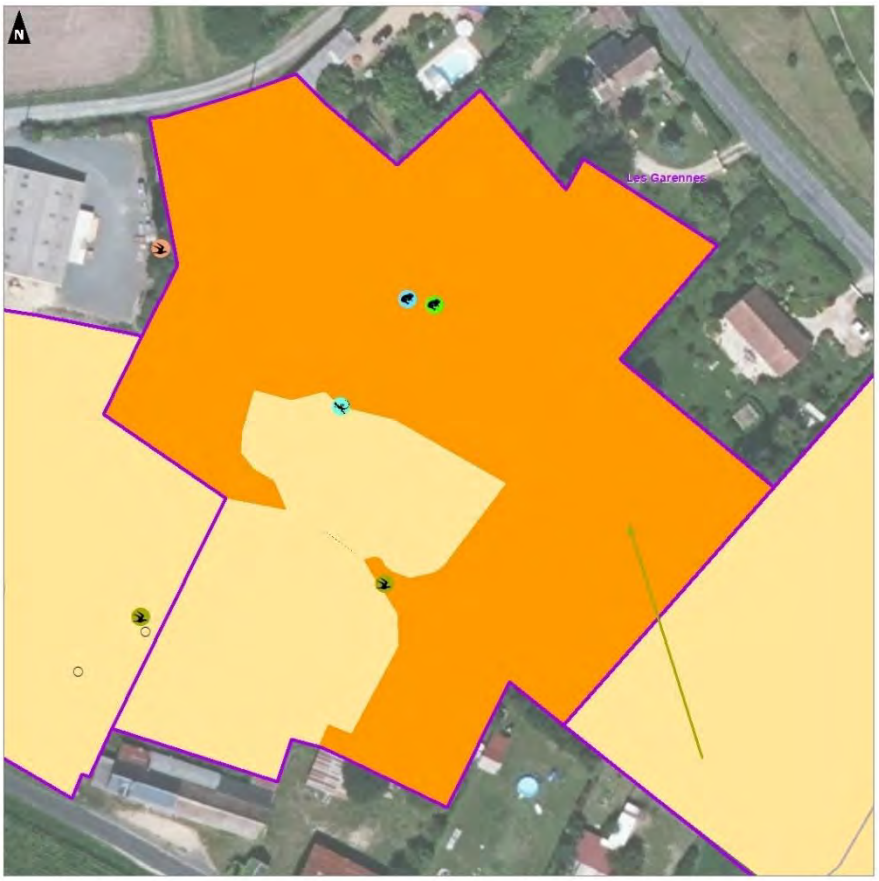
- Verdier d'Europe
- Chardonneret élégant
- Lézard à deux raies
- Grenouille rieuse
- Grenouille verte
- Chardonneret élégant
- Martinet noir

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Garennes

Site d'étude

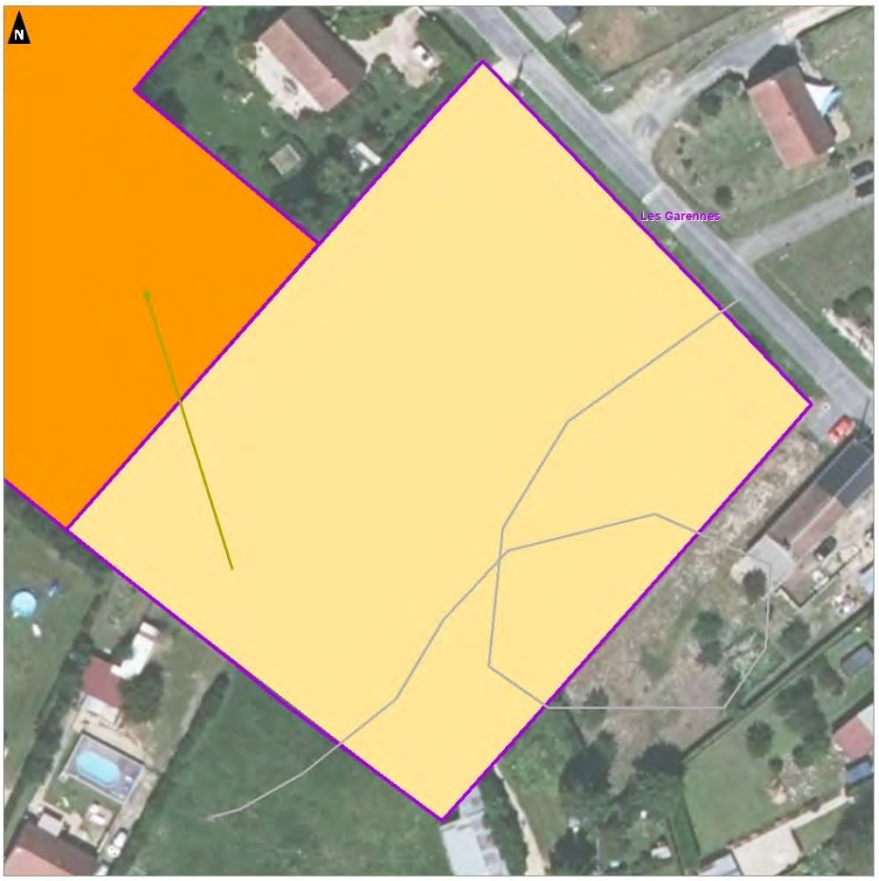
- Chardonneret élégant
- Martinet noir

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES DE TOURAINE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Garennes

Site d'étude

Espèces remarquables :

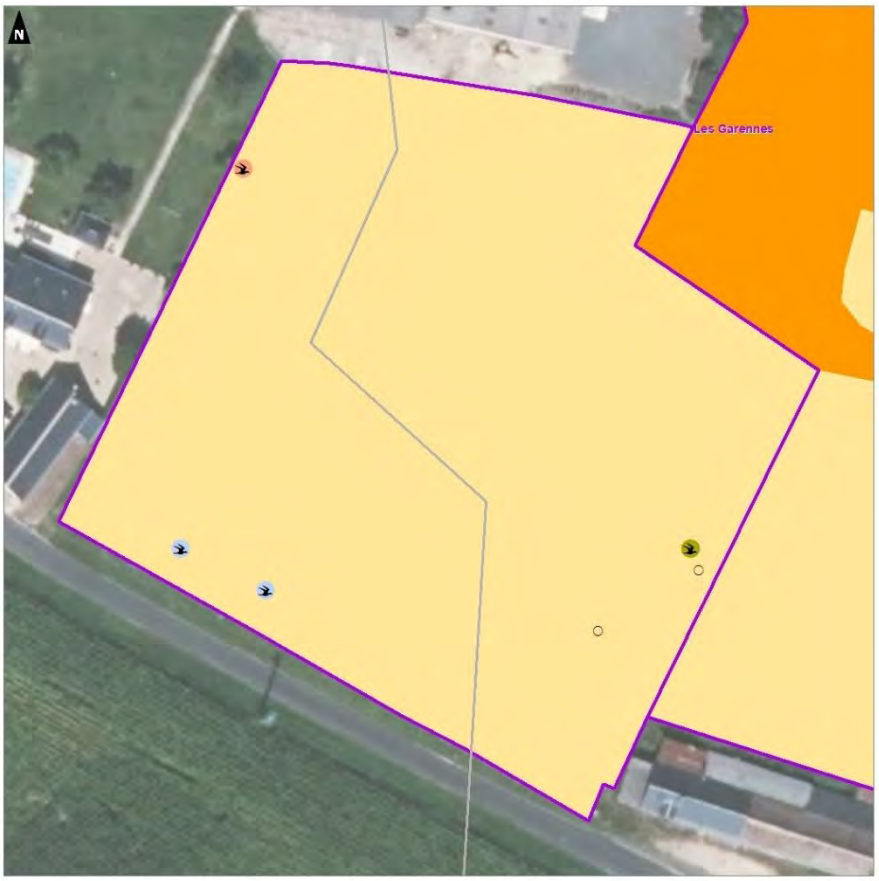
- Hirondelle rustique
- Verdier d'Europe
- Chardonneret élégant
- Martinet noir

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddice VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes* - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

II - Analyse des impacts et proposition des mesures

II.1- Description de l'impact du document d'urbanisme en vigueur

Selon le PADD du PLU en vigueur (2010), la zone 2AU dite « Le Gland » à laquelle se rattache le secteur des Garennes est définie comme une zone « *à urbaniser sous forme organisée conservée en réserve foncière pour répondre aux besoins à loin terme* ». Le secteur n'est concerné par une zone de protection particulière.

II.2 - Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction/détérioration d'habitats de repos et/ou de reproduction d'espèces à enjeux écologiques ;

II.3 - Mesures d'évitement

ME1 : Eviter les secteurs à enjeux et veiller au maintien d'une bande tampon avec ces derniers.
ME2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

II.4 - Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées d'essences indigènes locales
MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts éventuels par des espèces indigènes locales et une gestion extensive

II.5 - Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

***Avant/**après mesures d'évitement et de réduction**

Secteur « Les Garennes »			
Groupe	**Niveau d'impact brut**	**Mesures**	**Niveau d'impact résiduel**
Flore	Faible	-	Faible
Habitat	Faible	-	Faible
Avifaune	Modéré	ME1 ; ME2 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Reptiles	Modéré		Faible
Mammifères	Faible	-	Faible
Amphibiens	Modéré	ME1 ; ME2 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Insectes	Faible	-	Faible
Corridor	Faible	-	Faible
Zones humides	Non étudié*		

II.6 - Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

II.7 - Mesures d'accompagnement

MA1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
MA2 : Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

II.8 - Effet cumulés

Aucun effet cumulé n'est identifié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ; aucune mesure supplémentaire à celles indiquées précédemment n'est nécessaire.

III – Intégration des mesures aux documents d'urbanisme

III.1- Zonage et règlement

Après conduite des expertises écologiques, la SEPANT a mené des prospections écologiques sur ce secteur amenant à considérer la parcelle AM280 comme humide ainsi que 250 m² de la parcelle AM 313. Le plan de zonage du PLU identifie en tant que « zones humides à préserver » ces deux zones humides, privilégiant ainsi l'évitement total de ces parcelles humides.

De même, le secteur des Garennes a finalement été en très grande partie classé en zone Naturelle du PLU, là encore privilégiant l'évitement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3 Evaluation de la sensibilité : secteur « Les Allégries »

Secteur « Les Allégries »

I - Etat initial

I.1 - Flore et Habitats naturels

Prospections de terrain

Le secteur « Les Allégries » se compose de parcelles de prairies de fauche ainsi que d'une frange de jardins privés de particuliers dont un ancien verger en marge Sud-Est. Ces habitats correspondent majoritairement à des habitats courants au sein de communes rurales. Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après puis données à la suite.

Milieux ouverts mésophiles de type prairies

- **Prairies de fauche (EUNIS : E2)**

Il s'agit d'un habitat à végétation herbacé relativement haute (80 cm de haut avant fauche) fauchée lors des inventaires.

Cette strate herbacée se compose d'un cortège floristique dominée par les poacées prairiales à savoir le Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) accompagnées, en abondance plus ou moins importante, espèces prairiales plus ou moins tolérantes au piétinement comme le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*)) ou encore le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*).

Photo 6. Prairie de fauche

Habitats agricoles, horticoles et domestiques régulièrement ou récemment cultivés

- **Petits jardins ornementaux et domestiques (EUNIS I2.2)**

Photo 7. Périphérie des jardins ornementaux

Le secteur Les Allégries inclus au Nord une partie des jardins de particuliers. Ces derniers présentent des végétations ornementales associant des espèces indigènes, comme l'Eglantier (*Rosa canina*), le Noisetier (*Corylus avellana*) ou le Sureau noir (*Sambucus nigra*) et exogènes (*Phyllostachys sp*.).

A l'Est est présent un verger de Cerisiers géré extensivement. Notons également la présence d'un vieux Noyer isolé à la jonction des deux parcelles prairiales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

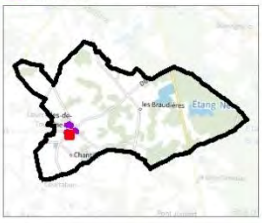
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

Les Allégries

Site d'étude

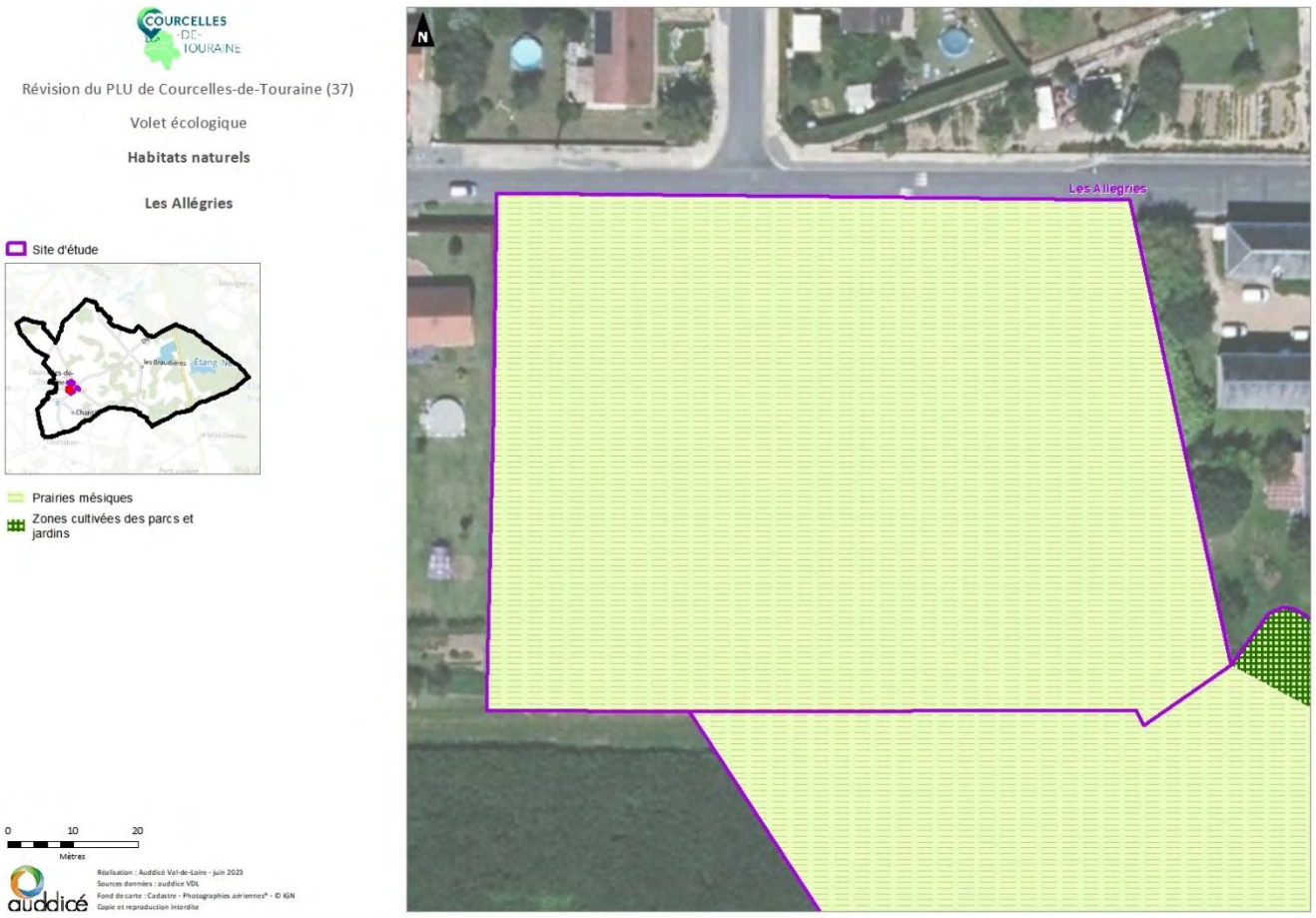


Chemins et zones carrossables
Prairies mésiques
Zones cultivées des parcs et jardins

0 25 50
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Synthèse des enjeux

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur « Les Allégries ». Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place, **les enjeux relatifs à la flore et aux habitats** sont considérés comme **faibles** sur ce secteur.

I.3 – Faune

Données bibliographiques

Voir section correspondante pour le secteur Les Garennes, page 43.

Prospections de terrain

Les inventaires faunistiques réalisés le 07 juin 2023 sur les parcelles et leurs abords proches ont permis l'identification de 24 espèces (20 espèces d'oiseaux, 2 espèces de Lépidoptères, 1 espèce de reptile). La plupart de ces espèces sont communes et ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier. Notons toutefois que les inventaires ont été réalisés sur un unique passage réalisé au mois de juin 2023 après la fauche de la parcelle, et qu'ils ne sont donc pas exhaustifs ni représentatifs d'un cycle biologique complet.

Parmi les espèces recensées, 7 espèces d'oiseaux constituent un enjeu lié à leur statut de patrimonialité et/ou de protection :

- Sur les parcelles prairiales fauchées ont été observées **l'Alouette des champs** (*Alauda arvensis*) ainsi qu'un couple **d'Œdicnèmes criards** (*Burhinus oedicnemus*). L'Alouette des champs fréquente les espaces agricoles ouverts adjacents dans lesquels elle nidifie probablement. Concernant les Oedicnèmes criards, le caractère estival de l'observation sur une prairie récemment fauchée ne

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

permet pas de statuer quant à leur nidification sur cette parcelle. Dérangés à l'aube par l'observateur, les deux individus se sont déplacés au nord dans une parcelle cultivée. Il est probable que la parcelle à l'étude soit utilisée de nuit dans le cadre de leur recherche alimentaire. Leur reproduction dans la périphérie des parcelles à l'étude reste toutefois probable.

- La **Chevêche d'Athéna** (*Athene noctua*) a été observée au repos sur le vieux Noyer situé à la rencontre des deux parcelles prairiales. Le secteur d'étude, présentant des arbres isolés, d'anciennes habitations et des espaces prairiaux, compose une mosaïque d'habitats favorables à ce petit rapace nocturne. **L'observation de ces trois espèces inféodées aux milieux agricoles témoigne de la transition qui s'opère entre habitats urbains et habitats agricoles dans le secteur des Allégries**.

- Le **Chardonneret élégant** (*Carduelis carduelis*) et le **Verdier d'Europe** (*Chloris chloris*). Ces passereaux granivores et insectivores sont dépendants de la présence simultanée de milieux ouverts herbacés (zones d'alimentation) et de milieux arbustifs à arborés (zones de repos, d'alimentation et/ou de nidification). Au sein du secteur des Allégries, les jardins des particuliers offrent des faciès de végétation favorables à ces espèces, alternant milieux ouverts, fourrés arbustifs et arbres de haut jet. Les parcelles de prairies de fauche, fauchées lors des prospections écologiques, présentent un intérêt moindre à l'exception de verger et de sa strate herbacée gérée de manière extensive. Ces deux espèces circulent régulièrement dans le périmètre du secteur d'étude.

Photo 8. Oedicnème criard © F. Vassen

Photo 9. Chevêche d'Athéna © F. Vassen

- Le **Martinet noir** *(Apus apus)* et **l'Hirondelle rustique** (*Hirundo rustica*) sont observés en chasse sur l'ensemble de l'espace aérien de la commune. Le Martinet noir nidifie exclusivement dans les anfractuosités du bâti et peut parcourir chaque jour de grandes distances, supérieures à plusieurs centaines de km, pour capturer le plancton aérien dont il se nourrit. L'Hirondelle rustique dépend également de la présence de bâtiments ou de caves favorables à sa nidification et parcourt erratiquement les parcelles en fonction de la disponibilité des proies. Ainsi, les milieux en place dans le secteur des Allégries sont incorporés dans cette grande matrice paysagère favorable au nourrissage de ces deux espèces sans pour autant présenter une attractivité particulière. La présence de ces espèces s'explique davantage par leur nidification en centre-bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Photo 10. Lézard des murailles © auddicé

Concernant les autres groupes faunistiques, les prospections ont permis l'observation du **Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*) en marge des jardins des particuliers. L'espèce et ses habitats bénéficient d'une protection réglementaire.

Les espèces de Lépidoptères observées, à l'instar de l'Echiquier demi-deuil ou du Fadet commun, sont des espèces communes et non protégées.

Enjeux & potentialités écologiques pour la faune

Au regard des résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** au niveau du secteur Sud comprenant des espaces prairiaux et arbustifs (verger et vieux arbres isolés) fréquentées par une avifaune remarquable. Ce secteur abrite également une espèce de reptile dont les individus et les habitats sont protégés.

Les enjeux sont estimés faibles sur la parcelle au Nord au plus fort degré d'ouverture (absence de strate arbustive et arborée) et davantage enclavée dans le tissu urbain. Les enjeux sont également jugés faibles dans les jardins fréquentés par une avifaune protégée commune, sous réserve de prospections complémentaires.

I.4 - Corridors écologiques

Données bibliographiques

Le secteur des Allégries n'est pas directement concerné par les corridors écologiques diffus associés aux sous-trames boisées et des milieux humides identifiés par le SRCE. Au regard de la localisation du secteur, ce dernier joue un rôle négligeable dans le maintien de la connectivité écologique associées à ces corridors.

Prospections de terrain

Les parcelles étudiées sur ce secteur ne constituent pas des axes de déplacement locaux significatifs pour la biodiversité à l'échelle communale. Néanmoins, elles s'insèrent dans un paysage agricole fréquenté par des espèces remarquables, à l'instar de l'Oedicnème criard ou de la Chouette chevêche. Le verger contribue modestement à l'expression d'une trame arbustive et arborée dans cette partie Sud du territoire communal où le maillage bocager est relictuel.

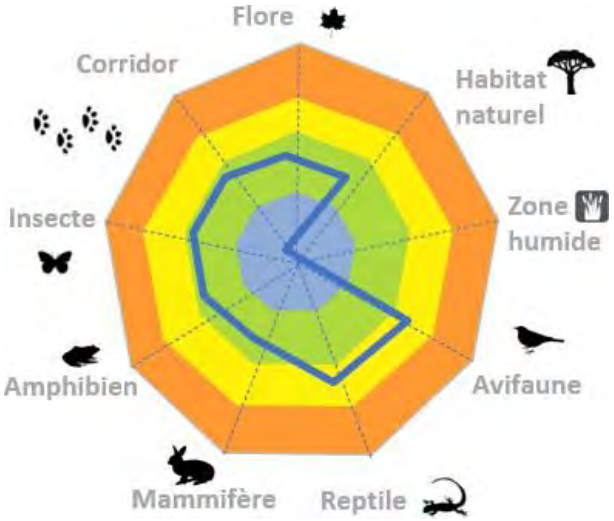
Synthèse des enjeux

Un enjeu de conservation de niveau modéré est donc identifié sur le **secteur des Allégries.** Cet enjeu concerne **la partie Sud ainsi que le verger associé**. Ces parcelles constituent des habitats de repos et de reproduction potentiels pour plusieurs espèces protégées et patrimoniales à l'instar de l'Oedicnème criard, de la Chouette chevêche ou du Lézard des murailles. Il est recommandé de préserver cette entité de tout impact.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

I.5 - Synthèse globale des enjeux écologiques

Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



Légende

Fort	Modéré	Faible	Très faible

Enjeu majeur du secteur : préserver la prairie de fauche située au Sud ainsi que les éléments arbustifs et arborés associés (verger, haies des particuliers, vieux arbres isolés).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES-DE-TOURAINE

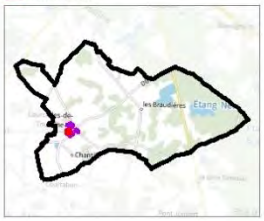
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Allégries

Site d'étude



Espèces remarquables :

- Oedicnème criard
- Chevêche d'Athéna
- Hirondelle rustique

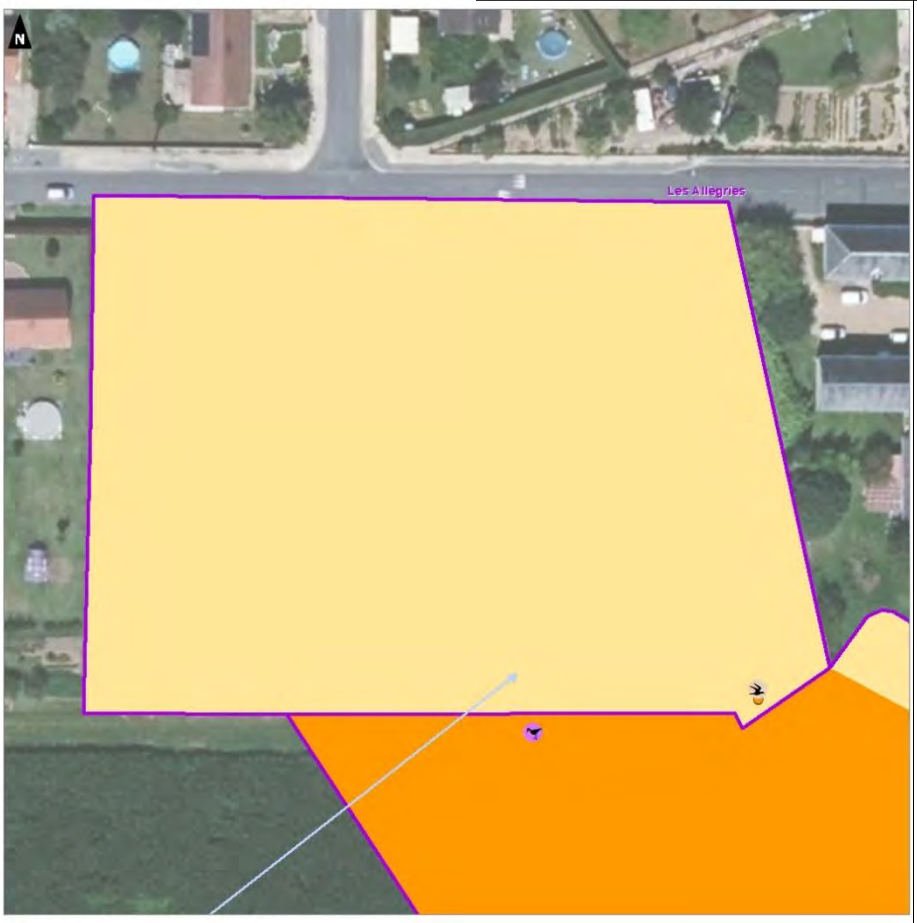
Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

auddicé

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

II - Analyse des impacts et proposition des mesures

II.1- Description de l'impact du document d'urbanisme en vigueur

Selon le PADD du PLU en vigueur (2010), les zones 2AU rattachées au secteur des Allégries sont définies comme des zones « *à urbaniser sous forme organisée conservée en réserve foncière pour répondre aux besoins à loin terme* ». Le secteur n'est concerné par une zone de protection particulière.

II.2 - Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction/détérioration des continuités écologiques ;
- Destruction/détérioration d'habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales

II.3 - Mesures d'évitement

ME1 : Eviter les secteurs à enjeux et veiller au maintien d'une bande tampon avec ces derniers.
ME2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

II.4 - Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales
MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

II.5 - Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

***Avant/**après mesures d'évitement et de réduction**

Secteur « Chavagnes"			
Groupe	**Niveau d'impacts bruts**	**Mesures**	**Niveau d'impacts résiduels**
Flore	Faible	-	Faible
Habitat	Faible	-	Faible
Zone humide	Non étudié		
Avifaune	Modéré	ME1 ; ME2 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Reptiles	Modéré		Faible
Mammifères	Faible	-	Faible
Amphibiens	Faible	-	Faible
Insectes	Faible	-	Faible
Corridor	Faible	-	Faible

II.6 - Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

II.7 - Mesures d'accompagnement

MA1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
MA2 : Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

II.8 - Effet cumulés

Aucun effet cumulé n'est identifié à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ; aucune mesure supplémentaire à celles indiquées précédemment n'est nécessaire.

III – Intégration des mesures aux documents d'urbanisme

III.1- Zonage, règlement et OAP

Le zonage du PLU réduit fortement l'emprise urbanisable du secteur des Allégries : seules les parcelles ZR0019 et AM0201 seront classées en zone constructible (1AU), des parcelles avec un enjeu écologique faible. Les autres parcelles, dont celles à enjeux modérées, sont ainsi évitées et classées en zone A ou N.

L'OAP « Les Allégries » prévoit par ailleurs la création d'une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole au Sud, et demande de favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.4 Evaluation de la sensibilité : secteur « La Rivièrerie »

Secteur « La Rivièrerie »

I - Etat initial

I.1 - Flore et Habitats naturels

Prospections de terrain

Le secteur « La Riviererie » se compose exclusivement de jardins privés de particuliers. L'essentiel de ces terrains sont entretenus dans un objectif ornemental, agrémentés de petits vergers et parfois de cultures potagères.

Habitats agricoles, horticoles et domestiques régulièrement ou récemment cultivés

- **Petits jardins ornementaux et domestiques (EUNS I2.2)**

Photo 11. Jardins domestiques du secteur de la Riviererie

Les jardins du secteur de la Riviererie présentent des végétations ornementales associant des espèces indigènes, comme l'Eglantier (*Rosa canina*), le Noisetier (*Corylus avellana*) ou le Sureau noir (*Sambucus nigra*) et exogènes (*Phyllostachys sp.* ; *Rhus typhyna* ; *Cedrus atlantica* etc.).

La gestion des milieux prairiaux présente un degré variable, allant des gazons entretenus aux vergers gérés de manière plus extensive.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES-DE-TOURAINE

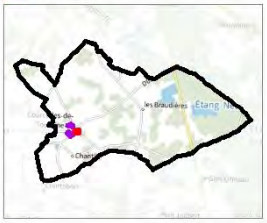
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

La Riviererie

Site d'étude



Zones cultivées des parcs et jardins

0 10 20
Mètres

auddicé

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes* - © IGN
Copie et reproduction interdite

COURCELLES-DE-TOURAINE

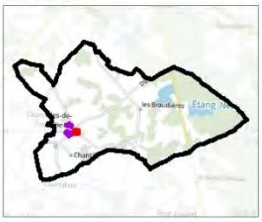
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Habitats naturels

La Riviererie

Site d'étude



Zones cultivées des parcs et jardins

0 10 20
Mètres

auddicé

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes* - © IGN
Copie et reproduction interdite

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Synthèse des enjeux

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur « La Riviererie ». Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature anthropisée des habitats en place, **les enjeux relatifs à la flore et aux habitats** sont considérés comme **faibles** sur ce secteur. Signalons toutefois que l'accès aux parcelles privées n'a pas permis un inventaire approfondi.

I.3 – Faune

Données bibliographiques

Voir section correspondante pour le secteur Les Garennes, page 43.

Prospections de terrain

Les inventaires faunistiques réalisés le 07 juin 2023 sur les parcelles et leurs abords proches ont permis l'identification de 15 espèces d'oiseaux. La plupart de ces espèces sont communes et constituent un cortège typique des parcs et jardins. A l'instar des autres secteurs, notons que les inventaires ont été réalisés sur un seul passage au mois de juin 2023 et qu'ils ne sont donc pas exhaustifs et représentatifs d'un cycle biologique complet.

Parmi les espèces recensées, 4 espèces d'oiseaux constituent un enjeu lié à leur statut de patrimonialité et/ou de protection :

- Le **Chardonneret élégant** (*Carduelis carduelis*) et le **Verdier d'Europe** (*Chloris chloris*). Ces passereaux majoritairement granivores et insectivores sont dépendants de la présence simultanée de milieux ouverts herbacés (zones d'alimentation) et de milieux arbustifs à arborés (zones de repos, d'alimentation et/ou de nidification). Les jardins du secteur de la Riviererie offrent des faciès de végétation favorables à ces espèces, alternant milieux ouverts, fourrés arbustifs et arbres de haut jet. Ces deux espèces circulent régulièrement à l'échelle du secteur d'étude.

- Le **Martinet noir** *(Apus apus)* et **l'Hirondelle rustique** (*Hirundo rustica*) sont observés en chasse sur l'ensemble de l'espace aérien de la commune. Le Martinet noir nidifie exclusivement dans les anfractuosités du bâti et peut parcourir chaque jour de grandes distances, supérieures à plusieurs centaines de km, pour capturer le plancton aérien dont il se nourrit. L'Hirondelle rustique dépend également de la présence de bâtiments ou de caves favorables à sa nidification et parcourt erratiquement les parcelles en fonction de la disponibilité des proies. Ainsi, les milieux en place dans le secteur la Riviererie sont incorporés dans cette grande matrice paysagère favorable au nourrissage de ces deux espèces sans pour autant présenter une attractivité particulière. La présence de ces espèces s'explique davantage par leur nidification en centre-bourg.

Photo 12. Verdier d'Europe © Z. Cebeci

Photo 13. Martinets noirs © Keta

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Enjeux & potentialités écologiques pour la faune

Au regard des résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** au niveau du secteur de la Rivererie. Les jardins privés composant ce dernier accueillent une biodiversité parfois protégée (oiseaux) mais néanmoins commune et bien représentée. Rappelons toutefois que ces résultats sont basés sur une unique prospection réalisée début juin 2023 et qu'ils ne sont pas représentatifs d'un cycle biologique complet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

I.4 - Corridors écologiques

Données bibliographiques

Le secteur de la Riviererie n'est pas directement concerné par les corridors écologiques diffus associés aux sous-trames boisées et des milieux humides identifiés par le SRCE. Au regard de la localisation du secteur, ce dernier joue un rôle négligeable dans le maintien de la connectivité écologique associées à ces corridors.

Prospections de terrain

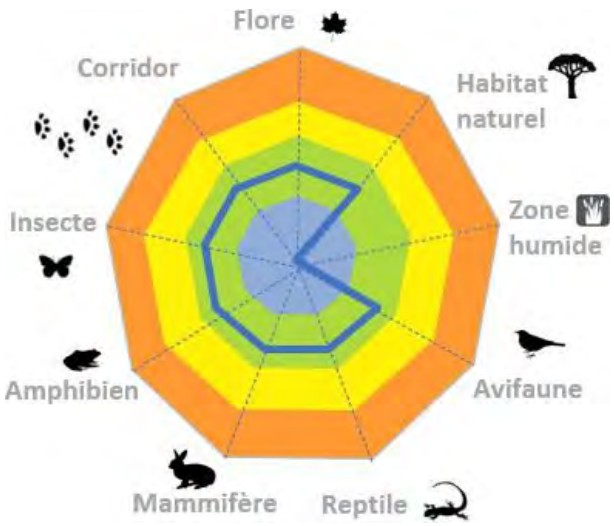
Les parcelles étudiées sur ce secteur ne constituent pas des axes de déplacement locaux significatifs pour la biodiversité à l'échelle communale. Néanmoins, elles contribuent au maintien de la perméabilité écologique en centre-bourg.

Synthèse des enjeux

Aucun enjeu écologique significatif n'est identifié sur le secteur de la Riviererie dont le caractère anthropisé limite les potentialités d'accueil pour la biodiversité. Ce secteur accueille néanmoins des oiseaux protégés dont deux sont patrimoniales : le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe.

I.5 - Synthèse globale des enjeux écologiques

Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



Légende

Fort	Modéré	Faible	Très faible

Le secteur de la Riviererie ne présente pas d'enjeu écologique majeur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

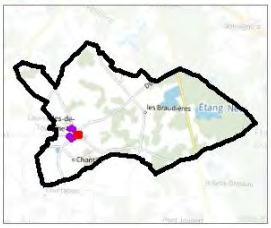
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

La Riviererie

Site d'étude



Espèces remarquables :

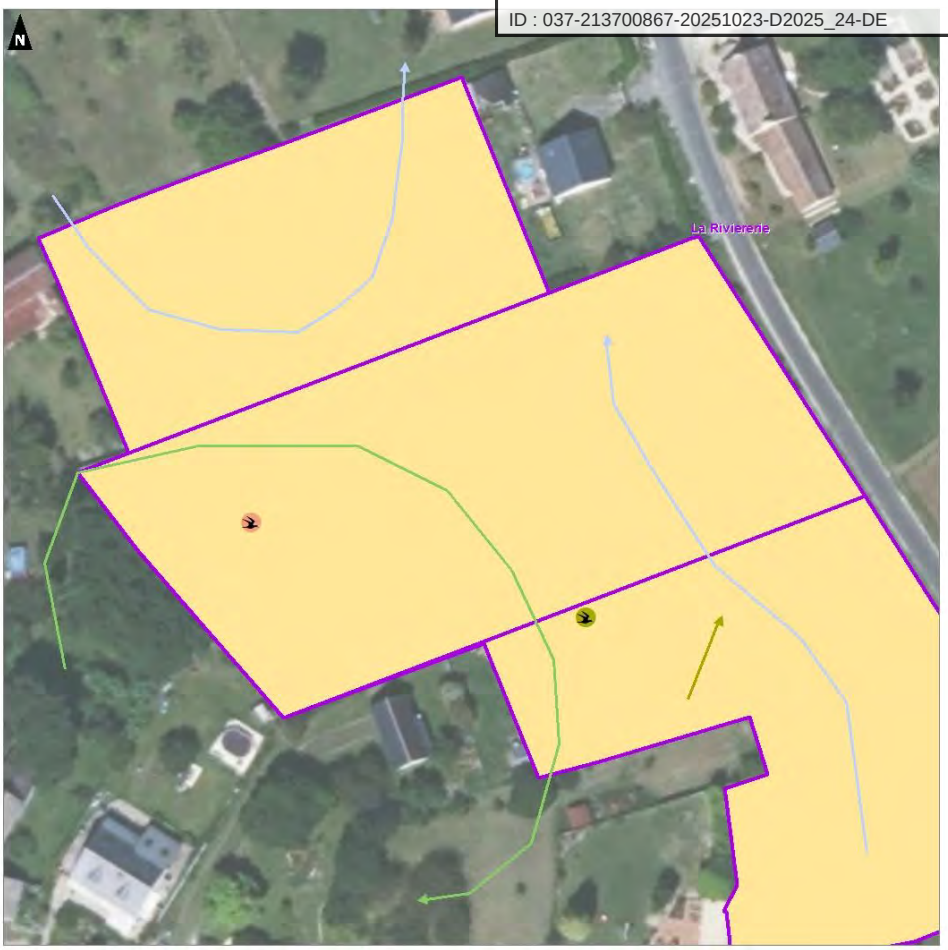
- Verdier d'Europe
- Chardonneret élégant
- Chardonneret élégant
- Hirondelle rustique
- n

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddice VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



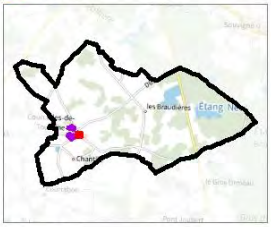
Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

La Riviererie

Site d'étude



Espèces remarquables :

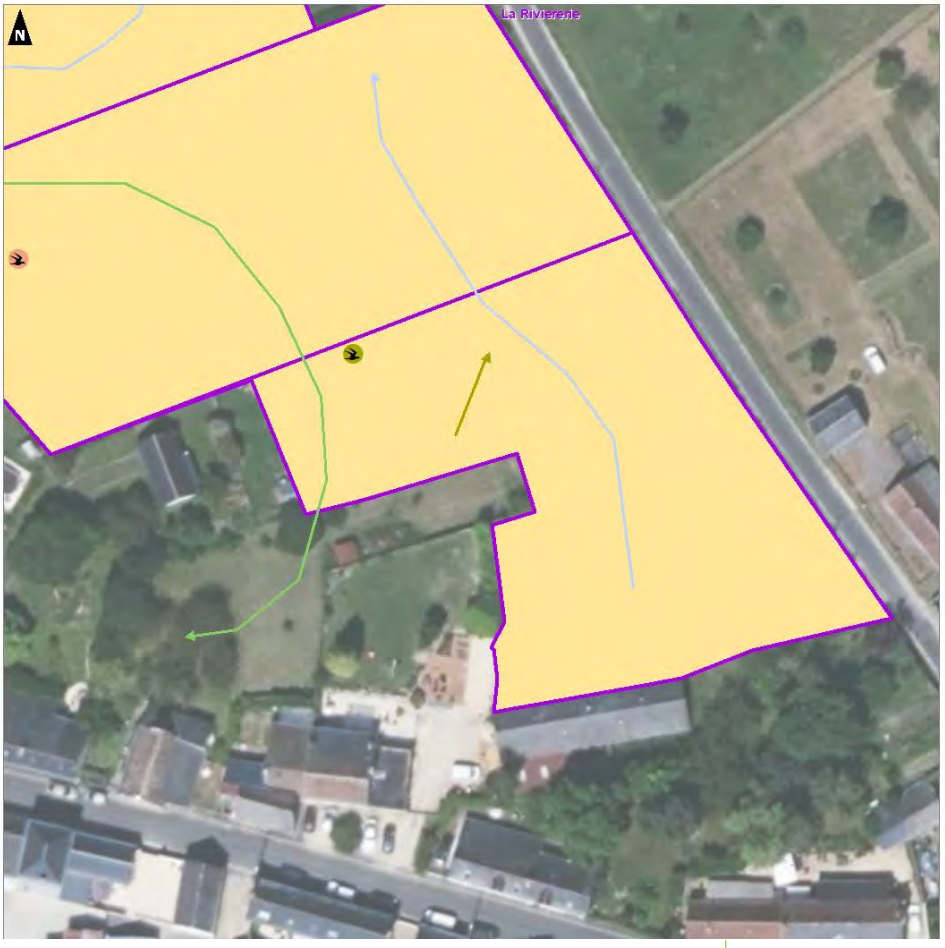
- Verdier d'Europe
- Chardonneret élégant
- Chardonneret élégant
- Hirondelle rustique
- n

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddice VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

II - Analyse des impacts et proposition des mesures

II.1- Description de l'impact du document d'urbanisme en vigueur

Selon le PADD du PLU en vigueur (2010), les parcelles à l'étude dans le secteur de la Rivererie sont rattachées aux zones UA et UBa. Le secteur n'est concerné par une zone de protection particulière.

II.2 - Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction/détérioration d'habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales

II.3 - Mesures d'évitement

ME2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

II.4 - Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales
MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

II.5 - Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

*Avant/**après mesures d'évitement et de réduction

Secteur « Chavagnes"			
Groupe	**Niveau d'impacts bruts**	**Mesures**	**Niveau d'impacts résiduels**
Flore	Faible	-	Faible
Habitat	Faible	-	Faible
Zone humide	Non étudié		
Avifaune	Modéré	ME2 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Reptiles	Faible	-	Faible
Mammifères	Faible	-	Faible
Amphibiens	Faible	-	Faible
Insectes	Faible	-	Faible
Corridor	Faible	-	Faible

II.6 - Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

II.7 - Mesures d'accompagnement

MA1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
MA2 : Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse

III – Intégration des mesures aux documents d'urbanisme

III.1- Zonage, règlement et OAP

Le secteur « La Rivièrerie » est classé en zone UB du PLU révisé. A ce titre, le secteur est soumis à l'application des règles du règlement en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, qui prévoient notamment que les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.5 Description des mesures « ERC » proposées

Les mesures mises en œuvre dans le cadre de cette étude sont détaillées dans la présente section.

Tableau 2. Tableau récapitulatif des mesures prévues envers le projet de révision générale du PLU

Type de mesure		Mesures		Groupe visé						
				Flore et habitats	Zones humides	Avifaune	Mammifère	Autre faune (insectes, reptiles, amphibiens)	Corridors	Natura 2000
Mesures d'évitement	***Relatives aux enjeux écologiques***	ME1	Eviter les secteurs à enjeux et veiller au maintien d'une bande tampon avec ces derniers	◎		◎	◎	◎	◎	
		ME2	Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement			◎	◎	◎		
Mesures de réduction	***Relatives aux enjeux écologiques***	MR1	Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales			◎	◎	◎	◎	
		MR2	Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive	◎		◎	◎	◎	◎	
Mesures compensatoires		MC	*Compte-tenu du niveau d'impact résiduel atteint, aucune mesure compensatoire n'est à prévoir*							
Mesures d'accompagnement		MA1	Promouvoir la sensibilisation à l'écologie	◎		◎	◎	◎	◎	
		MA2	Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse			◎	◎	◎	◎	

2.5.1 Mesures d'évitement

■ ME1 : Eviter les secteurs à enjeux et veiller au maintien d'une bande tampon avec ces derniers

Certains milieux constituent des enjeux écologiques en raison de leur importance pour l'accomplissement du cycle biologique d'espèces protégées et/ou patrimoniales. Ils fournissent en effet des zones d'alimentation, de reproduction et/ou de déplacement pour plusieurs groupes taxonomiques (avifaune, amphibiens, reptiles). A cet égard, ils contribuent également au maintien des connectivités écologiques à l'échelle communale.

Les zones concernées sont localisées prioritairement sur le secteur des Garennes (mare et trame arbustive et arborée associée) ainsi que sur le secteur des Allégries (verger et arbres mâtures isolés). Ces éléments, par leur situation et leur physionomie, constituent un enjeu écologique modéré (zones supports de reproduction, de refuge et d'alimentation d'espèces remarquables). Ils contribuent également à la trame verte et offrent des axes de déplacement à l'échelle locale qu'il convient de préserver.

La révision du PLU doit veiller au maintien des éléments de protection de la trame verte et bleue en vigueur et des mesures de protection visant à préserver le patrimoine naturel (préservation des haies bocagères).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

ME 2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

Les secteurs concernés, qu'ils se composent de milieux ouverts, de milieux arbustifs ou de zones arborées, sont susceptibles d'abriter des espèces protégées et/ou patrimoniales en période de reproduction. La réalisation de travaux au niveau de ces secteurs présente des risques de destruction d'individus (adultes, juvéniles, pontes) et de dérangement des individus.

Par conséquent, les travaux d'aménagement de ces secteurs devront débuter en dehors des périodes sensibles de la faune, c'est-à-dire un **démarrage entre septembre et fin février**. Les travaux devront être réalisés de manière continue car tout arrêt temporaire du chantier est susceptible d'entraîner un retour sur site de la faune.

2.5.2 Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

Les haies progressives et diversifiées ont une fonctionnalité très importante pour la faune, fournissant à de nombreux cortèges faunistiques des corridors de déplacements mais également des supports de reproduction, de refuge et d'alimentation. Ces haies sont des éléments structurants participant aux connectivités écologiques communales. Dans le cadre du projet, il convient d'éviter tout impact sur ces formations et de veiller au maintien d'une zone tampon herbacée d'au moins 5 mètres avec ces dernières.

En parallèle, un renforcement des connectivités écologiques est préconisé et des espèces arbustives et arborées indigènes pourraient être implantées en cas d'aménagement. Ce renforcement sera privilégié en continuité de haies existantes sur des secteurs favorables au déplacement des espèces (selon les cartes des continuités écologiques de ce présent rapport) et selon les recommandations indiquées ci-dessous.

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- La diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- La qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).
- Le statut indigène des essences implantées. Les végétaux sauvages et locaux (prélevés durablement dans la région biogéographique) ont bénéficié d'une longue coévolution avec la faune et la flore locales : ils contribuent ainsi au bon fonctionnement des écosystèmes auxquels ils sont inféodés. Leur utilisation en plantation, réhabilitation ou végétalisation est bénéfique pour la résilience des écosystèmes. A ce titre, le recours à des plants labellisés « Végétal Local » pour la zone biogéographique du Bassin Parisien Sud est recommandé. Une liste d'essences à privilégier, basée sur la *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire* (CBNBP, 2016) pour l'entité naturelle Beaugeois-Touraine, est fournie ci-après.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les haies seront caractérisées par une densité végétale importante et par une hauteur minimale de 3,5 mètres ; elles permettront ainsi d'obtenir un écran végétal efficace.

La mesure s'appuiera dans un premier temps sur une dynamique naturelle. Dans ce cadre, aucun fauchage, ni élagage ne sera réalisé dans les secteurs concernés sur une bande large de 3 mètres à proximité d'une route. Les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-après).

Tableau 3. Liste des essences à utiliser pour les plantations de haies

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat	Fréquence régionale
Acer campestre L.	Erable champêtre, Acéraille	Indigène	TC
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	Indigène	TC
Corylus avellana L.	Noisetier, Avelinier	Indigène	TC
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine à un style	Indigène	TC
Euonymus europaeus L.	Bonnet-d'évêque	Indigène	TC
Ilex aquifolium L.	Houx	Indigène	TC
Ligustrum vulgare L.	Troène, Raisin de chien	Indigène	TC
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC
Prunus avium L.	Prunier merisier, Cerisier	Indigène	TC
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	Indigène	TC
Sambucus nigra L.	Sureau noir	Indigène	TC
Ulmus minor Mill.	Petit orme, Orme cilié	Indigène	TC
Viburnum opulus L.	Viorne obier,	Indigène	C

Légende : AC : assez commune / C : commune / TC : très commune

MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

Sur certains secteurs privilégiés pour de futurs aménagements, il est proposé de prévoir un aménagement différencié des espaces verts couplé à une gestion associée dans le but de réduire l'impact sur les espèces des milieux ouverts et d'offrir des habitats de substitution. Cette gestion écologique des espaces verts favorise ainsi l'accueil de la biodiversité et permet l'intégration de ces nouveaux espaces à la trame verte et bleue locale.

Principe pour l'aménagement différencié des espaces verts de type prairial

Pour la création de ces espaces verts, la recolonisation spontanée par la végétation autochtone pourrait être adaptée selon l'habitat d'accueil de la mesure. Elle est en effet préférable pour de multiples raisons :

- Elle présente un coût et un temps de mise en œuvre plus faible car il n'y a pas besoin de se fournir en semences ou en plants et donc de les semer ou de les planter ;
- Elle fait intervenir des processus naturels de sélection des plantes les mieux adaptées aux conditions du terrain ;
- Les végétations qui en émergent sont variées et participent à la conservation de la biodiversité à l'échelle écosystémique, phytocoenotique, spécifique et génétique ;
- Le climat tempéré de la région est bien adapté à la végétalisation naturelle car il permet à la végétation de coloniser relativement rapidement un substrat, sans risquer de trop forts dégâts liés notamment à l'érosion d'un sol nu.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Des indications pour l'aménagement des espaces verts de type prairie mésophile sont fournies ci-après. Selon la banque de graines du site considéré, il est possible qu'il faille effectuer un ensemencement afin d'obtenir une prairie revêtant un cortège proche de celui décrit dans les cahiers d'habitats d'intérêt communautaire. Les graines choisies pour ce semis seront issues exclusivement d'espèces indigènes en Centre-Val de Loire.

Le tableau ci-après présente une liste d'espèces indigènes pouvant être utilisées pour la création de zones prairiales de type mésophiles. Aucune espèce exotique, envahissante ou non, ne devra être semée ou plantée et aucune espèce rare ou menacée ne devra être introduite afin de préserver les populations sauvages (risques de pollution génétique).

Tableau 4. Liste d'espèces pouvant être utilisées pour l'ensemencement des prairies mésophiles

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
Arrhenatherum elatius (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. elatius	Fromental élevé	S (L, NLP)	X
Brachypodium pinnatum	Brachypode penné	S (L)	X
Bromus hordeaceus	Brome mou	S (L, NLP)	X
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	X
Festuca ovina	Fétuque ovine	S (L, NLP)	X
Holcus lanatus	Houlque laineuse	S (L, NLP)	X
Lolium perenne L.	Vraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	X
Lolium multiflorum Lam.	Vraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	X
Alopecurus pratensis	Vulpin des prés	S (L, NLP)	P
Lolium ×boucheanum	Ivraie de Bouché	C	P
Phleum pratense L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	P
Poa pratensis L. subsp. Pratensis	Pâturin des prés	S (L, NLP)	P
Dicotylédones			
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	S (L)	X
Astragalus glycyphyllos	Astragale à feuilles de réglisse	S (L)	X
Coronilla varia	Coronille bigarrée	S (L)	X
Daucus carota	Carotte commune	S (L)	X
Hippocrepis comosa	Hippocrépide à toupet	S (L)	X
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé	S (L)	X
Leucanthemum vulgare	Grande marguerite	S (L)	X
Plantago lanceolata L.	Plantain lancéolé	S (L)	X
Prunella vulgaris L.	Brunelle commune	S (L)	X
Ranunculus acris	Renoncule âcre	S (L)	X
Galium mollugo	Gaillet dressé	S (L)	P
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée	S (L)	P
Lotus corniculatus	Lotier corniculé	S (L)	X
Malva sylvestris	Mauve des bois	S (L)	X
Malva moschata	Mauve musquée	S (L)	X
Myosotis arvensis (L.) Hill	Myosotis des champs	S (L)	P
Ranunculus repens L.	Renoncule rampante	S (L)	P
Rumex acetosa L.	Patience oseille	S (L)	P
Tragopogon pratensis	Salsifis des prés	S (L)	P
Dicotylédones légumineuses			
Medicago lupulina	Luzerne lupuline	S (L)	X
Trifolium pratense	Trèfle des prés	S (L)	X
Trifolium repens L.	Trèfle rampant	S (L)	X
Vicia sativa L. subsp. Segetalis	Vesce des moissons	S (L)	P

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)
S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)
C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange
P : autre taxon possible pour le mélange

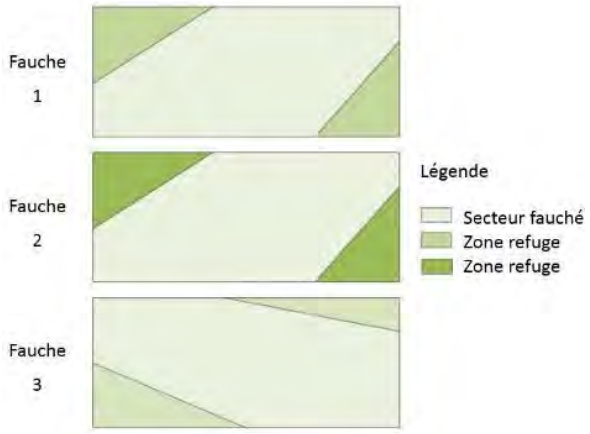
Principe de gestion

Les prairies de fauche seront gérées de manière extensive, c'est-à-dire :

- En l'absence d'amendements ;
- Par fauche.

L'idéal sera de réaliser une seule fauche par an, aux alentours de début octobre.

Si une deuxième fauche doit être réalisée, elle aura lieu début juin. Cette fauche, plus précoce, favorisera le développement des dicotylédones et donc des plantes à fleurs, favorables aux insectes butineurs.



Exemple de rotation de zones refuges fauchées

De plus, il est impératif de prévoir des zones refuges. À cet effet le plan de fauche devra être réalisé sur le principe de la figure suivante.

Les consignes à appliquer sont les suivantes :

Ne jamais réaliser de fauche centripète c'est-à-dire en partant des bords de la prairie et en décrivant des cercles qui se terminent par le centre du terrain. Cela équivaut à piéger les animaux dans la parcelle fauchée ;

La hauteur de la fauche sera d'au minimum 10 cm ;

La vitesse de fauche n'excédera pas 10 km/h afin de laisser le temps aux animaux nicheurs au sol de fuir ;

Le reliquat de fauche (foin) sera laissé au sol quelques jours pour permettre aux graines de tomber au sol, puis sera exporté de la prairie après la coupe.

En ce qui concerne les dégagements de visibilité (à proximité des voies), la fauche de certains secteurs pourra débuter dès le début du mois de mai suivant l'avancement de la végétation. Les contraintes de sécurité prévalent quant à la définition des largeurs et des périodes de coupes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.5.3 Mesures de compensation

Compte-tenu du niveau d'impact résiduel atteint, **aucune mesure compensatoire n'est identifiée**.

2.5.4 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée)

Les mesures indiquées ci-dessous constituent une plus-value pour le projet. Elles sont données à titre indicatif.

■ MA 1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

Il pourra être intéressant d'aménager les projets d'urbanisation de façon à permettre leur utilisation par la faune et le développement de la biodiversité commune :

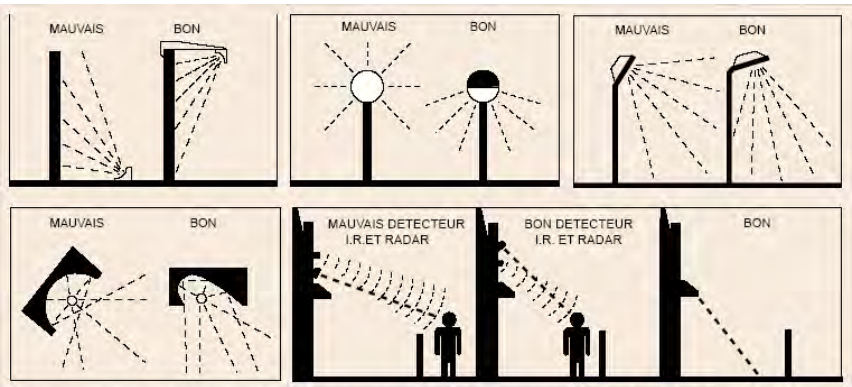
- Aménagement de circuits pédagogiques (panneaux explicatifs, panneaux éducatifs ou de loisirs, panneaux d'illustrations à thème ; par exemple : espèces remarquables présentes et leurs milieux fonctionnels associés, rôle pour les connectivités écologiques locales (TVB) … ;
- Aménagement « d'espaces sauvages » tels que des zones de prairies fleuries et/ou des prairies de fauche tardive ;
- Réalisation ou conservation d'aménagements pour la faune (nichoirs, tas de pierres pour les reptiles, tas de bois ou de feuilles pour les petits mammifères tels que le hérisson et les amphibiens…) : conservation des tas de bois ;
- Limitation de l'usage des engrais, herbicides et pesticides, espacement des tontes, des tailles des haies, etc.

■ MA 2 : Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes

La mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

Nature du lampadaire

La forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



D'après instruction de la Commission Internationale de l'Eclairage N°126 / 1997

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Nature des ampoules

Les ampoules à iodures métalliques engendrent une production importante de rayons ultraviolets qui attirent et déstabilisent l'entomofaune. Elles sont à proscrire. L'utilisation d'ampoules dont le spectre n'induit pas la production d'ultra-violets, est donc préférable (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple).

Périodes d'illumination

L'illumination des futures zones urbanisées pourra être stoppée à partir de 23h ou l'intensité de l'éclairage fortement réduite afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.
Ci-dessous un exemple de mise en lumière d'un parking de la ZAC du Val Joly (59), suivant les préconisations énoncées :

Ampoule Sodium basse pression

Ambiance générale

Focalisateur supérieur et latéral

Synthèse

Au regard des enjeux écologiques identifiés sur l'ensemble des secteurs prospectés sur la commune de Courcelles-de-Touraine, les éléments intérêts du secteur concernent :

- La préservation d'espèces patrimoniales et/ou protégées ainsi que leurs habitats.
- La préservation de la trame verte communale et de ses fonctionnalités ;

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement prévues et décrites dans ce présent rapport permettront d'identifier les zones les plus adaptées à l'ouverture à l'urbanisation et d'éviter tout impact résiduel significatif sur les composantes écologiques (faune, flore, connectivités écologiques).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Annexe 1 - Méthodologie d'étude relative aux habitats naturels et à la flore

Habitats

La cartographie des milieux naturels a été réalisée au cours de prospections de terrain. À l'issue de ces prospections, chaque habitat a été rapporté au Eunis (classification de référence en France et en Europe).

Les habitats d'intérêt communautaire (habitats de l'annexe I de la directive « Habitats »), prioritaires et non prioritaires, au regard du Manuel d'Interprétation des habitats de l'Union Européenne version EUR27 et des Cahiers d'Habitats du MNHN, ont été distingués, le cas échéant.

Flore

Les observations des espèces floristiques ont été réalisées en période d'observation optimale (mai – juillet). Seules des observations des espèces les plus dominantes et communes ont été effectuées de manière à caractériser les grands types d'habitats présents sur les secteurs analysés. Le cas échant, les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été, le cas échéant, cartographiées et géoréférencées.

En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé. Cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude mais la représentation actuelle des habitats naturels des secteurs, représentés en quasi-totalité de parcelles agricoles de grandes cultures, et leurs potentialités écologiques.

Limites de l'étude Habitats-flore

Les prospections floristiques correspondent à un échantillonnage de la flore présente ; un unique passage a été réalisé. Par ailleurs, certaines espèces dites « à éclipse » peuvent ne pas fleurir tous les ans et donc ne pas avoir été observées l'année des prospections.

Ainsi, il s'agit ici d'une évaluation des potentialités écologiques de la zone. Les prospections n'ont donc pas pour vocation de fournir une liste exhaustive des espèces présentes sur le site d'étude, mais bien d'en caractériser les potentialités en termes de richesse et de diversité écologique. Le recoupage des analyses de terrain avec les données bibliographiques permet cependant une connaissance relativement claire des potentialités écologique du site.

Annexe 2 - Méthodologie d'étude relative à la faune

Dans un premier temps, les données bibliographiques spécifiques au secteur sont essentielles afin d'appréhender les enjeux connus d'un territoire donné. Une recherche a été menée auprès de structures et ouvrages référents en la matière sur le territoire du projet. Citons notamment :

- L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- La base de données Nature'O'Centre

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Dans un second temps, des prospections ont été réalisées sur le site d'étude afin d'apprécier les usages locaux (nidification, alimentation, déplacements) de la faune. Aucun échantillonnage de la biodiversité présente sur l'aire d'étude n'a été réalisé sur un cycle biologique complet.

Avifaune

Les oiseaux sont soumis aux rigueurs du temps et sont donc contraints à utiliser le site d'une manière pouvant être radicalement différente par beau ou mauvais temps. Afin d'appréhender le fonctionnement global du site, les conditions météorologiques ont été relevées lors des prospections.

Ainsi, lors de chaque visite, plusieurs paramètres sont relevés :

- La température ;
- La force et la direction du vent ;
- La nébulosité ;
- Les précipitations.

Pour les espèces diurnes, les inventaires sont réalisés lorsque l'activité des oiseaux est maximale, soit le matin dès les premières heures du jour jusqu'à 4 heures après le lever de soleil. Lors de l'écoute, l'observateur, immobile, note pendant une durée déterminée tous les contacts (sonores et visuels) avec les oiseaux. En parallèle, tout indice indirect (pelote de réjection, cadavre sur la voirie, …) a été pris en compte.
Les observations d'espèces patrimoniales y ont été référencées et cartographiées.

Amphibiens

Différents habitats favorables à la reproduction, au transit ou à l'hibernation des amphibiens peuvent être disponibles sur ou aux abords du secteur étudié : pièce d'eau et réseau de haies multistrates.

Dans un premier temps, la totalité de ces milieux humides et des milieux arbustifs à arborés aux abords est prospectée afin de repérer les milieux favorables à la reproduction des amphibiens.

Reptiles

Le secteur étudié présente des éléments potentiellement attractifs pour les reptiles tels que des lisières bien exposées ; ils offrent des points d'ensoleillement idéaux pour la thermorégulation des individus.

La recherche des reptiles a été réalisée par observation directe aux niveaux des éléments cités précédemment. Lorsque cela était possible les pierres-bois ont été soulevées pour vérifier la présence éventuelle de certains reptiles.

Insectes

L'activité des insectes, et notamment des imagos (adultes) est plus importante durant les périodes printanière et estivale.

Leur inventaire a consisté à la réalisation de transects au sein des différents habitats en présence dans le secteur d'étude, avec une préférence au niveau des habitats les plus favorables (milieux arbustifs, marges/bandes herbacés).

L'identification des espèces a été réalisée par contact visuel ou capture temporaire au filet à papillons, avec une préférence pour la première technique pour les espèces les espèces les plus communes.

Concernant les espèces saproxylophages, une recherche de traces et d'indices de présence (crottes, trous d'émergence, de cuticules (élytres, pattes…) ou de larves) a été conduite de manière opportuniste au niveau des arbres morts ou sénescents.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mammifères

Les mammifères terrestres utilisent une grande partie des milieux : ouverts, arbustifs, forestiers, aquatiques…
Leur inventaire repose sur des observations directes et sur des indices de présence (empreintes, coulées, fèces, terriers, reliefs de repas ou encore cadavres). Les petits mammifères (insectivores, rongeurs, carnivores…) protégés d'intérêt patrimonial, ainsi que les habitats qui leur sont favorables, ont été recherchés.
La recherche d'arbres à cavités, ainsi que des traces et d'indices de présence (coulées, guanos de chauves-souris) au niveau des réseaux de haies et des milieux arborés a été conduite au niveau des arbres morts ou sénescents.

Limites de l'étude faune

Les prospections correspondent à un échantillonnage de la biodiversité présente sur le périmètre d'étude ; un unique passage a été réalisé en fin de saison de nidification. Les prospections n'ont ainsi pas pu cibler l'ensemble de la période optimale d'observation de certains groupes faunistiques tels que les oiseaux hivernants ou les Orthoptères par exemple. Des espèces ont pu passer inaperçues ; en particulier celles mentionnées aux données bibliographiques spécifiques au secteur et les autres espèces migratrices et hivernantes.

Les potentialités d'accueil aux espèces ont été analysées. Ainsi, cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude, mais elle vise à caractériser les potentialités en termes d'accueil de la biodiversité.

Les groupes étudiés permettent de rentre compte de la diversité des secteurs étudiés et constituent des critères suffisant nous permettant de juger de l'importance des enjeux écologiques. Il s'agit ici d'une évaluation des potentialités écologiques de la zone. Les prospections n'ont donc pas pour vocation de fournir une liste exhaustive des espèces présentes sur le site d'étude, mais bien d'en caractériser les potentialités en termes de richesse et de diversité écologique. Le recoupage des données de terrain avec les données bibliographiques spécifiques au secteur permet cependant une connaissance relativement claire des potentialités écologique d'un site.

Annexe 3 - Dates de prospection écologique

Département : Indre-et-Loire (37)

Commune : Courcelles-de-Touraine

Conditions météorologiques des passages sur site :

Date de passage	Tmax (en °c)	Tmin (en °c)	Couverture nuageuse (en %)	Vent (km/h)	Précipitation (en mm)	Direction du vent
07/06/2023	26	16	90	12	0	Est

Annexe 4 - Référentiels utilisés

Les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été recherchées selon les listes de statuts concernant le territoire en question.

Référentiels

Dans le cas d'un projet situé en Centre-Val de Loire dans le département de l'Indre-et-Loire (37), les statuts de protection, de menaces utilisées pour la faune sont notés ci-dessous.

Les textes européens :

- DO : Directive 79/409 (dite directive « Oiseaux ») du 2 avril 1979 mise à jour par la Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 relative à la conservation des oiseaux sauvages et surtout son Annexe I (DO1) ;
- DH : Directive 92/43 (dite directive « Habitats ») du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage et surtout ses Annexes I (DH1), II (DH2) et IV (DH4) ou encore V (DH5).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les textes nationaux, en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature (JO du 13 juillet 1976 rectifié au JO du 28 novembre 1976) :

- PN : Arrêté du 20 janvier 1982 modifié par ceux du 15 septembre 1982, du 31 août 1995 et enfin par celui du 14 décembre 2006 paru au JO du 24 février 2007, fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national ;
- PN : Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national, version abrogée le 6 décembre 2009 ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012 ;
- PN : Arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 19 décembre 2007 ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, version consolidée au 06 mai 2007.
- PN : Arrêté du 30 juillet 2010 interdisant sur le territoire métropolitain l'introduction dans le milieu naturel de certaines espèces d'animaux vertébrés ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des mollusques protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection
- PN : Arrêté du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national
- PNm : Arrêté du 27 mai 2009 modifiant l'arrêté du 9 juillet 1999 fixant les espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.

Les textes régionaux :

- Arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre-Val de Loire

Les référentiels définissant le degré de menace concernent :

Pour **la flore** :

- LRM : La Liste rouge mondiale des espèces menacées (IUCN) ;
- LVN : Le Livre rouge de la flore menacée de France (MNHN, CBN de Porquerolles, Ministère de l'Environnement) ;
- LRN : Liste rouge des orchidées de France métropolitaine (UICN, MNHN, FCBN, SFO) ;
- LRN : Liste rouge de la Flore vasculaire de France métropolitaine - 1 (UICN, MNHN, FCBN) ;
- LRR : Liste rouge de la flore vasculaire en région Centre-Val de Loire ;
- ZNIEFF : Guide des espèces et milieux déterminants en région Centre-Val de Loire (CSRPN, DREAL)

Pour **la faune** :

- LRM : La Liste rouge mondiale des espèces menacées (IUCN) ;
- LRE : La liste rouge européenne des rhopalocères (UICN) et des odonates (UICN) ;
- LRN : Liste rouge des oiseaux de France métropolitaine : nicheurs, de passage et hivernants (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge des mammifères de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge des reptiles et amphibiens de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge des papillons de jour de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge libellules de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge des poissons d'eau douce de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRN : Liste rouge des crustacés d'eau douce de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF) ;
- LRR : Liste rouge des oiseaux nicheurs de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des amphibiens de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des reptiles de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des chauves-souris de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des mammifères de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des lépidoptères de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des odonates de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- LRR : Liste rouge des orthoptères de la région Centre-Val de Loire (CSRPN, UICN) ;
- ZNIEFF : Guide des espèces et milieux déterminants en région Centre-Val de Loire (CSRPN, DREAL)
- ZNIEFF : Liste des espèces déterminantes ZNIEFF de la faune en région Centre-Val de Loire (CSRPN DREAL).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Abréviations

Sont décrites ci-après les abréviations couramment retrouvées dans ce rapport :

Statuts de menace :
Liste Rouge Régionale (LRR) et Liste Rouge Nationale (LRN)
RE = Éteint dans la région
CR = En danger critique d'extinction
EN = En danger d'extinction
VU = Vulnérable
NT = Quasi menacée
LC = Préoccupation mineure

Statuts de rareté :
E = Extrêmement rare
RR = Très rare
R = Rare
AR = Assez rare
AC = Assez commun
CC = Extrêmement commun

Protection
C = espèce chassable
PN1/PN2 = espèce protégée.

Arrêté du 19 novembre 2007	Art 2	Art 3	Art 4	Art 5
Sont interdits, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel,	X	X		
Sont interdits, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux,	X			
Sont interdits la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens	X	X	X	X
Est interdite, la mutilation des animaux.			X	

La directive « Habitats »

DH2 = Ann.2 = Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation

DH4 = Ann. 4 = Annexe IV : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

DH 5 = Ann. 5 = Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion

La directive « Oiseaux »

OI = Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones de protection spéciales

OII = Annexe IV : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

OIII = Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion

Annexe 5 - Méthodologie d'attribution des enjeux écologiques

Suite aux expertises de terrain, les données relevées sont analysées afin de déterminer les secteurs à enjeux comme les stations d'espèces remarquables, les couloirs migratoires, les zones de nidification ou de stationnement pour l'avifaune ou encore les zones de déplacement, de chasse et les gîtes pour les Chiroptères. Le travail est mené en 2 étapes :

- **Etape 1** : **Identifications des espèces/habitats à enjeux** par période ;
- **Etape 2** : **Identification des entités géographiques à enjeux** pour chaque groupe étudié puis pour tous les groupes confondus.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Etape 1 : Identifications des espèces/habitats à enjeux par période

Dans le cadre de l'étape 1, les résultats de terrain obtenus sont comparés à des référentiels d'interprétation régionaux et nationaux permettant de mettre en avant les espèces d'intérêt patrimonial et/ou protégées. Dans ce cadre, les espèces dites patrimoniales (c'est-à-dire présentant un enjeu à l'échelle régionale et/ou nationale) sont mises en avant et représentées sur les cartes par période du cycle biologique. Le tableau ci-après synthétise les critères de patrimonialité retenus pour chaque groupe étudié selon les listes de statuts et autres référentiels disponibles sur le territoire en question.

Grilles d'évaluation des enjeux patrimoniaux, par groupe taxonomique concerné par ce rapport

PATRIMONIALITÉ						
Habitats/Flore					***Cas particulier Habitats/Flore***	
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale (LRR)	Déterminant(e) ZNIEFF	À défaut de donnée suffisante (DD sur LRR) Statuts de rareté région	à défaut de LRR ou statuts de rareté locaux Liste Rouge Nationale Ou Liste Rouge Européenne
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR		D - E	CR
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN		RRR	EN
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU		RR	VU
Niveau 1 (Faible)			NT	X	AR, R	NT
Non patrimonial			LC		CC à PC	LC

Oiseaux							
		LC	**NT**	**VU**	**EN**	**CR**	**OI ou PNA**
Période de nidification	LRR/LRN/LRE nicheurs (certains, probables, possibles)	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	**Niveau 2 (Modéré)**
	LRR/LRN/LRE non nicheurs (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	
Avifaune (suite) Période hivernale	LRN hivernants	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	
	Autre LR (LRR/LRN/LRE nicheurs) (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3	
Période de migration	LRN de passage	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	
	Autre LR (LRR/LRN/LRE nicheurs) (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chiroptères						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant(e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)			CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)		EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU		AR
Niveau 1 (Faible)	PNA / PRA / Life +		NT	NT	X	AC
Non patrimonial			LC	LC		PC - C - CC

Reptiles, amphibiens, mammifère terrestres						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant (e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU		AR
Niveau 1 (Faible)			NT	NT	X	AC
Non patrimonial			LC	LC		PC - C - CC

Entomofaune						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant (e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU	X	AR
Niveau 1 (Faible)			NT	NT		PC
Non patrimonial			LC	LC		AC - C - CC

Ci-dessous est fournie la grille d'évaluation des enjeux réglementaires au regard du droit français.

Grilles d'évaluation des enjeux réglementaires, par groupe taxonomique concerné par ce rapport

PROTECTION	
Habitats	
	Protection
Niveau 2 (Modéré)	APHN* **Depuis l'arrêté du 19 décembre 2018, certains habitats naturels inscrits à cet arrêté peuvent faire l'objet, en France métropolitaine, d'une protection à travers un arrêté préfectoral de protection des habitats naturels (APHN)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Non Protégé	

Flore		
	Protection individus (Art. 1)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 3 (Fort)	PN	
Niveau 2 (Modéré)	PR	N/C
Niveau 1 (Faible)	PD	N/C
Non Protégé		N/C
Art. 1 et 2 : cf. Arrêté du 20 janvier 1982 modifié par ceux du 15 septembre 1982, du 31 août 1995 et enfin par celui du 14 décembre 2006 paru au JO du 24 février 2007, fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national		

Oiseaux		
	Protection individus (Art. 4)	Protection habitats & individus (Art. 3)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PN	
Non Protégé		
Art. 4 et 3 : cf. Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national, version abrogée le 6 décembre 2009		

Chiroptères		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)	N/C	
Niveau 1 (Faible)	N/C	PN
Non Protégé	N/C	
Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012		

Amphibiens et reptiles		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PN	
Non Protégé		
Cf. Arrêté du 8 janvier 2021 qui modifie l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire		

Mammifères terrestres (hors chiroptères)		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)	N/C	
Niveau 1 (Faible)	N/C	PN
Non Protégé	N/C	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012

Entomofaune		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PR	
Non Protégé		
Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, version consolidée au 06 mai 2007		

Notons que des points de pondération peuvent être attribués à dire d'expert aux niveaux d'enjeux obtenus, en fonction des appréciations spécifiques au niveau local et des périodes d'observation. Ainsi, le niveau d'enjeu régional obtenu peut être modulé de -1 ou + 1 niveau afin d'obtenir le niveau d'enjeu stationnel. Par exemple, une espèce d'oiseau patrimoniale en période de reproduction qui ne serait pas nicheuse aura un enjeu modulé avec un point de pondération négatif, soit -1 niveau.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Etape 2 : Identification des entités géographiques à enjeux

L'étape 2 consiste en une évaluation des enjeux par entité géographique, par groupe et par période. Cette évaluation se fait en croisant plusieurs critères relatifs à :

- la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées ;
- la fonctionnalité des milieux ;
- l'état de conservation des milieux ;
- le contexte local et/ou régional.

Les critères utilisés varient selon les groupes, afin de prendre en compte les paramètres les plus pertinents en fonction des spécificités biologiques et écologiques de chacun. Le tableau ci-après présente les critères généraux d'attribution de ces enjeux.

Critères relatifs aux espèces pour l'attribution des enjeux par entité géographique

Enjeux du secteur en question	Flore	Oiseaux	Chiroptères	Autres groupes	Synthèse et recommandations générales
Très faible, négligeable à nul	Diversité d'espèce faible et absence d'espèce protégée ou patrimoniale	Diversité d'espèce faible et absence d'espèce patrimoniale	Diversité d'espèce faible et absence d'espèce patrimoniale	Diversité d'espèce faible et absence d'espèce protégée ou patrimoniale	**Implantation possible**
Faible	Aucune espèce protégée ou patrimoniale	Très peu d'espèces d'intérêt	Secteur très peu utilisé par les chauves-souris	Pas d'espèces protégées ni patrimoniales	**Implantation possible**
Modéré	Peu d'espèces patrimoniales	Peu d'espèces patrimoniales	Présence de chauves-souris en chasse	Présence d'espèces patrimoniales	**Implantation possible en tenant compte des spécificités locales**
Fort	Espèces patrimoniales nombreuses	Espèces patrimoniales nombreuses	Présence de chauves-souris en transit et en chasse de manière régulière	Présence de plusieurs espèces protégées	**Implantation possible si mesures compensatoires adaptées**
Très fort	Espèces patrimoniales et protégées nombreuses	Espèces patrimoniales nombreuses et menacées	Présence de gîtes (transit, hiver ou été)	Présence d'espèces protégées et menacées nationalement	**Implantation exclue**

L'étape 2 se clôture sur une synthèse des enjeux écologiques par entité géographique en superposant les enjeux de chaque groupe étudié.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Annexe 6 – Liste des espèces végétales

CD_REF Taxref 15 (du NOM_VALIDE)	Nom scientifique valide (Taxref 16)	Nom vernaculaire	Strate	Flore caractéristique de zone humide	Directive "Habitats"	Protection nationale	Liste Rouge nationale	Présence régionale	Protection régionale (ou départementale)	Liste rouge régionale	Déterminant ZNIEFF	Espèce exotique envahissante
104076	*Juglans regia L., 1753*	Noyer royal	A	-	-	-	-	Nat. (E.)	-	NA	-	-
117860	*Robinia pseudoacacia L., 1753*	Robinier faux-acacia	A	-	-	-	NA	Nat. (E.)	-	LC	-	IA-R5
631143	*Campsis radicans (L.) Seem. ex Bureau, 1864*	Bois de frêne	b	-	-	-	NA	-	-	LC	-	-
92501	*Cornus sanguinea L., 1753*	Cornouiller sanguin	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
92606	*Corylus avellana L., 1753*	Noisetier commun	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
104076	*Juglans regia L., 1753*	Noyer royal	b	-	-	-	-	Nat. (E.)	-	LC	-	-
107207	*Malus domestica (Suckow) Borkh., 1803 [nom. cons.]*	Pommier nain	b	-	-	-	-	Cult.	-	NA	-	-
116043	*Prunus avium (L.) L., 1755*	Prunier merisier	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
116067	*Prunus domestica L., 1753*	Prunier domestique	b	-	-	-	-	Cult.	-	LC	-	-
116112	*Prunus persica (L.) Batsch, 1801*	Pêcher	b	-	-	-	NA	Cult.	-	NA	-	-
116142	*Prunus spinosa L., 1753*	Prunier épineux	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
116574	*Pyrus communis L., 1753*	Poirier commun	b	-	-	-	LC	Ind.	-	NA	-	-
118073	*Rosa canina L., 1753*	Rosier des chiens	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
119097	*Rubus fruticosus L., 1753 [nom. et typ. cons.]*	Ronce ligneuse	b	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
120717	*Sambucus nigra L., 1753*	Sureau noir	b	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
128175	*Ulmus minor Mill., 1768*	Orme mineur	b	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
80410	*Agrimonia eupatoria L., 1753*	Aigremoine eupatoire	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
82562	*Andryala integrifolia L., 1753*	Andryale à feuilles entières	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
82757	*Anisantha sterilis (L.) Nevski, 1934*	Brome stérile	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
83912	*Arrhenatherum elatius (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819*	Fromental élevé	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
85102	*Atriplex patula L., 1753*	Arroche étalée	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
85740	*Bellis perennis L., 1753*	Pâquerette vivace	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
86383	*Brassica juncea (L.) Czern., 1859*	Moutarde	h	-	-	-	-	S. O.	-	LC	-	-
86634	*Bromus hordeaceus L., 1753*	Brome mou	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
86825	*Bryonia alba L., 1753*	Bryone blanche	h	-	-	-	-	S. O.	-	LC	-	-
90017	*Cerastium glomeratum Thuill., 1799*	Céraiste aggloméré	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
91289	*Cirsium arvense (L.) Scop., 1772*	Cirse des champs	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
91430	*Cirsium vulgare (Savi) Ten., 1838*	Cirse commun	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
91886	*Clematis vitalba L., 1753*	Clématite des haies	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

92302	*Convolvulus arvensis L., 1753*	Liseron des champs	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
92876	*Crataegus monogyna Jacq., 1775*	Aubépine à un style	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
93023	*Crepis capillaris (L.) Wallr., 1840*	Crépide capillaire	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
94207	*Dactylis glomerata L., 1753*	Dactyle aggloméré	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
94503	*Daucus carota L., 1753*	Carotte sauvage	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
94693	*Dianthus armeria L., 1753*	Œillet armérie	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
98512	*Festuca rubra L., 1753*	Fétuque rouge	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
99373	*Galium aparine L., 1753*	Gaillet gratteron	h	-	-	-	LC	S. O.	-	LC	-	-
100052	*Geranium dissectum L., 1755*	Géranium découpé	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
100787	*Hedera helix L., 1753*	Lierre grimpant	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
101210	*Helminthotheca echioides (L.) Holub, 1973*	Picride fausse vipérine	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
101300	*Heracleum sphondylium L., 1753*	Berce sphondyle	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
102797	*Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826*	Himantoglosse bouc	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
103315	*Hypericum perfoliatum L., 1767*	Millepertuis perfolié	h	-	-	-	LC	S. O.	-	-	-	-
103375	*Hypochaeris radicata L., 1753*	Porcelle enracinée	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
105817	*Leucanthemum vulgare Lam., 1779*	Marguerite commune	h	-	-	-	DD	Ind.	-	DD	-	-
106497	*Lolium multiflorum Lam., 1779*	Ivraie multiflore	h	-	-	-	-	Nat. (E.)	-	LC	-	-
106499	*Lolium perenne L., 1753*	Ivraie vivace	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
106653	*Lotus corniculatus L., 1753*	Lotier corniculé	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
106818	*Luzula campestris (L.) DC., 1805*	Luzule champêtre	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
107649	*Medicago lupulina L., 1753*	Luzerne lupuline	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
107689	*Medicago polymorpha L., 1753*	Luzerne polymorphe	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
110335	*Ophrys apifera Huds., 1762*	Ophrys abeille	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
112303	*Papaver dubium L., 1753*	Pavot douteux	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
112355	*Papaver rhoeas L., 1753*	Coquelicot	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
112745	*Persicaria maculosa Gray, 1821 [nom. cons.]*	Persicaire maculée	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
113525	*Pilosella officinarum F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862*	Pilloselle officinale	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
113893	*Plantago lanceolata L., 1753*	Plantain lancéolé	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
114012	*Platanthera chlorantha (Custer) Rchb., 1828*	Platanthère à fleurs verdâtres	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
114332	*Poa pratensis L., 1753 [nom. et typ. cons.]*	Pâturin des prés	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
114595	*Polygala vulgaris L., 1753 [nom. et typ. cons.]*	Polygale commun	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
114658	*Polygonum aviculare L., 1753*	Renouée des oiseaux	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
115624	*Potentilla reptans L., 1753*	Potentille rampante	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
116142	*Prunus spinosa L., 1753*	Prunier épineux	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
116952	*Ranunculus bulbosus L., 1753*	Renoncule bulbeuse	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
117393	*Rapistrum rugosum (L.) All., 1785*	Rapistre rugueux	h	-	-	-	-	Acc.	-	LC	-	-
117616	*Rhinanthus minor L., 1756*	Rhinanthe mineur	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
118073	*Rosa canina L., 1753*	Rosier des chiens	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
119097	*Rubus fruticosus L., 1753 [nom. et typ. cons.]*	Ronce ligneuse	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-
119473	*Rumex crispus L., 1753*	Rumex crépu	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
120717	*Sambucus nigra L., 1753*	Sureau noir	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
121479	*Schedonorus pratensis (Huds.) P.Beauv., 1812*	Schédonore des prés	h	-	-	-	-	Ind.	-	LC	-	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

122745	*Senecio vulgaris L., 1753*	Séneçon commun	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
123683	*Silene vulgaris (Moench) Garcke, 1869*	Silène commun	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
124034	*Solanum dulcamara L., 1753*	Morelle douce-amère	h	H	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
124233	*Sonchus asper (L.) Hill, 1769*	Laiteron épineux	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
125355	*Symphytum officinale L., 1753*	Consoude officinale	h	H	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
127439	*Trifolium pratense L., 1753*	Trèfle des prés	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
127613	*Tripleurospermum inodorum (L.) Sch.Bip., 1844*	Tripleurosperme inodore	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
128268	*Urtica dioica L., 1753*	Ortie dioïque	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
142212	*Vicia lutea subsp. lutea L., 1753*	Vesce jaune	h	-	-	-	-	-	-	LC	-	-
129298	*Vicia sativa L., 1753*	Vesce cultivée	h	-	-	-	NA	Nat. (S.)	-	LC	-	-
610646	*Jacobaea vulgaris Gaertn., 1791*	Jacobée commune	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
610909	*Lysimachia arvensis (L.) U.Manns & Anderb., 2009*	Lysimaque des champs	h	-	-	-	LC	Ind.	-	LC	-	-
95149	*Dipsacus fullonum L., 1753*	Cardère à foulon	h	-	-	-	-	-	-	LC	-	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Annexe 7 - Relevés faunistiques

Département : Indre-et-Loire (37)

Commune : Courcelles-de-Touraine

Légende : Les espèces inventoriées sont classées par ordre alphabétique de nom français.

Avifaune

Nom scientifique (TAXREF14)	Nom vernaculaire	LRR CVDL Nicheurs	Espèces déterminantes de ZNIEFF	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France	Liste rouge des oiseaux hivernants de France	Liste rouge des oiseaux de passage de France	Statut juridique français P=Protégé ; C=Chassable ; C&N=Chassable et Nuisible	Directive "Oiseaux"
Alauda arvensis	**Alouette des champs**	NT		NT	-	DD	P	DOII
Apus apus	**Martinet noir**	LC		NT	-	DD	P	-
Athene noctua	**Chouette chevêche**	NT	Oui	LC	-	-	P	-
Burhinus oedicnemus	**Oedicnème criard**	LC			NAd	NAd	P	DOI
Carduelis carduelis	**Chardonneret élégant**	NT		LC	-	DD	PNIII	-
Chloris chloris	**Verdier d'Europe**	LC		VU	-	-	P	-
Columba livia	**Pigeon biset**	-		LC	NA	-	P	DOII
Columba palumbus	**Pigeon ramier**	LC		LC	NA	-	C & N	DOII; DOIII
Corvus corone	**Corneille noire**	LC		LC	-	-	PNIII	DOII
Corvus monedula	**Choucas des tours**	LC		NT	-	DD	PNIII	DOII
Cuculus canorus	**Coucou gris**	LC		LC	LC	NA	C & N	-
Cyanistes caeruleus	**Mésange bleue**	LC		LC	-	NAd	PNIII	-
Dendrocopos major	**Pic épeiche**	LC		LC	NA	NA	C	-
Fringilla coelebs	**Pinson des arbres**	LC		NT	LC	NAd	-	-
Garrulus glandarius	**Geai des chênes**	LC		LC	NAd	NAd	C & N	DOII
Hirundo rustica	**Hirondelle rustique**	LC		NT	-	DD	P	-
Motacilla alba	**Bergeronnette grise**	LC		LC	NAd	-	P	-
Passer domesticus	**Moineau domestique**	LC	Oui	LC	NAc	-	PNIII	-
Phoenicurus ochruros	**Rougequeue noir**	LC		LC	-	NA	P	-
Pica pica	**Pie bavarde**	LC	-	LC	-	DD	PNIII	DOII
Picus viridis	**Pic vert**	LC		LC	NA	-	C & N	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Nom scientifique (TAXREF14)	Nom vernaculaire	LRR CVDL Nicheurs	Espèces déterminantes de ZNIEFF	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France	Liste rouge des oiseaux hivernants de France	Liste rouge des oiseaux de passage de France	Statut juridique français P=Protégé ; C=Chassable ; C&N=Chassable et Nuisible	Directive "Oiseaux"
Prunella modularis	**Accenteur mouchet**	LC		LC	NA	NA	C	-
Streptopelia ochruros	**Tourterelle turque**	LC		LC	-	NAd	-	DOII
Sturnus vulgaris	**Étourneau sansonnet**	LC		LC	NAd	-	PNIII	DOII
Sylvia atricapilla	**Fauvette à tête noire**	LC		DD	-	-	-	-
Turdus merula	**Merle noir**	LC		LC	NAc	-	PNIII	DOII

Amphibiens

Nom scientifique (TAXREF14)	Nom vernaculaire	Statut juridique français	Directive "Habitats"	Liste Rouge Nationale	Liste rouge CVDL	Déterminants ZNIEFF
Pelophylax kl. esculentus	Grenouille verte	PNIV	DHV	NT	LC	-
Pelophylax ridibundus	Grenouille rieuse	PNIV	DHV	LC	NA	-

Reptiles

Nom scientifique (TAXREF14)	Nom vernaculaire	Statut juridique français	Directive "Habitats"	Liste Rouge Nationale	Liste rouge CVDL	Déterminants ZNIEFF
Lacerta bilineata	Lézard à deux raies	PNII	DHIV	LC	LC	-
Podarcis muralis	Lézard des murailles	PNII	DHIV	LC	LC	-

Mammifères

Aucun mammifère terrestre n'a été observé lors de la prospection.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Insectes

Nom scientifique (TAXREF14)	Nom vernaculaire	Statut juridique français	Directive "Habitats"	Liste Rouge nationale (France) / LR Dom. Biogéo.	Liste rouge Pays de la Loire	Déterminants ZNIEFF pays de La Loire
Aricia agestis	**Collier-de-corail**	-	-	LC	LC	-
Coenonympha pamphilus	**Fadet commun**	-	-	LC	LC	-
Iphiclides podalirius	**Flambé**	-	-	LC	LC	-
Maniola jurtina	**Myrtil**	-	-	LC	LC	-
Melanargia galathea	**Demi-Deuil**	-	-	LC	LC	-
Pieris brassicae	**Piéride du chou**	-	-	LC	LC	-
Pieris rapae	**Piéride de la rave**	-	-	LC	LC	-
Vanessa cardui	**Belle-dame**	-	-	LC	LC	-

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Annexe 8 – Diagnostic d'identification des zones humides SDAGE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COUCELLES DE TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation - Tome 3 - Volet justifications des choix

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Table des matières

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 3
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 4
1.1.1 Axe 1 : Inscrire le développement territorial dans une logique de résilience 4
1.1.2 Axe 2 : Préserver le cadre de vie local, clef du bien-être et de l'attractivité du territoire 8
1.1.3 Axe 3 : Maintenir les composants d'une économie locale et durable dans un milieu rural 11
1.1.4 Axe 4 : Consolider la vie de proximité 14
1.1.5 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 16
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 28
1.2.1 Présentation de l'OAP thématique – Trame verte et bleue et continuités écologiques 28
1.2.2 Présentation des OAP sectorielles 29
1.3 Règlement 35
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique 35
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit 36
1.4 Le contenu des articles du règlement 36
1.4.1 Dispositions générales 37
1.4.2 La zone urbaine 38
1.4.3 La zone à urbaniser 50
1.4.4 La zone agricole 52
1.4.5 La zone naturelle 56
1.4.6 Les espaces particuliers 61
1.5 Evolution des surfaces du PLU de Courcelles-de-Touraine 75

CHAPITRE 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 80
2.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible 81
2.2 Liste des documents devant être pris en compte par le PLU 81
2.3 Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 82
2.4 Le SCoT du Pays Loire Nature 83
2.5 Le SDAGE Loire-Bretagne 89
2.6 Le Plan Climat Air Énergie Territorial du Pays Loire Nature 91

CHAPITRE 3 INDICATEURS D'EVALUATION 94
3.1 L'identification des cibles à évaluer 96
3.2 Echéances d'évaluation du PLU 96
3.3 Les indicateurs d'évaluation 98

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par la commune de Courcelles-de-Touraine. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 10 ans s'étalant de l'année 2025 à l'année 2035.

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

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

1.1.1.1 Objectif : Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées

Texte du PADD

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'un objectif de croissance démographique raisonné d'environ 55 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un besoin de construction d'environ 2,8 logements/an.

Justifications

Le scénario d'une croissance démographique, avec une moyenne de constructions de 2,4 logements par an entre 2024 et 2035 a été choisi par la commission PLU. Avant de valider ce choix, les élus ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

- SC 1 – Maintien de la population de 2020 (soit 1 log/an) ;
- SC 2 – Taux de croissance annuel moyen de 2008-2020 (soit 4 log/an) ;
- SC 3 – Croissance annuelle projetée du SCoT (0,7%) (soit 2,4 log/an) ;
- SC 4 – Croissance annuelle de la CCTOVAL 2008-2020 (soit 1 log/an).

Compte-tenu de la volonté communale des élus de poursuivre le développement de la commune, il a été décidé d'exclure le premier scénario (tablant sur un maintien de la population). Au regard de la dynamique actuelle et des demandes régulières de terrains à bâtir reçues par la commune, les élus ont décidé de ne pas retenir les scénario SC1 et SC4, jugés trop peu ambitieux. A contrario, le scénario SC2 paraît quant à lui beaucoup trop ambitieux. Les élus ont donc choisi de se projeter sur le scénario n°3, scénario médian du SCOT, conduisant à une croissance de la population annuelle de 0,7%. La projection de cette dynamique démographique couplée à une baisse prévisible du nombre de personnes par ménages conduit à un besoin d'environ 2,4 logements par an sur la période 2024-2035. Le taux de desserrement des ménages est ainsi anticipé à 2,47 personnes/ménages en 2035 contre 2,58 en 2020, dû à la récente diminution du solde naturel et migratoire et le départ progressif des jeunes adultes du domicile familial issus des nouveaux ménages arrivés sur la commune au cours des années 2000. Il est ainsi anticipé une poursuite du desserrement des ménages sur le rythme annuel moyen observé entre 2010 et 2021.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La date de 2024 correspond à la date du premier débat sur le PADD qui offre la possibilité de mobiliser le sursis à statuer. Cet outil permet de ne pas porter atteinte aux grandes orientations du PLU en cours de construction.

		Recensements population			Evolution de la population			
		2010	2015	2021	A horizon 2035			
		Scénario			SC1 : maintien de la population 2020	SC2 : taux de croissance annuel moyen 2010-2021	SC3 : croissance annuelle du SCOT +0,7%	SC4 : croissance annuelle de la CCTOVAL 2010-2021
		Taux de croissance projeté --->			0%	+ 0,9%	+ 10,3%	+ 1,8%
		Nombre d'habitants projeté --->			485	489	535	494
	Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2010/2015 - 2015/2021		0,98%	-0,70%	0,00%	0,06%	0,70%	0,13%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	482	506	485	485	489	535	494
B	Résidences principales occupées	181	189	188				
C	Nombre de résidences secondaires	17	14	5				
D	Nombre de logements vacants	19	21	31				
E	Nombre total de logements = B+C+D	217	224	224				
F	Part des logements vacants en % = D/E	8,76%	9,38%	13,84%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,66	2,68	2,58			2,47	
H	Besoin en résidences prinicpales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants (A / G) - B			=			8	
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES								
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035			= A / G	196	198	216	200
J	**Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée** = I - B - H				0	2	20	4
K	**Besoin total en résidences principales = H + J**				**8**	**10**	**28**	**12**
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT								
L	Objectif de reprendre 2 logements vacants						2	
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS								
M	**Besoin en production de logement neufs = K - L** Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire				6	8	26	10
N	**Besoin en production neuf par an = M / (2035 - 2024)**				**1**	**1**	**2,4**	**1**
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTIION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN								
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	**14**						
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination	**2**						
S	**Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O -P - Q - R**				**0**	**0**	**10**	**0**

Figure 1. Tableau de projection démographique

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

Texte du PADD

- Prévoir une mixité des typologies d'habitat au sein des futurs secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation
- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel des ménages

Justifications

Le diagnostic territorial réalisé en 2022 a permis de mettre en avant les enjeux suivants : un renouvellement des générations au cours des années 2000-2010 qui semble toucher à sa fin, la nécessité d'attirer et de maintenir de jeunes couples et la surreprésentation des logements de plus de 4 pièces occupés par des propriétaires. Pour cela, les élus ont désiré à travers le PLU mettre en place une réglementation permettant la

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

mixité sociale et fonctionnelle, mais aussi développer différentes offres en logement pour répondre au parcours résidentiel sur le territoire communal.

1.1.1.3 Objectif : Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg

Texte du PADD

- Prioriser les nouvelles constructions par la densification des dents creuses du bourg
- Limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Privilégier un développement urbain sous forme organisée, à proximité immédiate du centre-bourg, point névralgique de la vie rurale
- Saisir les opportunités de réhabilitation de bâtiments existants et la réoccupation du logements vacants

Justifications

Suite à un diagnostic foncier (visant à déterminer un potentiel de nouvelles constructions par comblement des « dents creuses », rénovation urbaine ou division parcellaire de terrain déjà bâti), une production d'environ 14 logements a été estimée une fois le taux de rétention foncière appliqué. Les principaux sites de densification sont de grandes dents creuses sans usage agricole au niveau de la sortie de bourg Route de Souvigné et d'un ensemble de fonds de jardin situés rue de la Vicairie. Concernant la réhabilitation des logements vacants, les élus souhaitent maintenir le niveau extrêmement faible relevé sur la commune que ne reflètent pas les données INSEE. Un objectif de reprise de 2 logements vacants a cependant été programmé. Le scénario démographique SC3 faisait ressortir quant à lui un besoin de 28 logements sur la période 2024-2035. Il apparaît ainsi nécessaire de construire 10 logements en dehors de l'enveloppe urbaine, soit environ 0,7 ha avec la densité projetée du SCoT (15 log/ha). Ainsi, 64% des logements nécessaires sont prévus en densification.

Les élus, conscients de la nécessité de préserver le cadre de vie, de limiter les impacts sur les espaces agricoles et de privilégier la proximité aux services du centre-bourg, ont souhaité définir 2 grands secteurs d'urbanisation encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces secteurs sont situés en continuité directe des zones urbanisées et à proximité directe du centre-bourg. Les 2 secteurs sont en effet en grande partie cernés par des zones urbanisées : l'urbanisation du secteur des Allégries, seul secteur en extension car impactant des terres agricoles cultivées permettra ainsi de boucler l'urbanisation de la rue Michel Pétrieux. L'urbanisation du secteur de la route de Souvigné, classé en densification car encadré par des constructions et non cultivée à des fins agricoles permettra de boucler l'urbanisation de l'entrée Est du bourg.

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

Texte du PADD

- Anticiper la mise en œuvre de différentes solutions de mobilité au sein des futures opérations d'aménagement

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Envisager la mise en œuvre de solutions de mobilité partagée pour les déplacements vers l'extérieur du territoire, notamment pour les actifs et les séniors

Justifications

Dans l'optique de leur objectif d'aménagement durable, les élus ont intégré la problématique des déplacements dans leurs réflexions. La proximité des secteurs d'urbanisation avec les services du centre-bourg (mairie, école, restaurant) constitue l'occasion de développer des itinéraires de mobilités douces au sein de ces opérations mais aussi vers le centre-bourg, dans une perspective de réduction de l'usage de la voiture individuelle. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Allégries » prévoit un principe de liaison traversante à minima piétonne.

1.1.1.5 Objectif : Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains

Texte du PADD

- Favoriser l'usage de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux bio-sourcés, locaux, bas-carbone…) pour les nouvelles constructions
- Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues…)
- Permettre le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les nouvelles constructions
- Prévoir la végétalisation des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement (bandes enherbées, plantation d'arbres et d'arbuste, parkings végétalisés, limitation des enrobés…)

En 2016 **En 2022**

Illustration de l'évolution de la place de la mairie, en faveur des mobilités douce et des espaces végétalisés *(source : google street view)*

Justifications

Afin de concevoir un projet d'aménagement à la fois respectueux de l'environnement et attractif pour les futurs ménages, les élus de Courcelles-de-Touraine souhaitent affirmer des principes de développement durable ambitieux pour les futures opérations d'aménagement. Ces principes, qui seront traduits au sein des

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettront de réduire l'impact de l'urbanisation sur les terres non artificialisées, de développer le recours aux énergies renouvelables et de valoriser la qualité de vie au sein d'une commune rurale ayant déjà conduit d'importants efforts pour améliorer le cadre de vie de la commune.

1.1.1.6 Anticiper les enjeux liés au réchauffement climatique dans les formes urbaines

Texte du PADD

- Tenir compte du risque d'incendie généré par la présence du massif forestier d'Ambillou en limitant strictement les nouvelles constructions à ces abords et en son sein
- Tenir compte des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en attirant l'attention des futurs constructeurs sur l'existence de cet aléa

Justifications

Le diagnostic territorial a conduit à relever l'existence de plusieurs risques naturels sur la commune, en particulier le risque incendie dans le massif forestier d'Ambillou et l'aléa retrait-gonflement des argiles. Conscients que le changement climatique augmente le nombre d'aléas et la sévérité de ces derniers (fréquence et intensité plus importante des sécheresses notamment), les élus souhaitent maitriser strictement l'évolution des constructions dans les zones à risque afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des populations.

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

1.1.2.1 Objectif : Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine

Texte du PADD

- Veiller, dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux quartiers, à une qualification des espaces publics et voiries de desserte en respectant le caractère rural de la commune (noues, voies mixtes, maintien de poumons verts, choix de matériaux à connotation rurale)
- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien
- Veiller à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation grâce à la réalisation de traitements paysagers valorisants à la lisière de l'espace agricole

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

L'architecture traditionnelle du bourg

Justifications

Les formes bâties traditionnelles du centre-bourg de Courcelles-de-Touraine participent à la qualité du cadre de vie de la commune et à l'attractivité résidentielle de cette dernière. Les élus souhaitent ainsi préverser ce cadre de vie bâti de la commune en encadrant l'ouverture à la modernité pour les nouvelles constructions et les constructions existantes au respect du cadre bâti traditionnel. De même, un traitement des franges urbaines sera prescrit au travers des OAP dans les nouvelles opérations afin de préserver les perspectives paysagères depuis les espaces ruraux.

1.1.2.2 Objectif : Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale

Texte du PADD

- Protéger les formations végétales participant à la qualité des paysages
- Préserver les édifices remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire de la commune
- Favoriser la valorisation et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti des écarts dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et en autorisant le changement de destination

Illustration d'un changement de destination

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Justifications

Les éléments du patrimoine vernaculaire participent également à la qualité du cadre de vie de la commune. Leur préservation est essentielle pour conserver et pérenniser des traces des activités d'antan ainsi que l'identité propre à la commune. Ainsi, plusieurs éléments du patrimoine seront préservés. Le travail réalisé par les élus sur le changement de destination participe aussi à cette valorisation. En effet, compte-tenu de la morphologie communale (nombreux écarts), la valorisation des bâtis isolés est essentielle pour éviter les friches potentielles, qui viendraient donner un effet négatif au paysage local que les élus souhaitent préserver. De même, plusieurs éléments du patrimoine naturel constituent également des marqueurs identitaires et paysagers. Leur préservation est un élément clef pour un développement durable de la commune afin de maintenir le visage rural de Courcelles-de-Touraine.

1.1.2.3 Objectif : Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation

Texte du PADD

- Assurer la protection des milieux naturels sensibles reconnus du territoire (Zones Natura 2000, abords des cours d'eau, réservoirs de biodiversité issus du SCoT) en limitant strictement les possibilités de constructions sur ces secteurs
- Restaurer les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité lors de projet d'aménagement si nécessaire

Justifications

La commune de Courcelles-de-Touraine est couverte par une vaste surface boisée (le massif forestier d'Ambillou) dont une partie est reconnue pour son importance en termes de biodiversité à travers une zone Natura 2000. Conscients de l'importance de ces réservoirs de biodiversité, les élus souhaitent assurer une proximité optimale de ces espaces et la connexion entre ces derniers.

1.1.2.4 Objectif : Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

Texte du PADD

- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ou envisager leur compensation
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques
- Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager
- Assurer la perméabilité de la faune et de la flore au sein des futures opérations d'aménagement
- Protéger les boisements sur le territoire communal en tenant compte de la diversité des enjeux économiques, touristiques et écologiques

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Justifications

En plus des réservoirs de biodiversité, la commune compte également plusieurs éléments participant de la trame verte et bleue (haies, cours d'eau, étangs…) qui constituent des zones d'habitat et de déplacements pour les espèces. La protection réglementaire sera proportionnée d'une part aux enjeux écologiques et devra permettre d'autre part de diminuer l'impact d'éventuels projets économiques et touristiques. Le projet politique porté par les élus affirme la volonté de limiter la fragmentation des milieux notamment liée à l'urbanisation. A ce titre, une OAP dédiée à la trame verte et bleue contiendra des prescriptions ainsi que des recommandations de nature à favoriser la perméabilité des futures opérations d'aménagement à la faune et à la flore locale.

1.1.2.5 Objectif : Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines

Texte du PADD

- Tenir compte de l'existence de nuisances :

- En ne permettant pas de développement urbain aux abords des exploitations agricoles ;
- En ne développant pas l'urbanisation aux abords de la station d'épuration du bourg ;
- En n'autorisant en zone urbaine que les activités ne générant pas de nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les riverains.

Justifications

Les activités agricoles et artisanales constituent elles aussi le socle de la vie des communes rurales, et sont les principaux pourvoyeurs d'emplois en zone rurale. Le projet porté par les élus vise donc à concilier la qualité de vie résidentielle et le maintien des activités économiques existantes. Cette volonté se traduit notamment par le fait de ne pas autoriser de changements de destination à proximité directe ou au sein des exploitations agricoles en activité, sauf pour les hébergements « gîtes et chambres d'hôtes ». De même, le règlement du PLU permettra d'autoriser les activités artisanales au sein du bourg à condition de ne pas générer de nuisances pour les habitants. Aucune des zones d'urbanisation en extension du tissu urbain ne se situe à proximité directe de la station d'épuration ce qui permettra d'éviter le développement des nuisances olfactives.

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

1.1.3.1 Objectif : Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire

Texte du PADD

- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles et leur développement en préservant les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation par un développement urbain axé uniquement au niveau du bourg

- Affirmer l'arrêt du mitage de l'espace rural et agricole par de l'urbanisation diffuse en n'autorisant que l'évolution modérée du bâti existant en zone agricole et naturelle

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles, clé de la pérennité du système productif agricole

Justifications

Le secteur agricole et sylvicole, bien que connaissant une baisse du nombre d'emplois, demeure un secteur économiquement important dans le monde rural. Le maintien d'une agriculture locale dynamique est indissociable de la préservation du cadre paysager rural et de l'autonomie alimentaire à plus large échelle. Le projet porté par les élus affirme cette importance du milieu agricole et sylvicole. L'urbanisation de terres agricoles sera ainsi très strictement limitée notamment grâce à une densité des nouvelles opérations relevée par rapport aux programmes de lotissements menés dans le passé. Les élus étudieront les moyens à mettre en œuvre pour limiter la proximité entre les constructions à usage d'habitation et les zones agricoles, afin de traiter des problématiques de conflits entre les activités agricoles et les usages résidentiels mais aussi des enjeux liés aux Zones de Non Traitement (ZNT).

Dans le même dessein, le règlement du PLU ne permettra qu'une évolution modérée du bâti à usage d'habitation en réglementant la taille des annexes et extensions et leur distance vis-à-vis de l'habitation. Les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle déterminés par les élus permettront de préserver les exploitations actives de la concurrence du logement tout en permettant la diversification des activités agricoles et sylvicoles notamment en permettant le développement de l'activité agro-touristique (permettre les gîtes et chambres d'hôtes via le changement de destination).

1.1.3.2 Objectif : Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés

Texte du PADD

- Permettre l'évolution in situ des activités artisanales implantées au sein du bourg, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- Autoriser le maintien et le développement encadré des activités artisanales existantes dans les écarts en assurant leur intégration dans leur environnement

Justifications

Le règlement du PLU permettra d'autoriser les activités artisanales au sein du bourg à condition de ne pas générer de nuisances pour les habitants. Autoriser la mixité des fonctions au sein du bourg permet en outre de ne pas avoir à développer de zone artisanale en extension pour satisfaire les besoins locaux. Enfin, le règlement graphique et écrit concernant les activités économiques isolées devra permettre un développement strictement encadré de ces dernières, proportionné aux besoins des activités et aux enjeux agricoles et/ou sylvicoles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1.3.3 Objectif : Permettre le développement et l'offre touristique sur le territoire

Texte du PADD

- S'appuyer sur la valorisation du patrimoine naturel pour encourager le développement du tourisme vert sur la commune
- Reconnaître le caractère d'activité d'accueil touristique et de loisir du complexe du Domaine des 7 Tours au sein d'un cadre naturel et forestier
- Permettre le développement de l'offre touristique en zone agricole et naturelle à travers l'usage du changement de destination

Localisation du domaine du Château des Sept Tours

Justifications

Le cadre de vie et le paysage ont contribué sur les dernières années au développement des activités touristiques, notamment par la création de gîtes en zone agricole. Les élus souhaitent soutenir ces projets déjà existants, mais via un développement raisonné ne devant pas remettre en cause les activités agricoles et sylvicoles. Le domaine du Château-Golf des 7 Tours, premier pourvoyeur d'emplois du territoire, est la principale destination touristique du territoire. Les élus souhaitent encadrer le développement du domaine au

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

vu des contraintes écologiques et du risque incendie. A partir de ces constats, le règlement écrit et graphique a été défini et adapté.

1.1.4 Axe 4 : Consolider la vie de proximité

1.1.4.1 Objectif : Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population

Texte du PADD

- Permettre l'extension des ateliers techniques municipaux
- Projeter la création d'un city-stade, afin de répondre aux besoins de la population jeune
- Maintenir des possibilités d'extension du groupe scolaire
- Permettre une extension du cimetière communal
- Réaliser un parcours de santé reliant la sortie Ouest du bourg à l'étang communal
- Permettre la création d'une salle polyvalente dans le centre-bourg ou à proximité
- Encourager le développement des communications numériques

Justifications

En tant que commune rurale de proximité, Courcelles-de-Touraine dispose d'équipements de portée communale dont le maintien est essentiel au bon fonctionnement de la vie locale. Les élus souhaitent ainsi permettre l'agrandissement du cimetière qui arrive progressivement à saturation ainsi que les ateliers techniques municipaux au Sud du centre-bourg. Les élus souhaitent également préserver les possibilités d'extension du groupe scolaire pour répondre aux futurs besoins liés au projet démographique retenu par les élus.

A côté des équipements existants, les élus souhaitent enrichir l'offre d'équipements publics afin d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la commune. Les élus ont souhaité retenir le principe de création d'un city-stade qui répondra aux besoins de loisirs de la population jeune. De même, les élus portent un projet de parcours santé entre la sortie Ouest du bourg et l'étang communal, qui offrira un parcours de détente et d'activités sportives aux habitants. Considérant que Courcelles-de-Touraine est la seule commune du secteur à ne pas posséder de salle capable d'accueillir des événements (les grands évènements de la vie de la commune devant se tenir à l'extérieur), les élus souhaitent inscrire dans le PADD la possibilité de créer une salle polyvalente dans le bourg, adaptée à la réalité des besoins.

Enfin, conscients de l'importance du numérique pour l'attractivité des zones rurales et les besoins des ménages (notamment le télétravail), les élus ont décidé d'inscrire dans leur projet de territoire l'importance de permettre le développement des communications numériques, à la fois téléphoniques et internet dont l'accès est très disparate sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1.4.2 Objectif : Permettre le développement commercial de proximité

Texte du PADD

- Veiller à la préservation de l'activité commerciale en centre-bourg
- Encourager le développement des circuits-courts et de la vente directe des produits issus de l'agriculture locale

Justifications

Le règlement du PLU permettra d'autoriser les activités commerciales au sein du bourg à condition de ne pas générer de nuisances pour les habitants. Autoriser la mixité des fonctions au sein du bourg permet en outre de ne pas avoir à développer de zone artisanale ou commerciale en extension pour satisfaire les besoins locaux. Enfin, le travail sur les changements de destination et le règlement de la zone agricole devront permettre la mise en valeur des productions agricoles locales, via le tourisme et via les circuits-courts.

1.1.4.3 Objectif : Renforcer la perméabilité du tissu urbain

Texte du PADD

- Mettre en place des aménagements piétonniers et cyclables pour relier les secteurs résidentiels aux équipements et services du centre-bourg
- Prévoir sur le secteur des Allégries la mise en place d'un cheminement doux rattrapant le chemin des Allégries

Justifications

La définition des nouveaux secteurs d'urbanisation sera l'occasion de poursuivre l'aménagement du bourg en faveur des mobilités douces, via la création de cheminements doux sécurisés depuis les zones résidentielles vers le centre-bourg et le pôle d'équipements de la rue du Stade. L'aménagement du secteur des Allégries devra s'accompagner d'une liaison douce partant de la rue Michel Pétrieux et allant jusqu'au chemin des Allégries, afin de créer une promenade entre le bourg et le plan d'eau communal au Sud.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

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

1.1.5.1 Objectif : Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant

Texte du PADD

Le PLU cherche à **optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans le bourg**. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, **64 % des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain**. De même, les secteurs choisis pour être urbanisés constituent des enclaves au sein du tissu urbain. Ces secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis du cœur du bourg, de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain, notamment :

• Le **secteur de la Rivièrerie**, situé à l'Est du centre-bourg. Ce site composé de fonds de jardins coincés entre les habitations du centre-bourg et la rue de la Vicairerie présente un potentiel de densification non négligeable.

• Le **secteur de la route de Souvigné**, situé à l'Est du centre-bourg. Ce site est une parcelle cultivée à vocation maraichère située en entrée de bourg, entre le tissu ancien et une habitation située sur la parcelle ZN02, dernière maison en sortie de bourg. Une orientation d'aménagement et de programmation veillera à la densification de cette parcelle afin de permettre de qualifier l'entrée du bourg.

• Le **secteur des Allégries**, situé à l'Ouest du centre-bourg. Ce site en extension est une parcelle cultivée à vocation céréalière située le long de la rue Michel Pétrieux. Ce secteur constitue une trouée dans l'urbanisation de la rue, séparant le tissu ancien du centre-bourg et les extensions pavillonnaires des années 2000. Une orientation d'aménagement et de programmation veillera à un aménagement qualitatif de cette parcelle ainsi que l'intégration d'un principe de cheminement piéton.

Justifications

Suite aux choix du scénario avec un développement projeté de 2,4 log/an entre 2025 et 2035, les élus ont choisi les données suivantes pour définir le nombre de logements à projeter :

- Le taux de desserrement des ménages est anticipé à 2,47 personnes/ménages en 2035 contre 2,58 en 2021, ce qui correspond à la division par deux de la tendance moyenne annuelle de la baisse du nombre de personnes par ménages sur la période 2010-2021 (-0,01 par an).

Ainsi, un besoin de 28 logements a été défini pour répondre à l'objectif d'atteindre environ 535 habitants d'ici 2035. Ces logements sont répartis de la manière suivante :

- Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur le diagnostic foncier) : environ 14
- Nombre de logements potentiels en changement de destination : part négligeable (2 logements avec une rétention foncière de 80% sur 13 logements potentiels identifiés)
- Prise en compte du logement vacant : Les élus visent la remise sur le marché d'au moins 2 logements vacants sur la commune.

Nombre de logements en extension de l'urbanisation : 12 soit environ 0,8 ha (en application de l'objectif des 15 log/ha pour la zone d'extension – cf. objectif sur la modération de la consommation foncière). Ce besoin

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

est compatible avec les objectifs du SCoT, puisqu'environ 60% des logements projetés se situe dans le tissu urbain (25% demandé par le SCoT approuvé en 2022).

1.1.5.2 Objectif : Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur les secteurs en extension de l'urbanisation et au sein des OAP

Texte du PADD

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela, il est recherché une densité minimale moyenne **de 15 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Justifications

Avec l'objectif de définir un projet politique compatible avec le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine et préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers, les élus ont décidé de fixer un objectif de densité moyenne de 15 logements par hectare. Ce seuil permet notamment de répondre à l'objectif politique communal de développer des projets à densité raisonnée et de maintenir le cadre de vie de la commune rurale.

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

Texte du PADD

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre une évolution mesurée du bâti existant en zone agricole et naturelle ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ 1,4 ha pour le volet résidentiel. Cette enveloppe de consommation d'espaces est cohérente avec les objectifs du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvée le 22 mars 2022. Les 3 secteurs consommateurs d'espaces sont le secteur des Allégries, une partie du secteur de la Riviererie et le secteur de la route de Souvigné.

Sur le volet économique / touristique, le projet de PLU prévoit d'accorder 4800 m² d'emprise au sol supplémentaire au château des 7 Tours, au sein d'un STECAL.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Justifications

■ Consommation d'espaces antérieure au PLU révisé

La loi Climat et Résilience a prévu que, pour répondre aux objectifs de division par 2 de l'artificialisation entre 2011-2021 et 2021-2031, "**le rythme d'artificialisation** est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes".

D'après les données du CEREMA, la commune de Courcelles-de-Touraine a consommé 3,1 ha d'ENAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. Par réduction de 50%, l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF de Courcelles-de-Touraine serait donc théoriquement de **1,55 ha entre 2021 et 2031.**

La note ministérielle du 23/11/2023 sur la consommation d'ENAF indique que cette dernière est mesurée sur la base des fichiers fonciers, produits par le CEREMA dont la méthodologie distingue 4 catégories de sols :

- **Agricole** (terres, prés, vergers, vignes),
- **Naturel** et forestier (bois, landes),
- **Eau** (uniquement l'eau cadastrée),
- **Artificialisé** (carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, chemin de fer, sols)

- **Consommation d'espaces 2021-2025**

Parcelle ZN78

Parcelles AM30, AM31, AM32

A l'appui des fichiers fonciers du CEREMA, la parcelle ZN78 était alors considérée comme un terrain à bâtir, donc déjà considérée comme urbanisée, alors que les parcelles AM30, AM31 et AM32 étaient considérées comme des « terres », et donc comme non urbanisées. **Ces trois parcelles représentent ainsi environ 2500 m² de consommation d'espaces naturels sur la période 2021-2025**. Aucune autre construction susceptible de générer de la consommation d'espaces n'a été recensée sur la période.

■ Consommation future au sein de l'enveloppe urbaine

A l'appui des fichiers fonciers du CEREMA et d'une interprétation par orthophoto, les dents creuses repérées au sein du tissu urbain sont unes par unes analysées afin de déterminer la nature de l'occupation du sol et donc la consommation d'espaces générée ou non par une future urbanisation. Le détail est présenté ci-après.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Consommation d'espaces
sur la période 2021 – 2035 au sein du bourg

Sources : CEREMA – Auddicé Val-de-Loire 2024

Réalisation : août 2024

Partie actuellement urbanisée

Consommation d'espaces 2021-2024

(1) Numéro des dents creuses

Construction manquante au cadastre

Consommation d'espaces potentielle future des dents creuses

OUI (ENAF actuellement)

NON (Espaces urbanisés actuellement ou pas de constructions à prévoir)

Figure 2. Carte de la consommation d'espaces des dents creuses au sein du bourg de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Numéro	Type	Catégorie	Justification	Nombre de logements	Surface (m²)	ENAF	Justification ENAF
1	Terrain mobilisable	HABITAT		3	3942	NON	Terrains à bâtir selon fichiers fonciers
2	Terrain densifiable	HABITAT		2	2137	NON	Fonds de jardins, déjà urbanisés
3	Terrain densifiable	HABITAT		2	1156	NON	En partie ENAF selon les fichiers fonciers, mais il s'agit de fonds de jardins. Pas de consommation
4	Terrain mobilisable	HABITAT		2	1242	OUI	Pas ENAF selon fichiers fonciers; apparaît cependant libre de construction
5	Terrain densifiable	HABITAT		1	1516	NON	Jardin selon fichiers fonciers
6	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1116	NON	Jardin selon fichiers fonciers
7	Terrain densifiable	HABITAT		1	1455	NON	Jardin selon fichiers fonciers
8	Terrain densifiable	HABITAT		1	982	NON	Terres selon fichiers fonciers mais jardin rattaché à une unité foncière bâtie
9	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1606	OUI	Terres selon fichiers fonciers
10	Terrain densifiable	HABITAT		1	905	NON	Terrain d'agréement selon fichiers fonciers
11	Terrain densifiable	HABITAT		1	1121	OUI	En partie ENAF selon fichiers fonciers; unité foncière libre de construction
12	Terrain mobilisable	HABITAT		1	834	NON	Jardin selon fichiers fonciers
13	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	EXTENSION CIMETIERE	0	865	OUI	Terres selon les fichiers fonciers
14	Terrain non mobilisable	HABITAT	Réseau d'assainissement	0	983	NON	Jardin selon fichiers fonciers

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

15	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	Equipement (parcours de santé)	0	6709	NON	Pas d'urbanisation à prévoir
16	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	7115	NON	Jardins selon fichiers fonciers
17	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	9106	NON	Jardins selon fichiers fonciers
18	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	3042	NON	Jardins
19	Terrain non mobilisable	HABITAT	Bassin de rétention eaux pluviales	0	3522	NON	Pas de constructions à prévoir
20	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fond de jardin - double rideau	0	789	NON	Terrain d'agréement selon fichiers fonciers
21	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	Equipements publics : terrain de sport et services techniques	0	13989	NON	Terrain d'agréement selon fichiers fonciers
22	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	STEP	0	5028	NON	STEP existante
23	Terrain densifiable	HABITAT		6	3907	OUI	Terres selon fichiers fonciers
24	Terrain densifiable	HABITAT		2	1442	NON	Terrains d'agréement selon fichiers fonciers
25	Terrain densifiable	HABITAT		6	4284	OUI	Terres selon fichiers fonciers
26	Terrain densifiable	HABITAT		6	4242	NON	Jardins

Figure 3. Analyse de la consommation d'ENAF potentielle des dents creuses du diagnostic foncier

Les dents creuses dont l'urbanisation représenterait une consommation d'espaces naturels ou agricoles représentent au total environ 1,3 ha de consommation d'espaces potentielle au sein du tissu urbain. Or, le diagnostic des capacités foncières prend en compte que l'ensemble des dents creuses ne seront pas urbanisées sur la durée de vie du PLU, par application de taux de rétention foncière sur le nombre de logements potentiellement constructibles au sein des dents creuses. L'application d'un raisonnement similaire sur la

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

consommation d'espaces potentielle au sein du tissu urbain constructible dans le futur PLU permet de limiter ce chiffre théorique à **0,6 ha de consommation d'espaces par application des mêmes taux de rétention foncière que pour le nombre de logements** (voir détail ci-après).

Numéro	Type	Catégorie	Surface (m²)	ENAF	Taux de rétention	Consommation d'ENAF après rétention foncière (m²)
4	Terrain mobilisable	HABITAT	1242	OUI	0,33	820
9	Terrain mobilisable	HABITAT	1606	OUI	0,33	1060
11	Terrain densifiable	HABITAT	1121	OUI	0,66	370
13	Terrain non mobilisable	EQUIPEMENT	865	OUI	0	865
23	Terrain densifiable	HABITAT	**3907**	OUI	0,66	**1287**
25	Terrain densifiable	HABITAT	**4284**	OUI	0,66	**1414**
Total			**4834**			**5816**

Figure 4. Analyse de la consommation d'ENAF potentielle des dents creuses du diagnostic foncier avec prise en compte de la rétention foncière

In fine, la mobilisation des dents creuses après prise en compte de la rétention foncière **représente donc un potentiel théorique de 0,6 ha de consommation d'espaces au sein du tissu urbain**, dont 865 m² pour l'extension du cimetière communal, le reste étant dévolue à de l'habitat.

■ Consommation future en dehors de l'enveloppe urbaine

Dans le cadre du comblement des besoins en logements définis pour répondre à l'objectif démographique porté par la commune à horizon 2035, 1 secteur situé en dehors de l'enveloppe urbaine a été défini : le secteur des Allégries, d'environ 0,8 ha. L'étude des fichiers fonciers du CEREMA fait apparaître l'ensemble du secteur comme étant un ENAF, ce qui est logique quant au caractère agricole et cultivé de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteur d'extension	Consommation d'ENAF (en ha)
Les Allégries	**0,78 ha**

Figure 5. Bilan de la consommation d'ENAF du secteur d'extension urbaine

- **Consommation d'espaces des STECAL**

Le PLU révisé de Courcelles-de-Touraine prévoit un seul Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) : le STECAL du Château des 7 Tours, dont l'objectif est de permettre le développement touristique du château-golf. Le périmètre du STECAL est de 5,3 ha, couvrant le château, ses bâtiments annexes et leurs abords immédiats. D'après les fichiers fonciers du CEREMA, l'intégralité de l'emprise du STECAL tel que délimité est considérée comme relevant des catégories « sols » ou « terrains d'agrément » suivant les parcelles, c'est-à-dire comme déjà urbanisée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 6. Périmètre du STECAL Nt : en vert, parcelles NAF selon fichiers fonciers ; en gris, parcelles non ENAF selon fichiers fonciers

Par conséquent, **la création du STECAL Nt dans son périmètre présenté ci-avant n'est pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces**.

- **Consommation d'espaces du secteur Aenr**

Le PLU révisé de Courcelles-de-Touraine prévoit un secteur à vocation de production d'énergies renouvelables : le secteur Aenr. Ce secteur prend en compte un projet photovoltaïque au sol en cours au moment de l'arrêt de projet du PLU. Le périmètre du secteur Aenr couvre une partie des parcelles ZV 2, 59 et 61. Ce projet couvre des parcelles agricoles et boisées.

La mesure de la consommation d'espaces des projets photovoltaïques est régie par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Le tableau des caractéristiques techniques à respecter pour être exempté du calcul de la consommation d'espaces est présenté ci-après :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Caractéristiques techniques	Valeurs ou seuils d'exemption de l'arrêté	Valeurs issues de l'étude d'impact du projet
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas	1,10 mètre
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre	Rangées de modules espacées de 4,5 mètres
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc	Les pieux battus seront utilisés, aucun plots béton ne devraient être utilisés.
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée	Le grillage envisagé est de type treillis soudé ou noué à maille régulière carrée d'environ 15 x 15 cm, de couleur verte. Aucune base maçonnée n'est prévue, l'objectif étant que ces clôtures soient perméables à la petite faune.
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable	Deux types de pistes sont prévues au sein du projet : des pistes légères enherbées qui feront le tour du site, et des pistes lourdes pour accéder aux installations techniques. Ces pistes sont prévues en grave non traitée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le projet respecte les conditions techniques de l'arrêté du 29 décembre 2023. Ainsi donc, le projet photovoltaïque au sol encadré par le secteur Aenr ne devrait pas générer de consommation d'espaces.

- **Synthèse de la consommation d'espaces potentiellement générée par le PLU révisé**

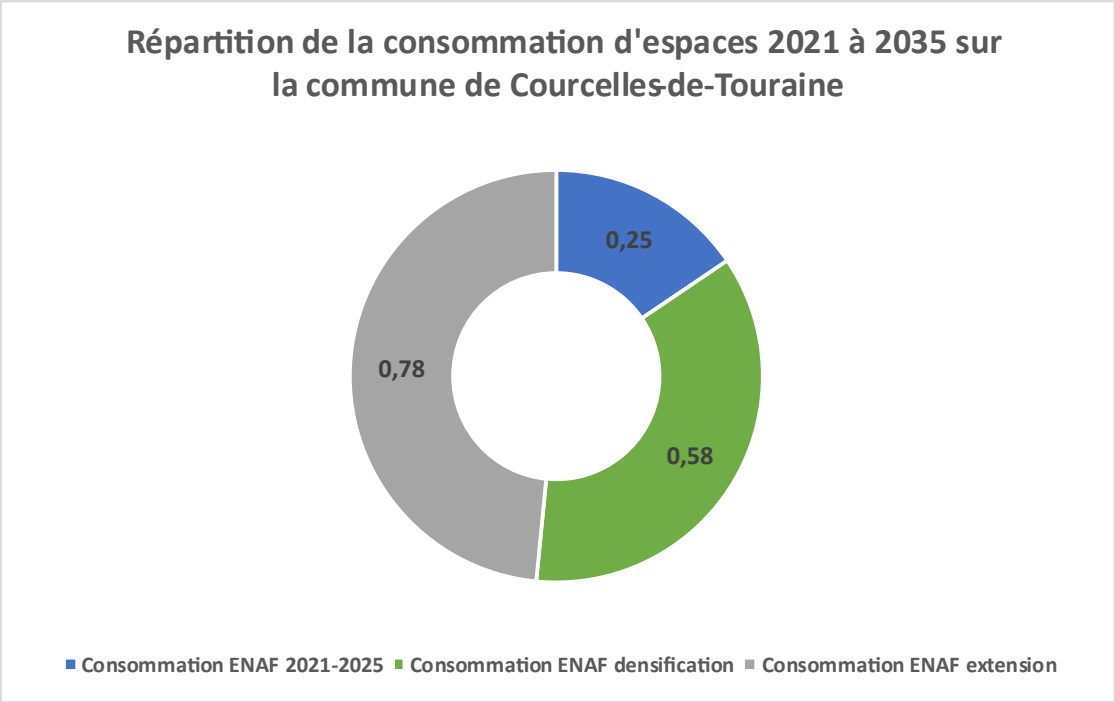


Figure 7. Répartition de la consommation d'espaces naturels et agricoles du PLU de Courcelles-de-Touraine sur la période 2021-2035

Ainsi, le PLU de Courcelles-de-Touraine a prévu une consommation maximale de 1,4 ha sur la période 2025-2035. Cette consommation d'espaces est répartie de la sorte :

- 1,3 ha à vocation principale d'habitat
- 0,08 ha à vocation d'équipement public (cimetière)

- Les objectifs de consommation d'espaces sur les périodes de référence

La loi Climat et Résilience fixe des pas de temps de 10 ans pour la mesure du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la période 2011-2021 et la période 2021-2041. En comptabilisant la consommation d'espaces effectivement observée entre 2021 et 2025 et en moyennant annuellement la consommation d'espaces prévue dans le cadre du PLU de Courcelles-de-Touraine, on peut obtenir les estimations suivantes :

- **Consommation d'espaces estimée pour le futur PLU** : 1,4 ha sur 2024-2035, soit 0,13 ha/an en moyenne.
- **Consommation d'espaces 1er janvier 2021- 1er janvier 2031** : Consommation 2021-2025 (0,25 ha) + 6*0,13 = 1,03 ha ; selon les fichiers fonciers du CEREMA, la consommation d'espaces aurait été de 3,1 ha d'ENAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. La consommation d'espaces potentielle du

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

PLU révisé sur la période 2021-2031 correspond donc à une diminution de 67% du rythme de consommation d'espaces.

- **Consommation d'espaces 2031-2035** : 5*0,13 = 0,65 ha.

- **Les objectifs de limitation de la consommation foncière du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine**

Le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine, approuvé le 22 mars 2022, définit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs Courcelles-de-Touraine comme appartenant à l'unité géographique du Plateau Lacustre et Forestier. A ce titre, Savigné-sur-Lathan se voit notamment désigné comme « bourg et village ». Le SCOT fixe les limites de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers suivants, et communes à l'ensemble du territoire intercommunal :

PERSPECTIVES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE			
	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'habitat	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'activité économique	
UNITÉS TERRITORIALES	Nombre d'hectares		Communautés de Communes
AXE Ligérien	95/96	58	Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire
Plateau Lacustre et forestier	60		
Gâtine périurbaine	68/69	142	Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire
Trois vallées	30		
Pays Loire Nature	253	200	453

Le DOO du SCoT partage les objectifs de modération de la consommation d'espaces par grandes unités géographiques. En matière de consommation d'espaces à vocation résidentielle, le SCOT attribue un objectif de limitation de la consommation d'espaces de 60 ha pour l'ensemble du Plateau Lacustre et Forestiers. Les besoins en matière d'équipements sont comptabilisés dans l'enveloppe à vocation résidentielle. Cette enveloppe couvre la période 2022-2040, soit un rythme moyen annuel de consommation d'espaces à ne pas dépasser de 3,33 ha par an. Il est à noter qu'il s'agit ici **d'un objectif de limitation de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine. Les dents creuses ne sont donc ici pas considérées.** La consommation d'espaces en extension prévue par le PLU révisé de Courcelles-de-Touraine représente 0,8 ha, soit un rythme moyen annuel de 0,073 ha sur la période 2024 (débat du PADD) à 2035. Cela représente environ 2,2% de l'enveloppe moyenne annuelle attribuée par le SCOT à l'échelle du Plateau Lacustre et Forestier. Avec cette part infime de consommation d'espaces par rapport aux attentes du SCOT, **la consommation d'espaces prévue dans le PLU révisé apparaît donc compatible avec les objectifs de consommation d'espaces à vocation d'habitat du SCoT** précédemment mentionnés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Courcelles-de-Touraine **compte deux OAP sectorielles et 1 OAP thématique**. De manière générale ces orientations imposées sur ces OAP sont définies de manière à poursuivre les objectifs affichés au PADD, que ce soit en matière de qualité des projets, d'intégration dans leur environnement, des besoins en logements observés sur la commune, de développement économique, de préservation par rapport aux risques, etc.

1.2.1 Présentation de l'OAP thématique – Trame verte et bleue et continuités écologiques

Le PLU de Courcelles-de-Touraine comporte **une OAP thématique : l'OAP thématique « Trame verte et bleue et continuités écologiques ».**

Cette OAP a pour but de définir les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue. Les orientations et recommandations sont définies à l'échelle du territoire, des projets d'aménagement et à l'échelle du logement.

Le zonage et le règlement graphique localisent et définissent le niveau de protection des éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments sont repris dans le schéma de traduction des OAP. Les orientations viennent compléter sur le plan qualitatif les dispositions du règlement en matière de préservation des continuités écologiques.

L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Protéger les formations végétales participant à la qualité des paysages
- Assurer la protection des milieux naturels sensibles reconnus du territoire (Zones Natura 2000, abords des cours d'eau, réservoirs de biodiversité issus du SCoT) en limitant strictement les possibilités de constructions sur ces secteurs
- Restaurer les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité lors de projet d'aménagement si nécessaire
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques
- Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager
- Assurer la perméabilité de la faune et de la flore au sein des futures opérations d'aménagement
- Protéger les boisements sur le territoire communal en tenant compte de la diversité des enjeux économiques, touristiques et écologiques

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2 Présentation des OAP sectorielles

Deux secteurs considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP. La totalité des secteurs est dédiée à la création de logements. 1 site se situe au sein de l'enveloppe urbaine et 1 en extension de cette dernière.

- **Les Allégries**
- **Route de Souvigné**

Au total, ce **sont 18 logements minimum** qui seront potentiellement réalisés sur ces OAP. Une densité minimale moyenne de 15 logts/ha est imposée sur les 2 secteurs, en compatibilité avec le PADD. **La densité globale des secteurs d'OAP est ainsi d'environ 15 log/ha**.

Dénomination du secteur	Typologie urbaine	Vocation principale	Consommation d'ENAF (en ha)	Surface totale (en ha)	Densité brute moyenne	Nb de logements projeté
Les Allégries	Extension	Résidentielle	0,78	0,78	15 log ha	12
Route de Souvigné	Densification	Résidentielle	0,38	0,38	15 log ha	6
Total			**1,16**	**1,16**	**15 log ha**	**18**

Tableau 1. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

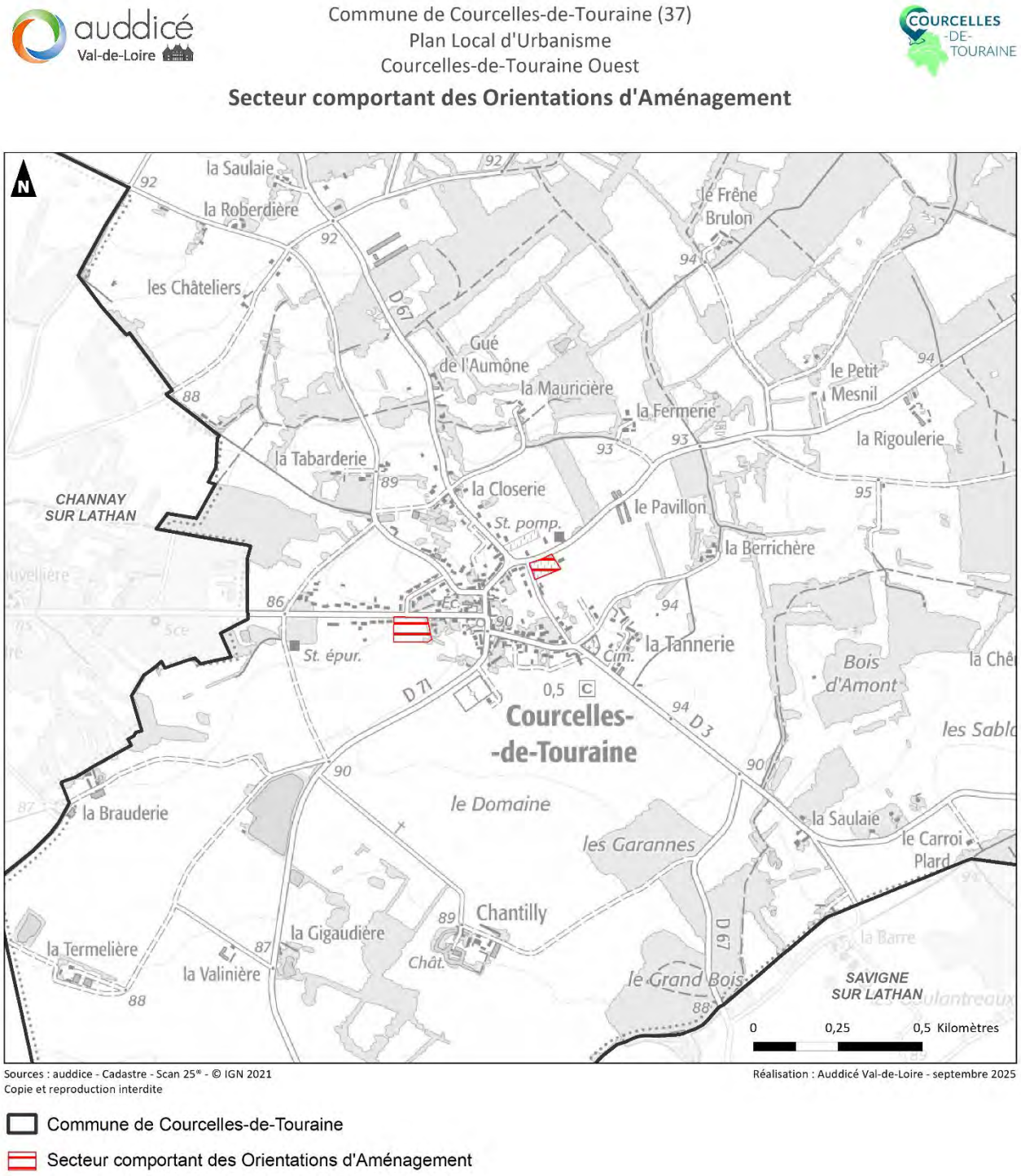


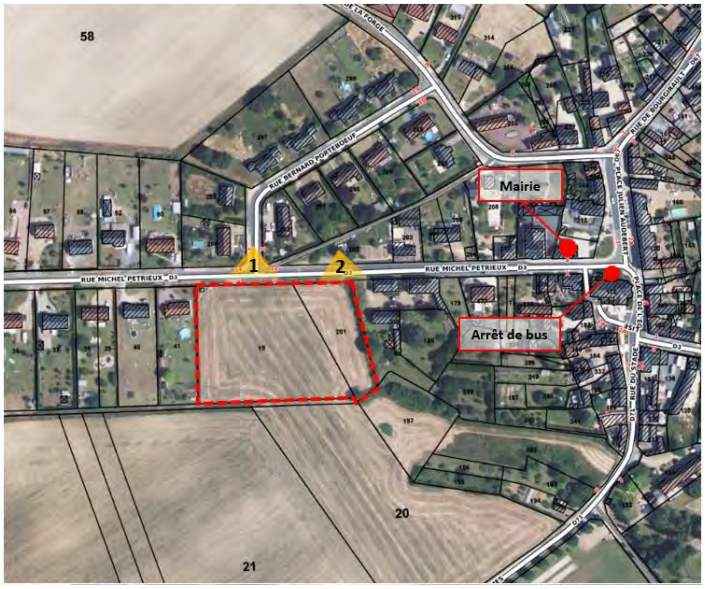
Figure 8. Localisation des OAP sectorielles du PLU de Courcelles-de-Touraine

Les OAP présentent un reportage photographique et des orientations d'aménagement visant à atteindre des objectifs qualitatifs et quantitatifs, puis traduites sur une carte du site.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2.1 OAP Les Allégries

Le secteur d'OAP s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine. L'OAP concerne deux parcelles d'environ 7 800 m², localisée rue Michel Pétrieux, à l'ouest de Courcelles-de-Touraine. Ce site s'insère entre un environnement pavillonnaire peu dense typique des années 2010 et les anciennes constructions relatives au centre-bourg. Il se caractérise par la présence d'une parcelle agricole.



Le terrain est inscrit au zonage 1AU du PLU, zone dédiée à l'habitat dans un espace non urbanisé. La commune souhaite tirer parti de ce site pour accueillir un programme de logements, tout en veillant à préserver les continuités végétales et l'insertion dans le paysage. La densité minimale attendue est de 15 logements par hectare, soit un objectif de réalisation d'au moins 12 logements sur le périmètre. Par sa position, à moins de 5 minutes à pied des services communaux et de l'arrêt de bus, le site bénéficie d'une accessibilité favorable et d'un potentiel d'aménagement supérieur à celui des parcelles environnantes.

L'OAP a pour objectif de structurer l'aménagement de ce site en veillant à une insertion urbaine cohérente avec les fronts bâtis existants : ceux en alignement sur la rue et ceux plus en retrait, en fond d'îlots. Elle vise à tirer parti de ce gisement foncier pour répondre aux besoins en logements, notamment locatifs, tout en assurant la qualité du cadre de vie. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère du projet, à la gestion à la parcelle des eaux pluviales, ainsi qu'à la préservation des continuités écologiques, en particulier à la lisière de la zone agricole.

À travers cette OAP, la commune affirme sa volonté de promouvoir un développement urbain maîtrisé et qualitatif, s'inscrivant dans les caractéristiques morphologiques locales. L'aménagement devra favoriser une diversité de formes urbaines, une performance environnementale des constructions, et une cohérence architecturale avec l'existant. Il s'agit d'un projet équilibré qui assure à la fois le renouvellement urbain et la préservation du paysage, dans une logique de développement durable du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

L'OAP vient compléter le règlement par :

- La prévision d'un schéma global d'aménagement,
- Une densité imposée,
- Une qualité attendue sur l'insertion paysagère du site,
- Une mixité attendue de typologies d'habitat avec un nombre minimum de logements sociaux programmé,
- Une qualité attendue sur l'agencement et le traitement des formes urbaines,
- Une définition des attentes en matière de création d'accès,
- Une définition des attentes en matière d'implantation de liaisons douces,
- Des orientations concernant le traitement environnemental du site : gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation du site,
- Une définition des attentes en matière de performances énergétiques et environnementales.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de liaison traversante à minima piétonne à réaliser (largeur minimum 6,00 m)
- Linéaire d'accès automobile autorisés
- Principe d'accroche bâtie à créer par l'implantation des constructions à l'alignement ou la réalisation de murs bahuts à l'alignement (muret de 1 m de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage métallique).
- Sens de faîtage imposé pour les volumes principaux le long de la rue Michel Pétrieux
- Préservation du mur existant
- Création d'une frange arbustive et/ou arborée

L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'un objectif de croissance démographique raisonné d'environ 55 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un besoin de construction d'environ 2,8 logements/an.
- Prévoir une mixité des typologies d'habitat au sein des futurs secteurs soumis à une OAP
- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel des ménages
- Privilégier un développement urbain sous forme organisée, à proximité immédiate du centre-bourg
- Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues…)
- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien
- Veiller à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation grâce à la réalisation de traitements paysagers valorisants à la lisière de l'espace agricole

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Prévoir sur le secteur des Allégries la mise en place d'un cheminement doux rattrapant le chemin des Allégries
- Viser une consommation ENAF d'environ 1,4 ha sur la période 2025-2035
- Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur les secteurs d'OAP

1.2.2.2 OAP Route de Souvigné

Le secteur d'OAP s'inscrit en densification de l'enveloppe urbaine. Le site concerne un espace d'environ 3 800 m², situé à l'angle de la D68 et de la rue de la Vicairie, à l'entrée est du bourg. Le site se compose d'un espace prairial anciennement utilisé comme jardin potager et est entouré par de l'habitat pavillonnaire diffus peu dense.

Localisé en zone UB du PLU, le site est entouré d'un tissu pavillonnaire diffus peu dense, il constitue une opportunité de développement urbain ciblé, dans un secteur encore faiblement structuré. La commune souhaite y développer un programme résidentiel diversifié avec une densité minimale de 15 logements par hectare, intégrant une part de petits logements (T2 et T3), afin de répondre aux besoins variés du territoire.

Ainsi, l'OAP a pour objectif de structurer l'aménagement de ce secteur aujourd'hui peu valorisé, par une opération d'ensemble assurant la cohérence urbaine du site et la transition avec les secteurs bâtis voisins. Elle vise à organiser les futures constructions de manière à renforcer la qualité d'entrée de bourg le long de la route de Souvigné, tout en optimisant l'emprise foncière disponible. L'OAP porte pour enjeux principaux, la desserte depuis la rue de la Vicairie et/ou la D68 et le traitement de la frange urbaine par rapport aux terres agricoles environnantes.

À travers cette OAP, la commune affirme sa volonté de promouvoir une urbanisation maîtrisée, intégrée dans le paysage et respectueuse de l'environnement. Le projet devra prendre en compte les spécificités morphologiques locales : mitoyenneté souhaitée, présence de haies végétales en fond de parcelle et

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

alignements en bord de rue par des constructions ou murs bahuts. La qualité architecturale et la performance environnementale sont également des exigences dans l'aménagement du site. Il s'agit d'un projet équilibré, visant à renforcer l'attractivité résidentielle de Courcelles-de-Touraine tout en préservant le caractère paysager de son entrée est.

L'OAP vient compléter le règlement par :

- La prévision d'un schéma globale d'aménagement,
- Une densité imposée,
- Une qualité attendue sur l'insertion paysagère de ce quartier au bourg ancien du quartier,
- Une qualité attendue sur l'agencement et le traitement des formes urbaines,
- Une définition des attentes en matière de création d'accès,
- Des orientations concernant le traitement environnemental du site : gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation du site, maintien d'une perméabilité des sols.
- Une définition des attentes en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'un objectif de croissance démographique raisonné d'environ 55 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un besoin de construction d'environ 2,8 logements/an.
- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel des ménages
- Prioriser les nouvelles constructions par la densification des dents creuses du bourg
- Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues…)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien
- Veiller à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation grâce à la réalisation de traitements paysagers valorisants à la lisière de l'espace agricole
- Viser une consommation ENAF d'environ 1,4 ha sur la période 2025-2035
- Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur les secteurs d'OAP

1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal (article L151-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. ».

Aussi, « *il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Courcelles-de-Touraine couvre donc l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».

L'article R.151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- La zone à urbaniser (la zone « 1AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées.**

1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLU de Courcelles-de-Touraine réunit :

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions applicables à chaque type de zone
- Les annexes du règlement

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites à la fin du présent chapitre.

1.4 Le contenu des articles du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

■ Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

  Ce paragraphe indique les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées, et sous quelles conditions.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**
- **Mixité sociale et fonctionnelle.**

  Le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre des objectifs de mixité sociales (taille des logements, % de logements sociaux…) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale…)

■ Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**

  Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**

  Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**

  Ce paragraphe réglemente notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**
  Ce paragraphe réglemente la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

■ Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**

  Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**

  Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

1.4.1 Dispositions générales

Le chapitre sur les dispositions générales du PLU s'applique en plus des règles de chaque zone.

Ce chapitre contient notamment :

- **Les règles du code de l'urbanisme** qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme à l'échelle du territoire **en plus des règles du PLU**.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Les règles **d'exception applicables en matière de qualité paysagère et architecturales** dans le cadre de la rénovation ou la construction « durable ».
- Les règles applicables **en matière de démolition**.
- Les informations, dispositions applicables et recommandations en matière de risque de retrait-gonflement des argiles, sismiques et d'inondation, le rappel des obligations légales de débroussaillement. **Ceci pour répondre aux exigences du SCOT et du PADD en matière de prévention des risques naturels et technologiques.**
- La **manière dont les règles du PLU s'appliqueront aux aménagements d'ensemble**, en application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU. Les règles du PLU seront instruites à l'échelle du terrain d'assiette du lotissement.
- Les règles applicables en matière **d'archéologie préventive.**
- Le règlement applicable aux éléments identifiés au plan de zonage (*Cf.*
- *Les espaces* particuliers).
- Les obligations en matière de **surfaces non imperméabilisées.**
- Le règlement en matière de stationnement des véhicules en fonction de la destination des bâtiments afin de **satisfaire aux besoins des usagers et éviter le stationnement important sur la voie publique.**
    - **Les règles sont différentiées** en les constructions à vocation d'habitat (adaptée à la taille des logements) et les autres constructions pour lesquelles les besoins seront à identifier selon les besoins du projet. Une différence d'application de la règle est précisée selon que le projet constitue une construction neuve ou un projet en renouvellement urbain.
- Les **règles généralisées pour les voiries et accès** dans toutes les zones du PLU.
- Les règles concernant la desserte en réseaux **permettant d'atteindre les objectifs du SCOT en matière de préservation de la qualité de l'eau et des sols :**
    - le règlement encadre le raccordement à l'eau potable, d'eaux usées, de piscines et des eaux pluviales **conformément aux réglementations en vigueur.**
    - **L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales**, et les **techniques d'aménagements peu perméables** sont à privilégier.

1.4.2 La zone urbaine

Sont classés dans les zones « *U* », au titre du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 4 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.

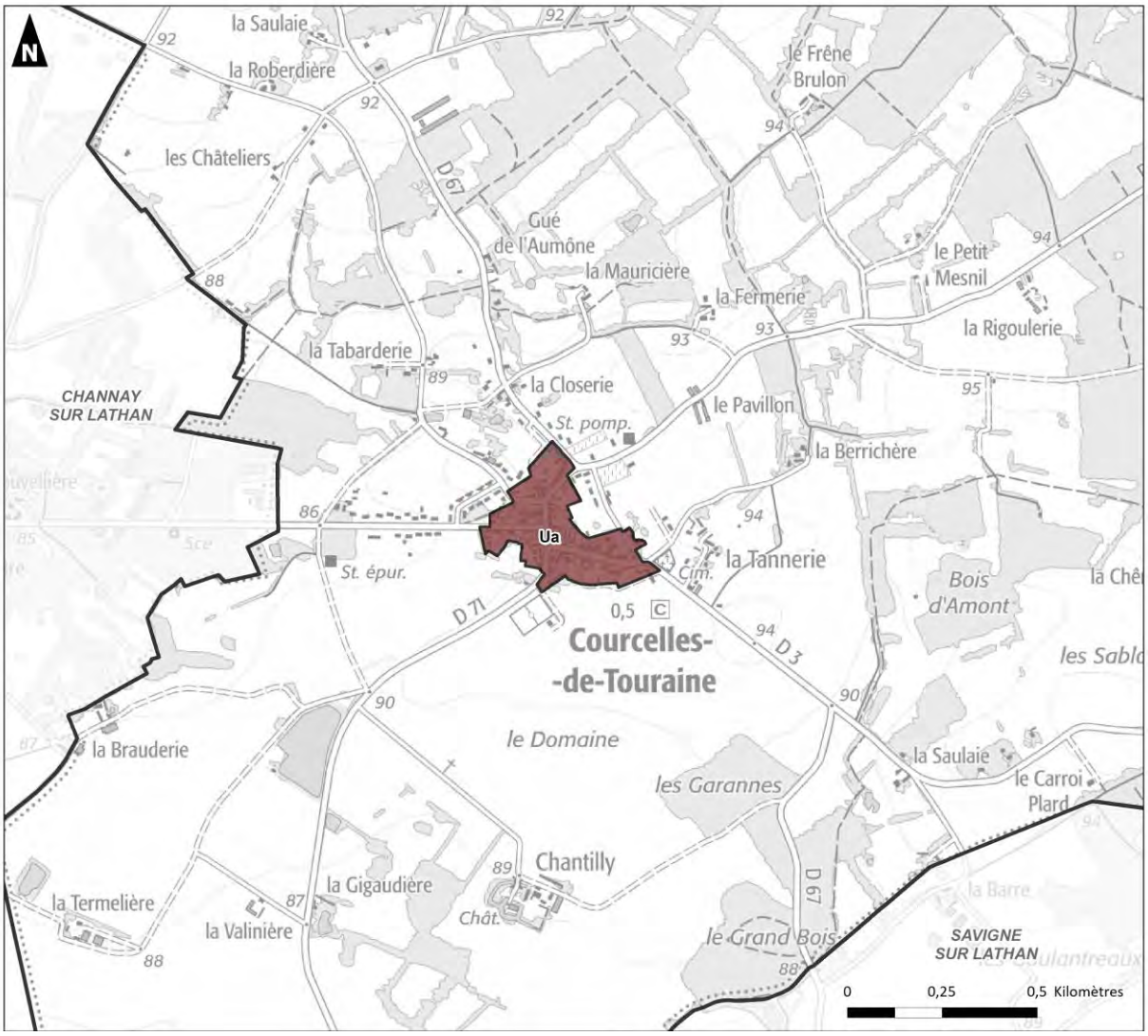
- **Le secteur Ue** qui correspond à deux zones d'équipements publics (ancien stade municipal et STEP).

- **Le secteur Ul** qui correspond au secteur en entrée de bourg ouest dévolu à des équipements légers de loisirs.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.2.1 Délimitation de la zone Ua

Extrait(s) du règlement graphique
Secteur du bourg ancien de Courcelles-de-Touraine (Ua)



Justifications du règlement graphique
La **zone Ua** correspond à la partie ancienne du tissu urbain de Courcelles-de-Touraine. Elle se caractérise par **une densité importante** et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services). La zone Ua n'est pas concernée par une OAP sectorielle**. Pour autant, les prescriptions de l'OAP thématique s'appliquent sur ce secteur.** L'implantation des constructions sur les parcelles y est stricte afin de respecter au mieux les implantations historiques du bâti.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La zone Ua est du PLU de Courcelles-de-Touraine est concerné par une servitude d'utilité publique par la présence du périmètre de protection lié à l'inscription du Manoir de la Tannerie au titre des Monuments Historiques. Toutes constructions ou aménagements se situant dans ce périmètre de protection des bâtiments historiques devront faire l'objet d'un avis des Architectes des Bâtiments de France.

Sans imposer un pastiche des constructions anciennes sur le secteur, des règles architecturales strictes sont imposées sur le secteur Ua. L'objectif poursuivi est une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles et la bonne rénovation du bâti ancien.

La zone Ua est concernée des éléments patrimoniaux bâti, mur, quartier à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour favoriser, le développement des commerces un linéaire commercial est également présent au sein de la zone Ua.

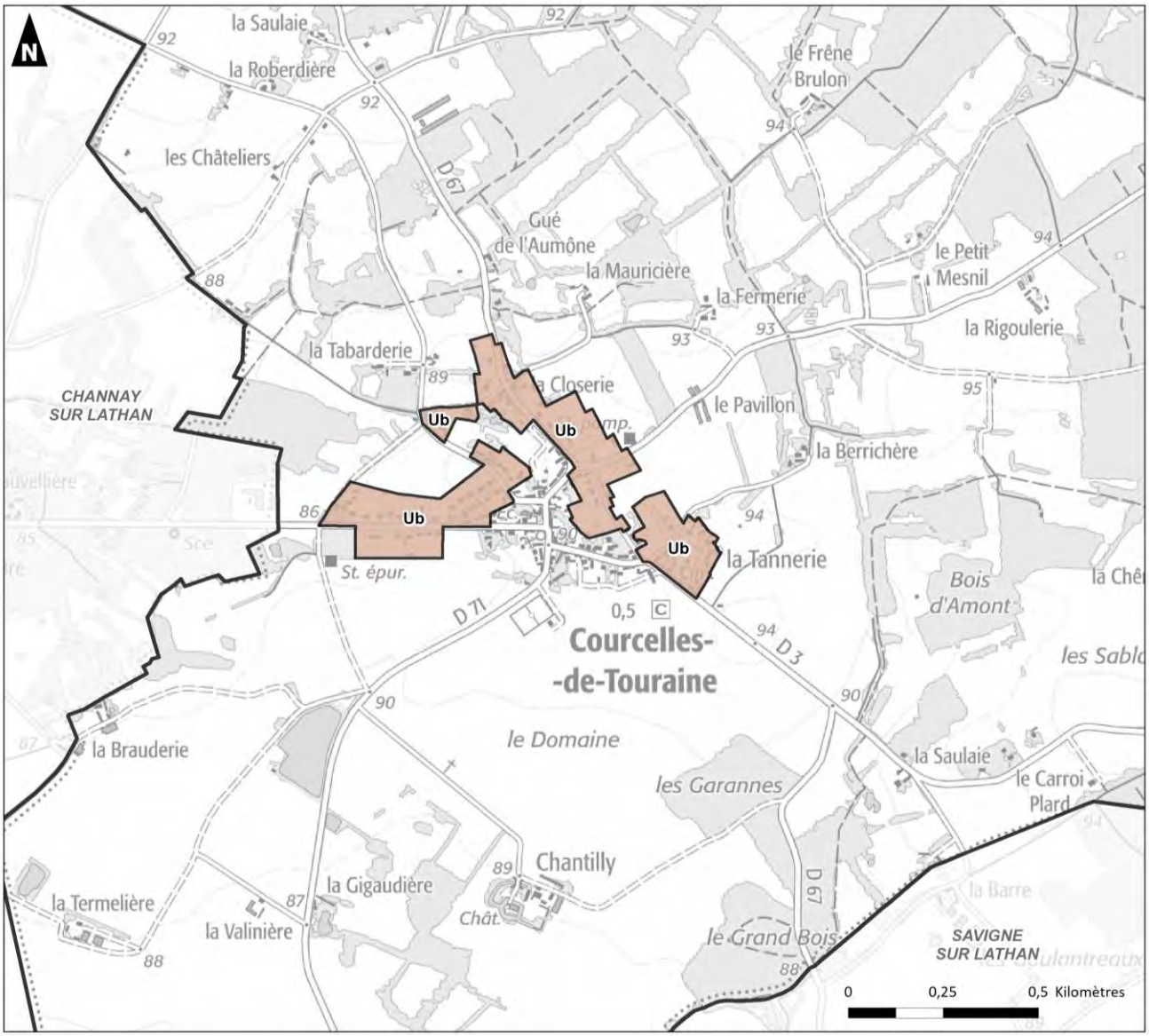
Les **objectifs du PLU** pour ce secteur sont de plusieurs ordres :

- Privilégier un développement urbain sous forme organisée, à proximité immédiate du centre-bourg, point névralgique de la vie rurale
- Saisir les opportunités de réhabilitation de bâtiments existants et la réoccupation du logements vacants
- Préserver les édifices remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire de la commune
- Permettre l'évolution in situ des activités artisanales implantées au sein du bourg, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- Veiller à la préservation de l'activité commerciale en centre-bourg

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.2.2 Délimitation de la zone Ub

Extrait(s) du règlement graphique
Zone Ub du PLU Courcelles-de-Touraine



Justifications du règlement graphique
En prolongement du bourg ancien, la zone Ub est délimitée sur les **extensions pavillonnaires du tissu ancien**, pour y permettre la densification du tissu bâti sans nuisances. Elle se caractérise par **une densité plus ou moins lâche** et une **fonction essentiellement tournée vers l'habitat.** **La zone Ub est concernée par une OAP sectorielle et l'OAP thématique où vont s'appliquer des prescriptions spécifiques. La zone Ub est également concernée par un emplacement réservé.** La zone Ub est du PLU de Courcelles-de-Touraine est concerné par une servitude d'utilité publique par la présence du périmètre de protection lié à l'inscription du Manoir de la Tannerie au titre des Monuments

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Historiques. Toutes constructions ou aménagements se situant dans ce périmètre de protection des bâtiments historiques devront faire l'objet d'un avis des Architectes des Bâtiments de France.

Le règlement de la zone UB est identique à celui de la zone UA, sauf pour :

- L'implantation des constructions qui y est plus souple pour correspondre aux implantations des constructions retrouvés dans ces secteurs récemment urbanisés. Le but est également de laisser la possibilité d'une utilisation optimale des parcelles, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace.
- Les règles architecturales, qui sont légèrement plus souples, d'abord parce que les constructions présentes dans ce secteur ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux, mais aussi parce que la zone UB présente des opportunités de densification supérieure et doit donc être un zonage facilitant les nouvelles constructions. Pour autant, le règlement du PLU révisé prévoit des dispositions en faveur d'une l'intégration paysagère optimale des nouvelles constructions, et la préservation des quelques constructions anciennes intégrées à la zone.

La zone Ub est concernée des éléments patrimoniaux bâti, mur, ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme sont situés dans la zone Ub de Courcelles-de-Touraine.

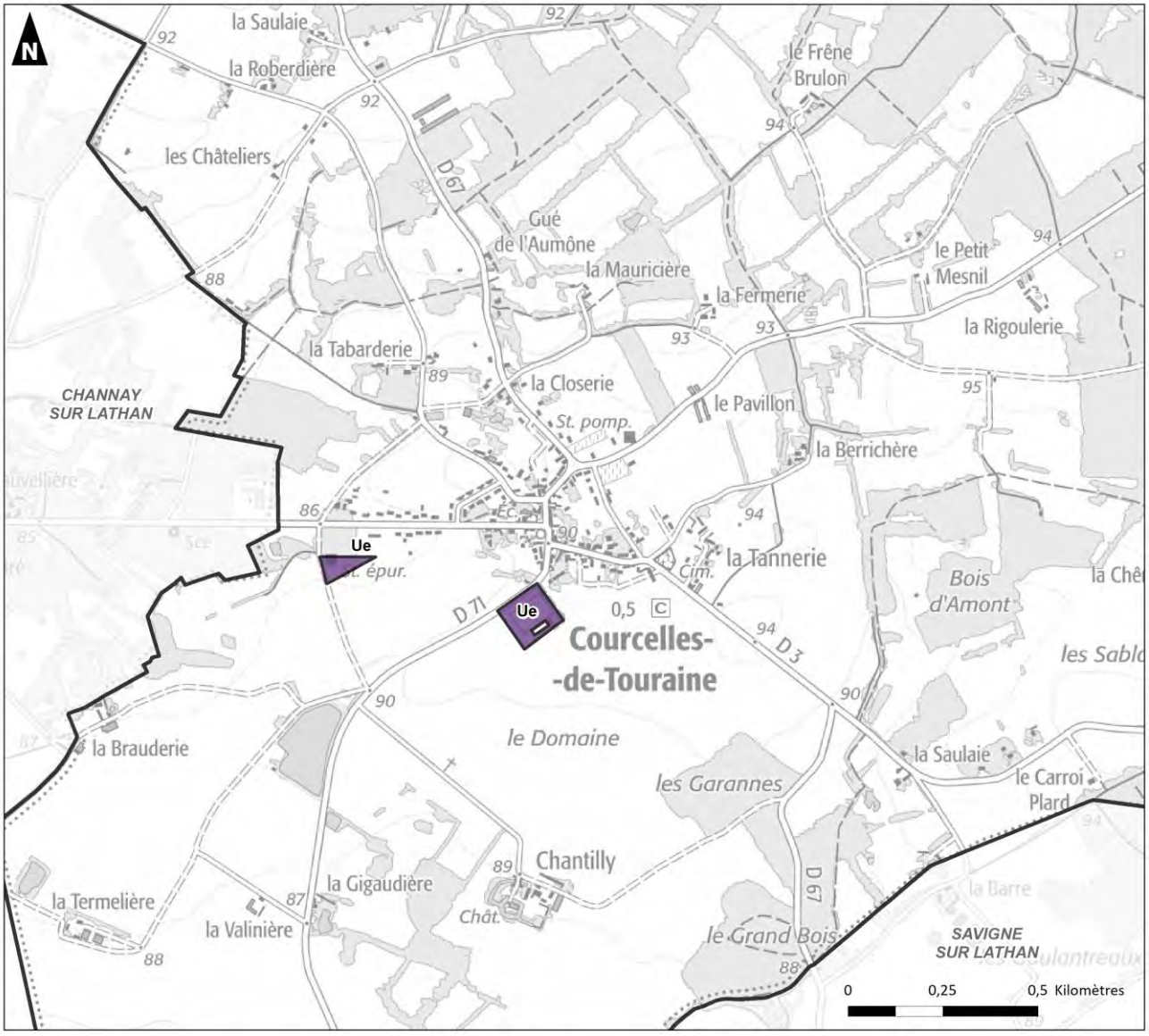
Les **objectifs du PLU** pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Donner plus de libertés aux constructions qui vont s'y implanter tout en cadrant la densification du secteur par des règles facilitant l'insertion paysagère de ces constructions dans leur environnement.
- Favoriser les possibilités de densification du tissu urbain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.2.3 Délimitation de la zone Ue

Extrait(s) du règlement graphique
Zone Ue du PLU de Courcelles-de-Touraine



Justifications du règlement graphique
Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements. Ce secteur est délimité sur les sites de certains équipements publics en zone urbaine : la STEP et le site de l'ancien stade municipal. Les règles imposées dans cette zone Ue répondent à deux objectifs principaux : • Permettre la création d'équipements publics et/ou le développement des équipements publics existants ;

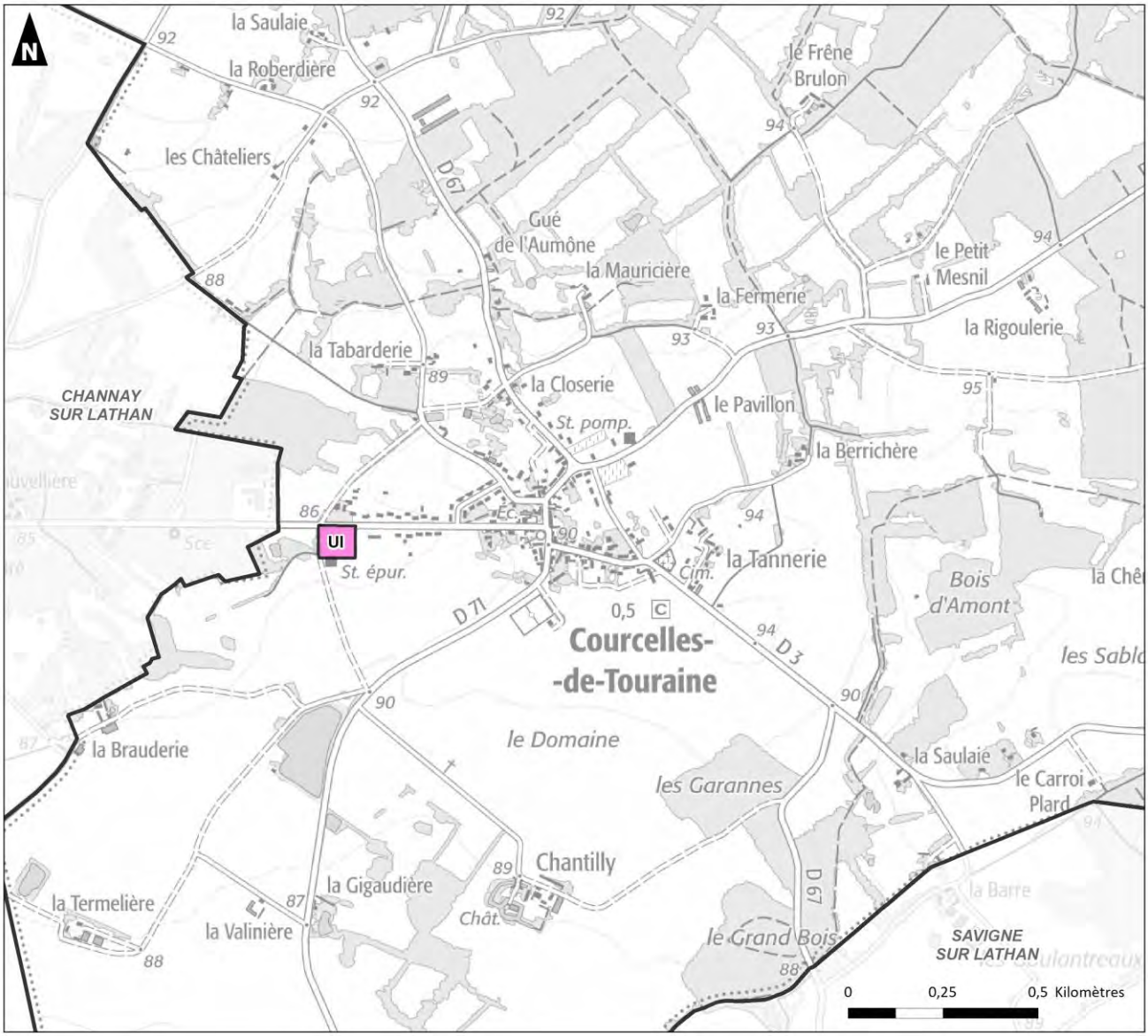
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- S'assurer de l'intégration paysagère de ces constructions spécifiques, présentant parfois d'imposants volumes.

Les règles imposées dans cette zone Ue ont pour objectif de permettre le développement et l'implantation d'équipements d'intérêts collectifs, notamment dans le cadre d'une réflexion plus large des élus de mutualiser les pôles scolaires de la commune.

1.4.2.4 Délimitation de la zone Ul

Extrait(s) du règlement graphique
Zone Ul du PLU de Courcelles-de-Touraine



Justifications du règlement graphique

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des aménités de loisirs (bancs, parcours de santé, espaces verts etc). Ce secteur est délimité sur une prairie, longeant la rue Michel Pétrieux en entrée de bourg ouest de la commune

Les règles imposées dans cette zone Ue répondent à deux objectifs principaux :

- Réaliser un parcours de santé reliant la sortie Ouest du bourg à l'étang communal ;
- S'assurer de l'intégration paysagère de ces constructions spécifiques.

Les règles imposées dans cette zone Ul ont pour objectif de permettre le développement et l'implantation d'équipements de loisirs, notamment dans le cadre d'une réflexion plus large des élus d'améliorer le cadre de vie de la commune.

1.4.2.5 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**Les activités agricoles et forestières, sont dont interdites en zone U** afin de ne pas créer de conflit d'usage. **Les secteurs Ua et Ub sont mixtes et peuvent accueillir les destinations qui correspondent à son caractère urbain** : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (sauf les entrepôts, l'installation de locaux à caractère industriel est conditionnée à la compatibilité de l'activité avec le caractère résidentiel de la zone). L'objectif est de préserver la mixité de fonctions qui existe déjà, en permettant les nouvelles implantations d'entreprises ou d'équipements, sachant que la commune ne dispose d'aucune zone d'activités. En zones Ua et Ub, les conditions énoncées veillent à ce que les activités économiques soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. **Le secteur Ue est réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics.** **Enfin, le secteur Ul est réservé à la mise en œuvre d'équipements légers de loisirs. Les équipements sportifs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont également autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone urbaine, **certains usages générateurs de nuisances sont interdits**. Au sein des secteurs résidentiels (Ua et Ub) les dépôts de voiture, ferrailles, déchets et matériaux diverses sont interdits.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions règlementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. **Dans les zones Ub et Ue** le règlement permet des majorations de volumes pour les programmes comportant des constructions (toutes destinations confondues) présentant des performances énergétiques et environnementales. **Emprise au sol :** l'emprise au sol des zones Ua, Ub et Ue n'est pas réglementée car un coefficient d'imperméabilisation maximal est inscrit dans les dispositions générales du règlement. L'emprise au sol des constructions en zone Ul est limitée à 50m². **Hauteurs :** **La règlementation des hauteurs est identique selon les secteurs, afin de limiter les ruptures de hauteur dans la séquence urbaine bâtie**. La hauteur des nouvelles constructions est réglementée en accord avec la hauteur des constructions existantes. Des règles de dépassement des hauteurs prescrites sont indiquées, notamment pour atteindre les mêmes hauteurs que les bâtiments situés à proximité afin de constituer des fronts bâtis plus homogènes. **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :** **En zone Ua**, les constructions doivent d'implanter à l'alignement afin de respecter la forme urbaine des centres historiques. Par exception, les bâtiments peuvent ne pas s'implanter à l'alignement tant que la continuité bâtie est marquée ou que les nouvelles constructions s'implantent avec le même recul que les constructions voisines du même côté de la rue.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		En zone Ub, Ue, l'implantation des constructions est plus libre afin d'optimiser les parcelles. Pour des raisons de sécurité, les entrées de garage doivent avoir un retrait minimum de 2m par rapport à la voirie. **<u>Recul par rapport aux limites séparatives :</u>** Les zones Ub, Ue et Ul disposent de la même réglementation, visant à optimiser le foncier. En cas de recul par rapport aux limites séparatives un passage de 3 mètres minimum est demandé afin de laisser un passage et de limiter le vis-à-vis. En ce qui concerne la zone **Ua un passage de 2 mètres minimum est imposé.**
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Sur ce volet, les élus ont souhaité mettre en place un corpus de règles garantissant la bonne intégration paysagère et architecturale des constructions.** Une règle générale est instituée : les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Des règles spécifiques aux constructions anciennes sont mises en place pour assurer la préservation de l'aspect traditionnel en cas de travaux. **Le règlement est plus poussé sur certains points en zone Ua et Ub** afin d'assurer une meilleure insertion des nouvelles constructions et une rénovation qualitative du bâti ancien. La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée. Afin de répondre de créer un urbanisme résilient, le règlement écrit n'impose pas les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans certains cas : - Utilisation de matériaux renouvelables permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre. - Installation de dispositifs de retenues des eaux pluviales et/ou de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins domestiques des occupants. **<u>Façades :</u>** De manière générale il est demandé un traitement qualitatif des façades et une bonne intégration des équipements extérieurs aux constructions (climatiseurs, pompes à chaleur, etc.). Enfin, des prescriptions spécifiques sont établies pour la zone Ua. **<u>Ouvertures, menuiseries, vitrines commerciales</u>**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		En **secteur Ua,** des prescriptions sur la forme des ouvertures, sur les menuiseries, les stores et volets sont imposée dans l'esprit du bâti traditionnel. **En secteur Ub** les règles sont plus permissives sur la forme des ouvertures tant qu'une harmonie est recherchée. **<u>Toitures et panneaux solaires :</u>** Les couvertures en panneaux solaires sont admises sous condition d'insertion paysagère qualitative. **En secteur Ua**, le règlement s'inspire de l'architecture traditionnelle locale (pente, pose des matériaux, couleurs). Les toits terrasses sont interdits pour les volumes principaux car ne permettant pas une intégration architecturale et paysagère satisfaisante au vu des enjeux patrimoniaux de la commune. Les toits terrasses sont autorisés uniquement sur les volumes secondaires. Les lucarnes et châssis de toitures et vérandas sont également encadrées afin de préserver la qualité architecturale des quartiers. **En secteur Ub, Ue et Ul** les règles sont plus permissives, permettant notamment la création d'une toiture terrasse. **<u>Clôtures :</u>** De manière générale, il est demandé un traitement qualitatif des clôtures et une protection des murs traditionnels anciens. Le règlement est sensiblement identique pour les **secteurs Ua, Ub et Ue**, à la différence que sont autorisés les murs pleins d'une hauteur supérieur en zone Ua par rapport aux autres zones afin de tenir compte de l'existence de murs anciens relativement hauts dans les centres anciens. **<u>Performances énergétiques et environnementales</u>** Le règlement écrit propose des recommandations en matière d'orientation, l'usage de matériaux biosourcés, l'isolation, l'utilisation des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales. L'isolation par l'extérieure est interdite sur le bâti ancien afin de préserver la structure du bâti.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	**<u>Espaces libres et plantations</u>** De manière générale, le règlement de la zone U demande un traitement et la végétalisation des espaces libres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	et abords des constructions	

1.4.3 La zone à urbaniser

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

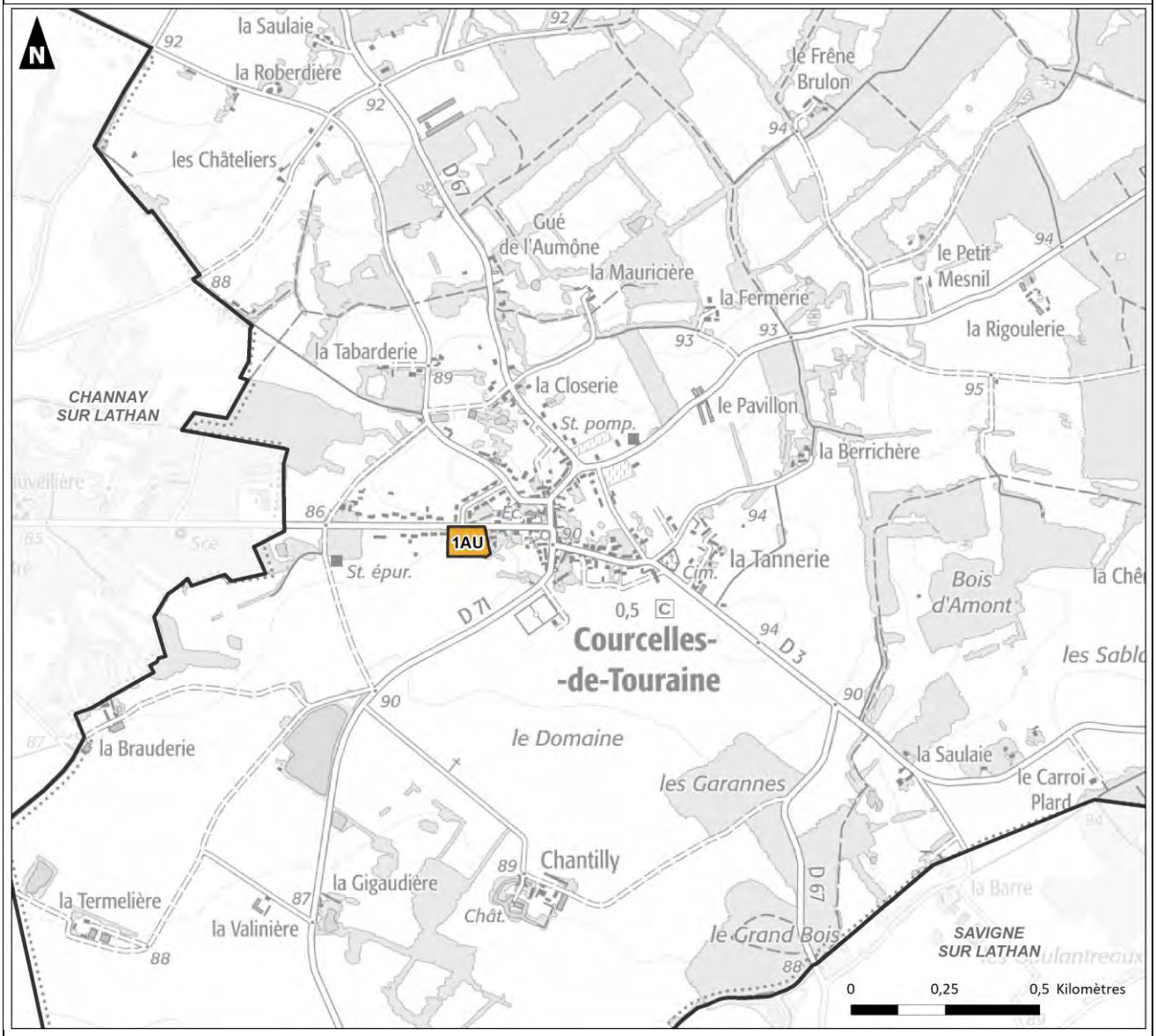
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone à urbaniser du PLU de Courcelles-de-Touraine comprend 1 secteur en extension du tissu urbain à vocation d'habitats : le secteur « Les Allégries ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.3.1 Délimitation de la zone 1AU

Extrait(s) du règlement graphique
Zones 1AU du PLU de Courcelles-de-Touraine



Justifications du règlement graphique
La zone 1AU correspond au secteur Les Allégries à l'ouest du bourg ancien de Courcelles-de-Touraine. Le site est encadré par une OAP. Son règlement est calqué sur la zone Ub. **La destination de la zone est à vocation d'habitat**, permettant de répondre aux différents objectifs affichés au PADD que ce soit en termes de croissance démographique, de diversification de l'offre en logements, etc.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.3.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone 1AU

Les règles sont identiques à la zone UB.

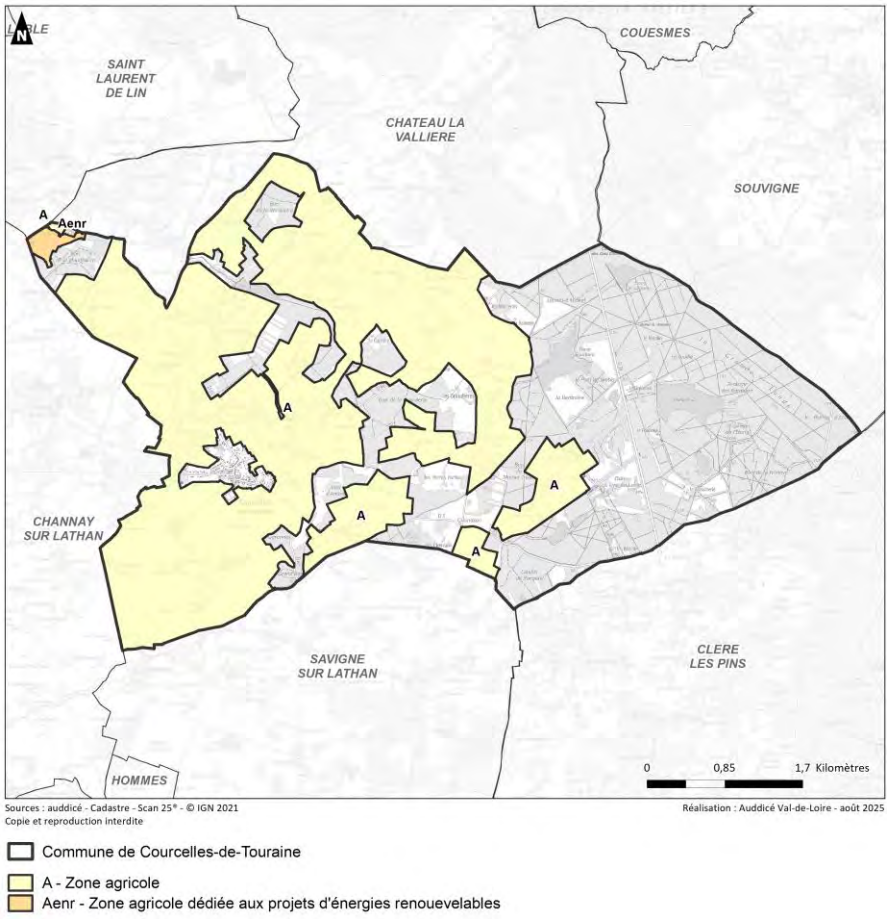
1.4.4 La zone agricole

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité.

Seules les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

1.4.4.1 La zone A

Extrait(s) du règlement graphique
Zone A du PLU de Courcelles-de-Touraine



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Justifications du règlement graphique de la zone A
La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Les élus ont fait le choix de mettre en place un sous-secteur au sein de la zone agricole afin d'encadrer et de permettre la réalisation de projets d'énergies renouvelables (Aenr).

1.4.4.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justification du règlement écrit dans la zone A		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**Afin de préserver le caractère de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont très peu nombreuses.** L'ensemble des règles de la zone agricole ont pour objectif de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles par l'urbanisation. En zone A sont autorisées : • Les exploitations agricoles et les constructions nécessaires à la transformation, commercialisation et conditionnement des produits, et projets d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles sous conditions. • Les logements de fonction des exploitations agricoles à conditions d'être strictement nécessaire, d'être regroupés, soit près des bâtiments d'exploitation existantes, soit en continuité d'un groupe bâti existant proche. • Les constructions mesurées d'annexes et extensions d'habitation. • Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à plusieurs conditions : qu'ils soient liés soit à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages, soit à la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, de détente ou de mise en valeur des espaces naturels, du patrimoine et des paysages ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ; qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. • Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		• Les abris pour animaux sous conditions. • Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique. En sous-secteur Aenr sont autorisés les constructions et aménagements représentant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans un objectif de création d'ouvrage énergétique.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, **certains usages non compatibles avec l'activité agricole et générateurs de nuisances sont interdits**.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions règlementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	**La constructibilité de la zone A et de son sous-secteur est limitée. Néanmoins, quelques règles encadrent tout de même la volumétrie et l'implantation des constructions autorisées.** **<u>Emprise au sol :</u>** <u>Extensions des habitations :</u> elles sont limitées par une augmentation de 40% de l'emprise au sol actuelle des constructions principales, dans la limite de 100m². <u>Annexes des habitations :</u> elles sont limitées à 40m² par unité foncière afin de limiter le mitage des espaces agricoles. **En sous-secteur Aenr, les constructions sont autorisées sur la totalité de la surface de la zone**. **<u>Hauteur :</u>** La hauteur des constructions est déclinée selon les destinations. Afin de reprendre les caractéristiques des constructions d'habitation en milieu rural, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 3,5 mètres pour les annexes d'habitation et la hauteur de la hauteur du bâtiment principal pour les extensions. La hauteur maximale des autres destinations est de 4,5 mètres

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		maximums. Cependant, afin de permettre une optimisation foncière des activités par le haut, cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques, aux dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi qu'aux constructions à usage agricole. **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :** L'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers. Pour des raisons de sécurité routière, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. **Recul par rapport aux limites séparatives :** Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait sur une distance au moins égale à la moitié du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres de recul. **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :** Ce chapitre fixe les conditions d'implantation des habitations nécessaires aux exploitations agricoles et des annexes aux habitations.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce paragraphe sont les mêmes qu'en zone urbaine, en intégrant la destination des exploitations agricole aux bâtiments de grands volumes réglementés.** L'objectif est d'assurer une cohérence, et une qualité uniforme du bâti en zone urbaine et en zone agricole (même si sa constructibilité est par nature plus limitée).
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce chapitre sont les mêmes qu'en zone urbaine**. Une cohérence entre les deux zones permet une meilleure perméabilité les continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.5 La zone naturelle

La **zone naturelle** « *N* » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

Au sein de la **zone N** ont été délimités à, titre exceptionnel, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **STECAL à vocation touristique = Nt**

En dehors du STECAL, seules les constructions compatibles avec le caractère naturel de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

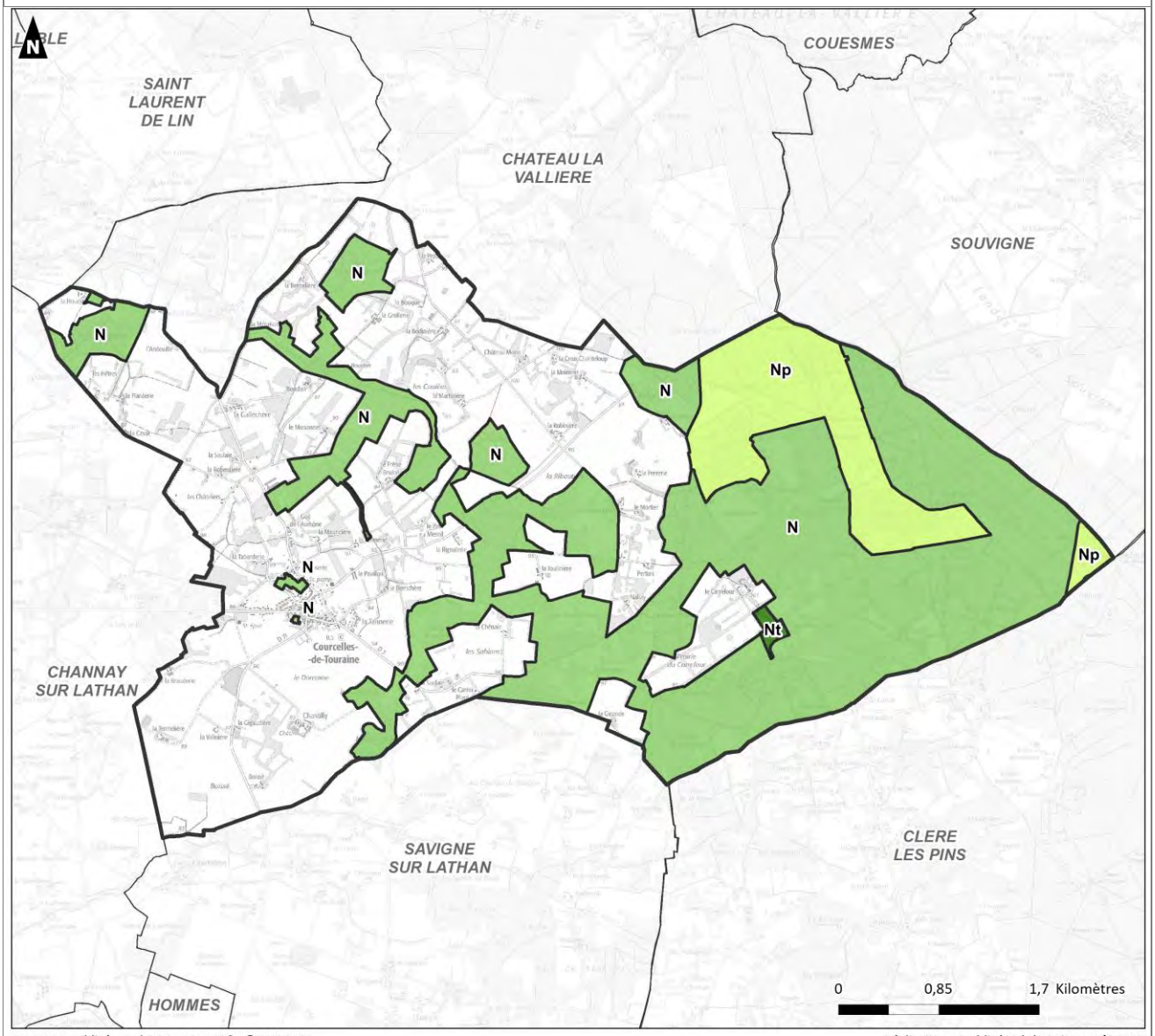
Il existe au sein de la zone N **un sous-secteur Np dans le but de protéger le secteur Natura 2000 du Complexe du Changeon et de la Roumer.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.5.1 La zone N

Extrait(s) du règlement graphique

Zone N du PLU de Courcelles-de-Touraine



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

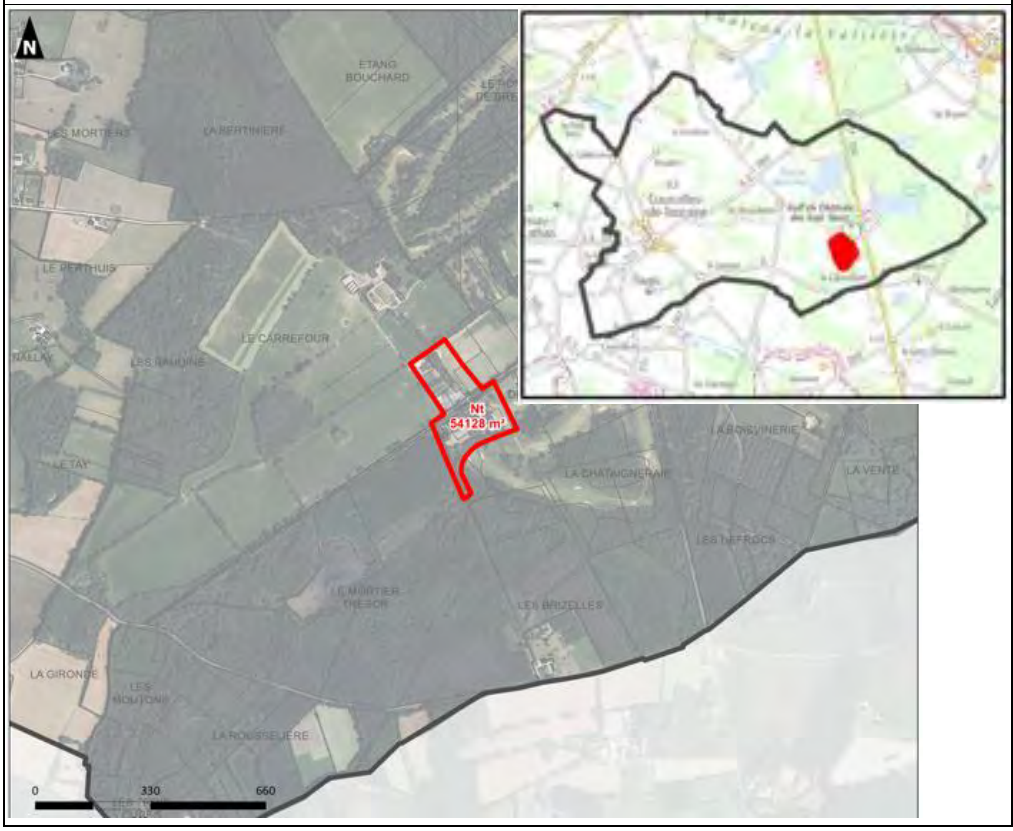
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- N - Zone naturelle
- Nt - Secteur naturel à vocation touristique
- Np - Secteur naturel protégé

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.5.2 Le STECAL Nt

Au sein de la zone N, on retrouve un STECAL Nt : Secteur naturel à vocation touristique

Extrait(s) du règlement graphique	
STECAL Nt	
	

Justifications du règlement graphique de la zone N
La zone N permet de protéger les secteurs présentant des enjeux de **biodiversité,** de **protection de la ressource en eau** de protection des enjeux **paysagers**. **La délimitation de la zone N reprend les grandes continuités écologiques de la commune** et notamment la zone **Natura 2000** du Complexe Changeon et de la Roumer classée au sein du sous-secteur **Np**. **De manière générale, le règlement de la zone N est identique à celui de la zone A**. La seule différence concerne le règlement des secteurs et la possibilité de construire à vocation d'exploitation forestière. La zone naturelle du PLU de Courcelles-de-Touraine comprend **1 STECAL** : • **Nt - Secteur naturel (STECAL) à vocation touristique :** Il est délimité sur le site du Château des 7 Tours afin d'y développer des activités touristiques dans le cadre d'un projet porté par les propriétaires. **L'objectif de la zone N est d'assurer le bon fonctionnement écologique des espaces à dominante naturelle de la commune et permettre l'exploitation des espaces boisés.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.5.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la zone N		
Sous-section	**Paragraphe**	**Justification des règles du PLU**
Destination, usages des sols et natures d' activités	Destinations et sous-destinations	**Afin de préserver le caractère de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont très peu nombreuses.** L'ensemble des règles de la zone naturelle et du STECAL ont pour objectif de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation. En zone N sont autorisées : • les exploitations agricoles/forestières et les constructions nécessaires à la transformation, commercialisation et conditionnement des produits, et projets d'énergie renouvelable sous conditions : qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ; qu'ils ne compromettent pas la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier ; qu'ils ne soient pas situés en périmètre Natura 2000. • Les logements de fonction des exploitations agricoles à conditions d'être strictement nécessaire, d'être regroupés, soit près des bâtiments d'exploitation existantes, soit en continuité d'un groupe bâti existant proche. • Les constructions mesurées d'annexes et extensions d'habitation. • Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à plusieurs conditions : qu'ils soient liés soit à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages, soit à la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, de détente ou de mise en valeur des espaces naturels, du patrimoine et des paysages ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ; qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. • Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		Chaque secteur est ouvert au changement de destination à vocation des destinations autorisées en zone N et respectivement à chaque secteur. En sous-secteur **Np**, sont autorisées certaines constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'elles n'entravent pas l'activité agricole et ne portent pas atteinte au caractère naturel des terrains. En secteur **Nt**, sont autorisées les nouvelles constructions relatives à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, **certains usages générateurs de nuisances sont interdits**, ainsi que le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ainsi que les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions règlementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	**La constructibilité de la zone N est limitée. Néanmoins, quelques règles encadrent tout de même la volumétrie et l'implantation des constructions autorisées.** **Dans un souci de cohérence les règles sont les mêmes qu'en zone A, sauf les dispositions spécifiques aux STECAL.** <u>Pour le STECAL :</u> • Secteur **Nt**, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'ensemble des composantes du STECAL est limitée à 500 m² **<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</u>** Le règlement est identique à celui de la zone A. **<u>Hauteur :</u>** La hauteur des constructions est déclinée selon les destinations, elle s'applique donc de la même manière au sein de la zone naturelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		Pour le STECAL : • Secteur **Nt**, La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres. **Pour les autres chapitres,** afin d'assurer une cohérence, le règlement est identique à celui de la zone A en incluant les exploitations forestières.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce paragraphe sont les mêmes qu'en zone agricole, en intégrant la destination des exploitations forestières.** L'objectif est d'assurer une cohérence, et une qualité uniforme du bâti.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Clôtures :** **Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce chapitre sont les mêmes qu'en zone urbaine**, à part pour les dispositifs de clôtures qui reprennent les dispositions du code de l'environnement en matière de perméabilité écologique.

1.4.6 Les espaces particuliers

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles **L151-6**, **L151-19, L151-11, L151-23, L151-41, R151-37** du Code de l'Urbanisme. A Courcelles-de-Touraine, ces espaces concernent les points suivants :

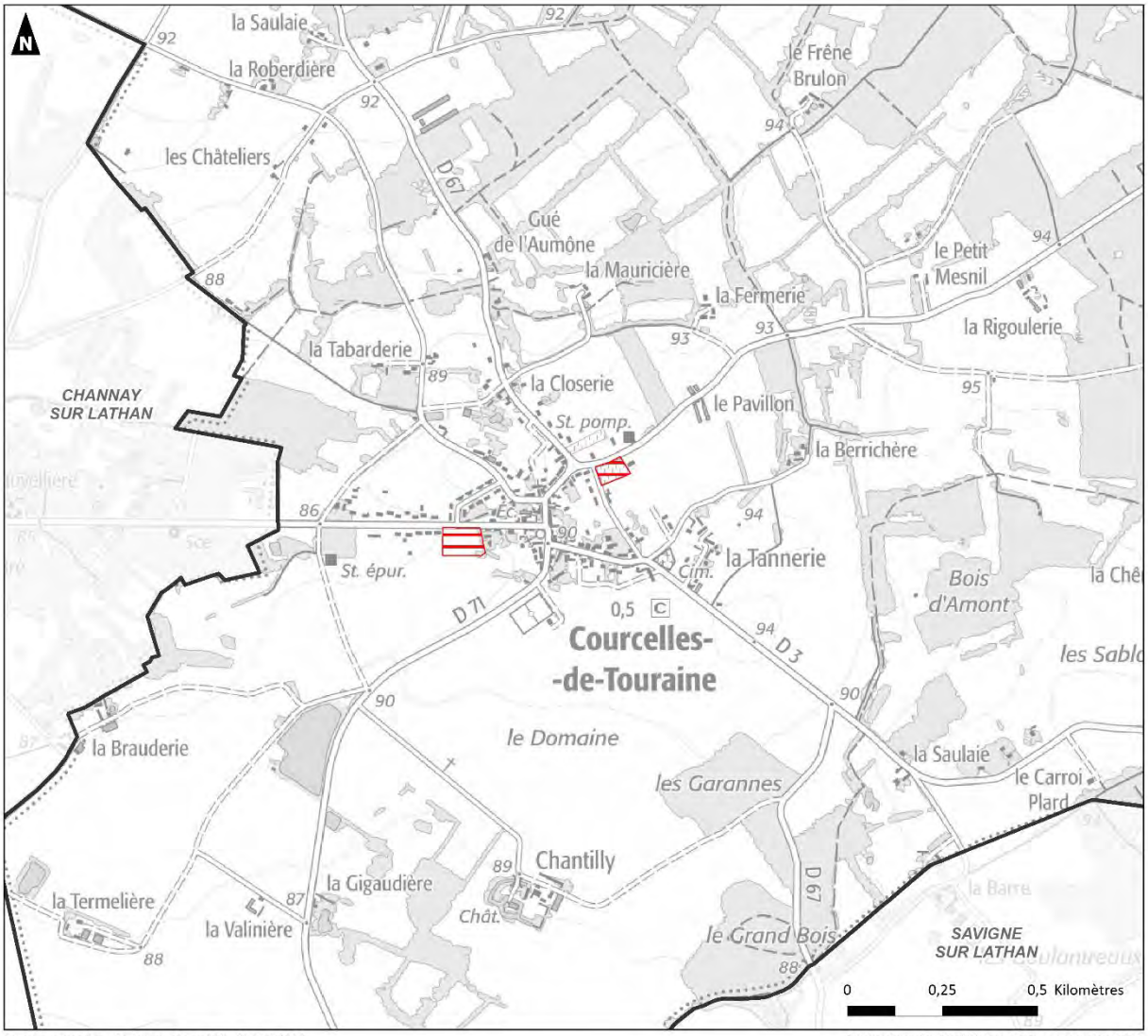
1.4.6.1 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette trame renvoie au chapitre 1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme
Courcelles-de-Touraine Ouest

Secteur comportant des Orientations d'Aménagement



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

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2025

Commune de Courcelles-de-Touraine

Secteur comportant des Orientations d'Aménagement

Figure 9. Périmètre des OAP sectorielles

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.6.2 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Afin de permettre le développement et la diversification de l'offre en logement sur la commune, mais surtout de participer à son développement économique et touristique, **13 bâtiments** ont été pastillées sur la carte du zonage communal afin de **permettre la transformation en logement ou en hébergements touristiques**.

Pour être pastillées ces anciennes granges ont dû répondre favorablement à un certain nombre de critères :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations ;
- Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités (hors création de gîtes ruraux) ;
- Changement de destination n'engendrant pas de zones de non traitement pour une activité agricole voisine ;
- Bâtiments situés en dehors des zones de risques et nuisances connues ;
- Bâtiments desservis par des réseaux suffisamment dimensionnés ;
- Bâtiments disposant d'un accès sécurisé et adapté.

Des fiches présentant chaque bâtiment retenu sont annexées au règlement du PLU.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

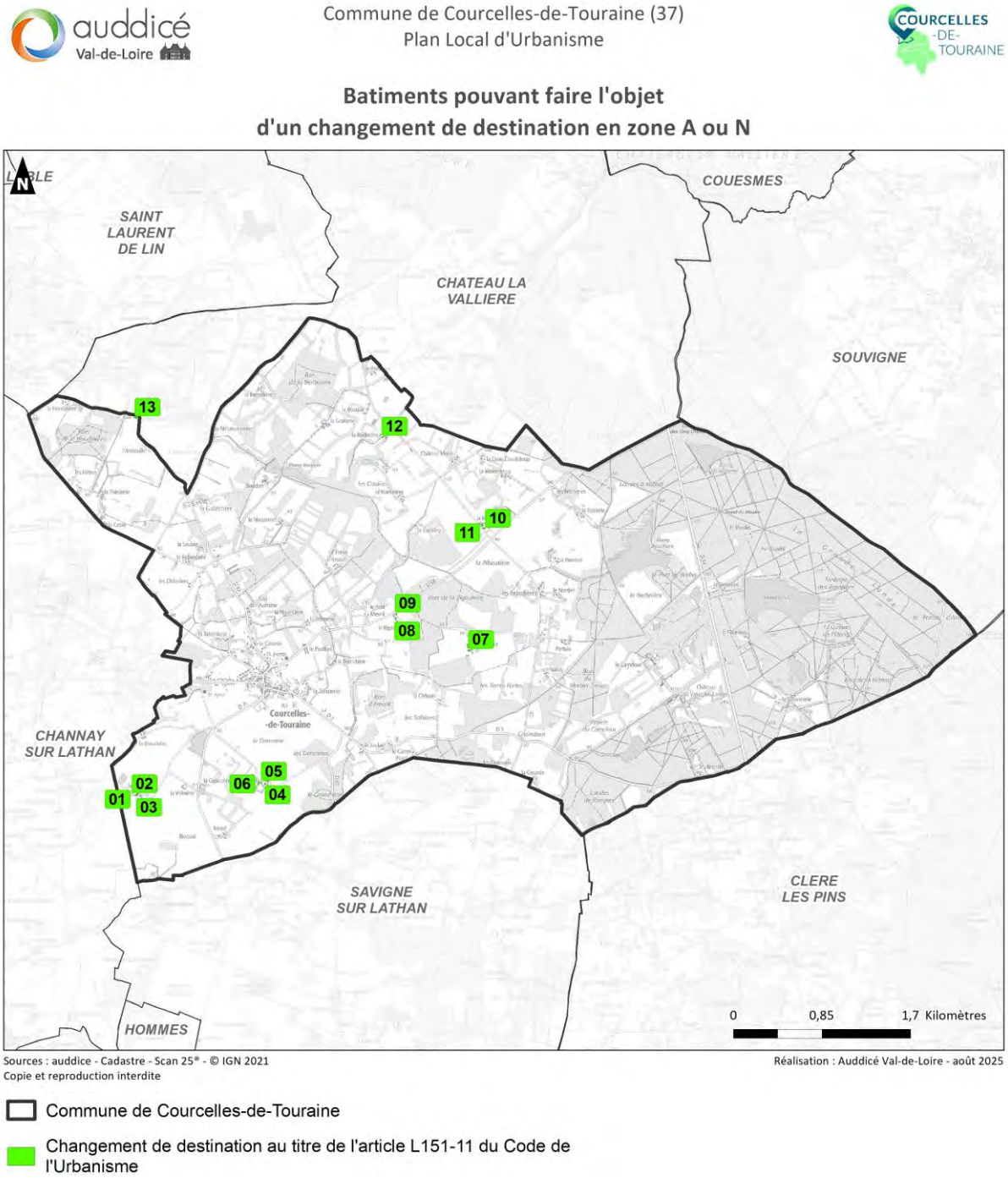


Figure 10. Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.6.3 Emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

Un emplacement réservé a été délimité sur la commune afin de répondre à un besoin futur d'extension du cimetière.

Au total, cet emplacement réservé représente une surface de 0,09 ha au PLU de Courcelles-de-Touraine.

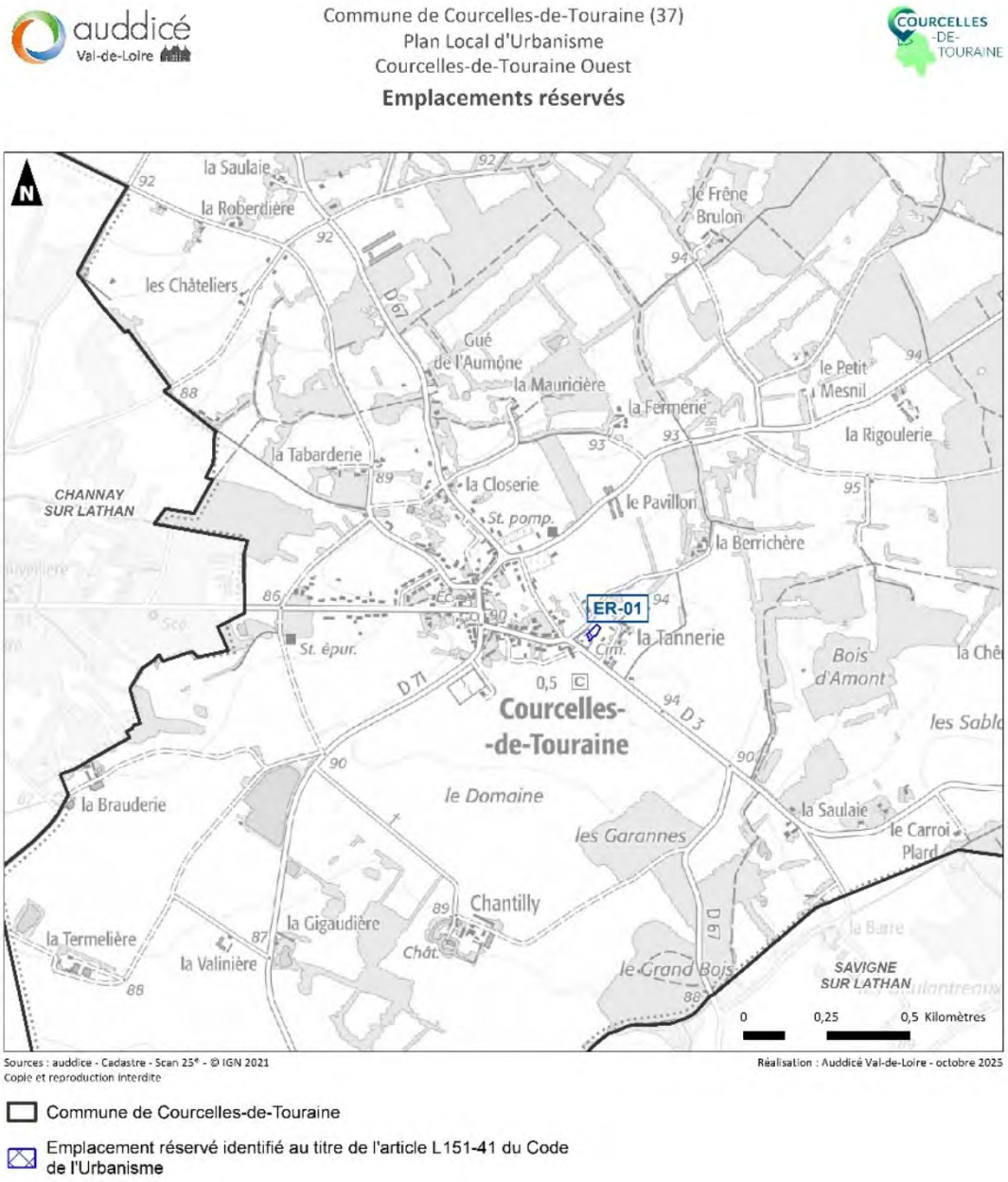


Figure 11. Localisation de l'emplacement réservé dans le PLU de Courcelles-de-Touraine

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	872 m²	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

Tableau 2. Surface, objet et bénéficiaire de l'emplacement réservé du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.6.4 Linéaire de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme

Les élus ont choisi de protéger du changement de destination le local commercial correspondant au bar-restaurant implanté dans le centre-bourg de la commune.

Le règlement précise que les changements de destination des commerces en habitation, sont interdits, sauf si le local abritant le commerce est vacant depuis plus de 3 ans.

Au total, le linéaire commercial identifié représente 27,5 mètres de linéaire.

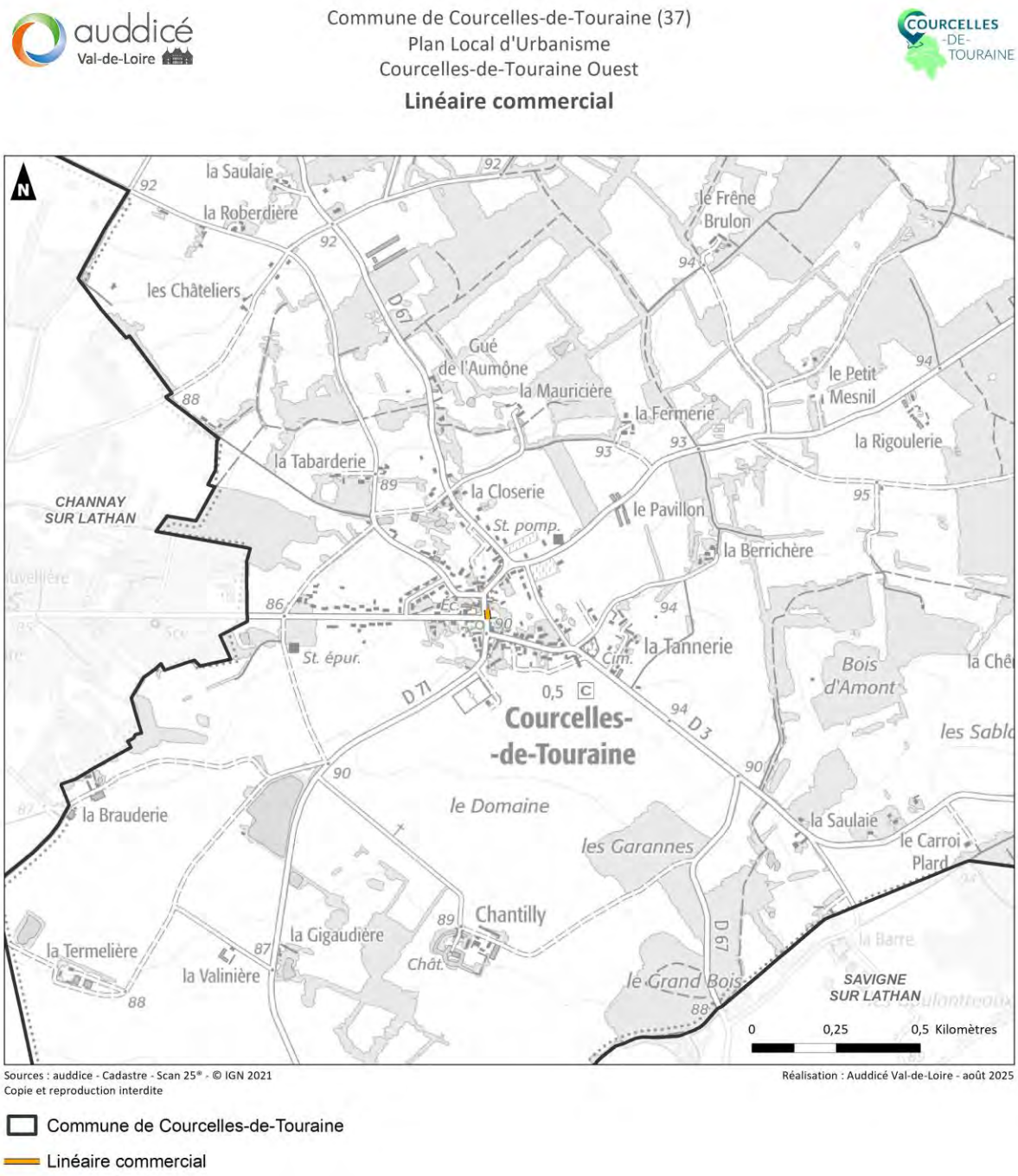


Figure 12. Localisation du linéaire commercial du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.6.5 Éléments de patrimoine identifiés et à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

■ Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine exprimer dans le PADD, la commune a fait le choix d'identifier des **éléments bâtis sur lesquels la rénovation doit faire l'objet d'une attention particulière ou des éléments de patrimoine vernaculaire à maintenir.**

Au total, 11 éléments de patrimoine sont identifiés au zonage du PLU. Le règlement présente en annexe un inventaire photographique.

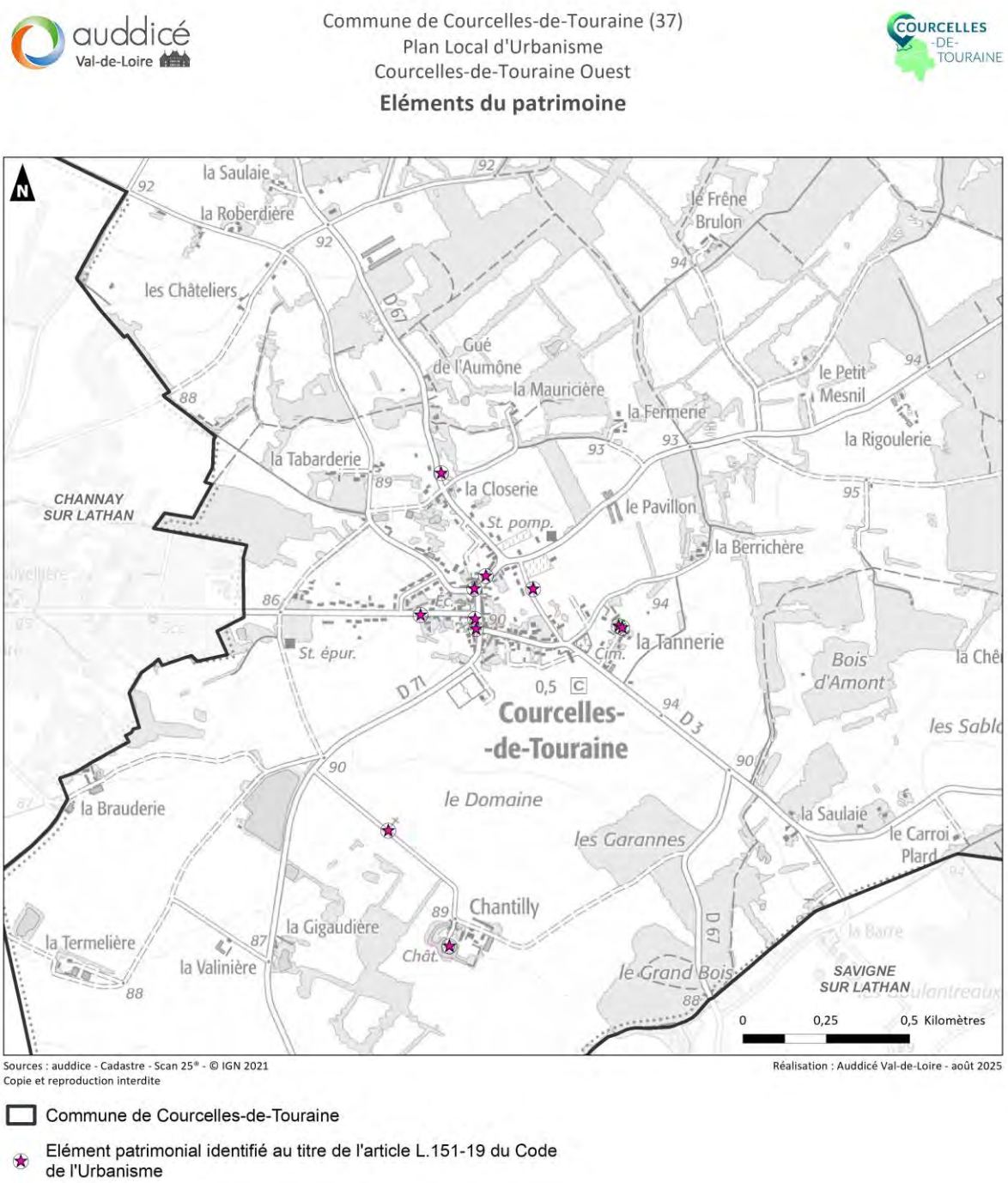


Figure 13. Eléments patrimoniaux identifiés au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Mur protégé pour un motif architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les murs anciens de la commune sont préservés par les dispositions du règlement en matière de clôtures.

Cependant les élus ont souhaité appuyer la protection d'un ancien mur présentant un intérêt patrimonial certain. Ce mur se situe le long du secteur d'extension d'urbaine « Les Allégries ».

Au total, 82,5 mètres de murs anciens à protéger ont été identifiés au zonage du PLU.

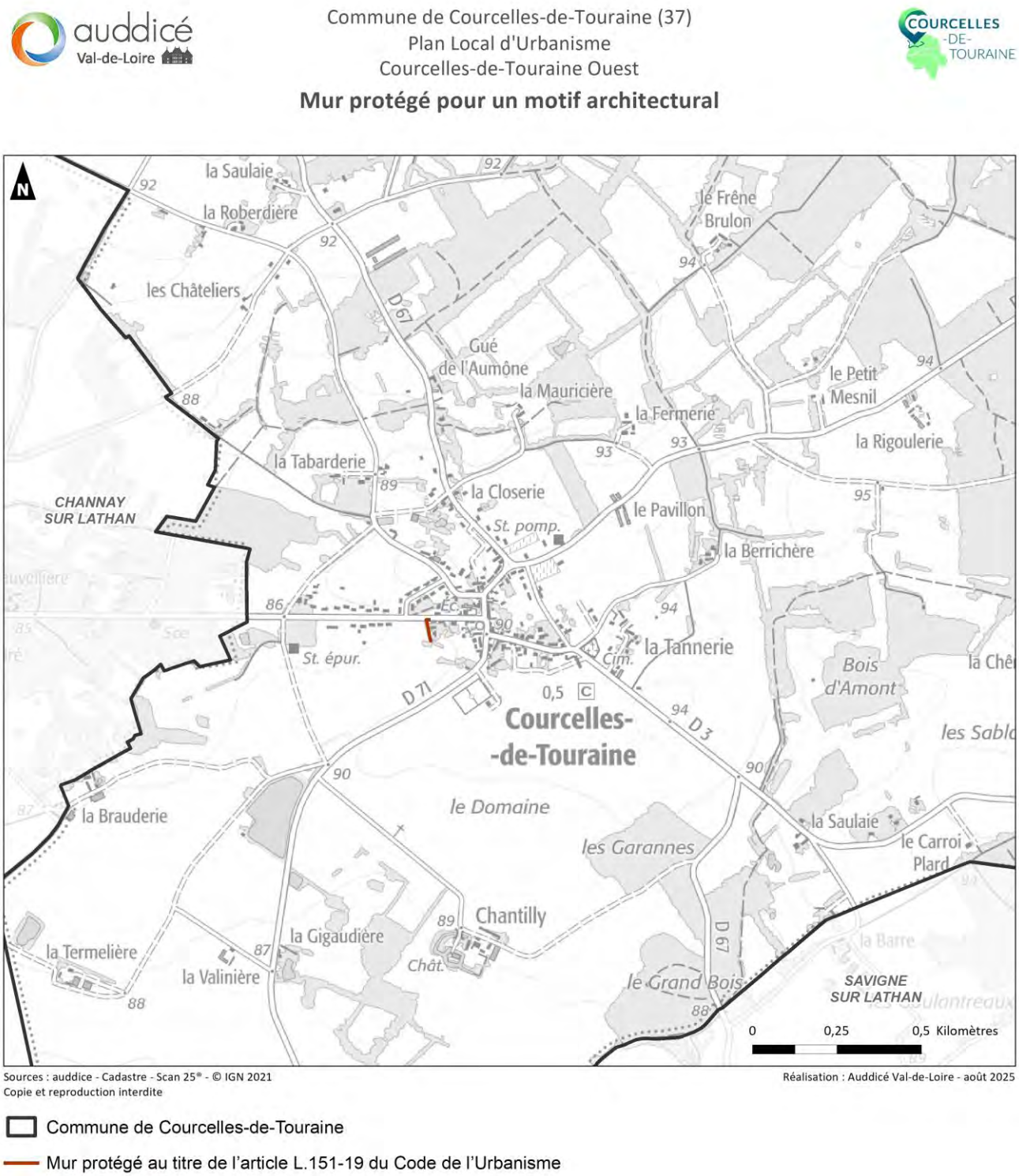


Figure 14. Murs anciens à protéger identifiés au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.6.6 Éléments écologiques à préserver identifiés au PLU de Courcelles de Touraine au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

■ Haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Plusieurs haies et alignements d'arbres ont été recensés comme à protéger par les élus. Ces éléments font aujourd'hui partie du paysage de Courcelles-sur-Loire et constituent à la fois des corridors écologiques, des supports d'habitat pour de nombreuses espèces et jouent un rôle de lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement. Le règlement prévoit que ces haies et alignements d'arbres doivent être préservés, sauf élargissement de voie et création d'accès, sous réserve de compensation.

Au total, 19,8 kilomètres de haies et alignements d'arbres seront protégés au PLU de Courcelles-de-Touraine.

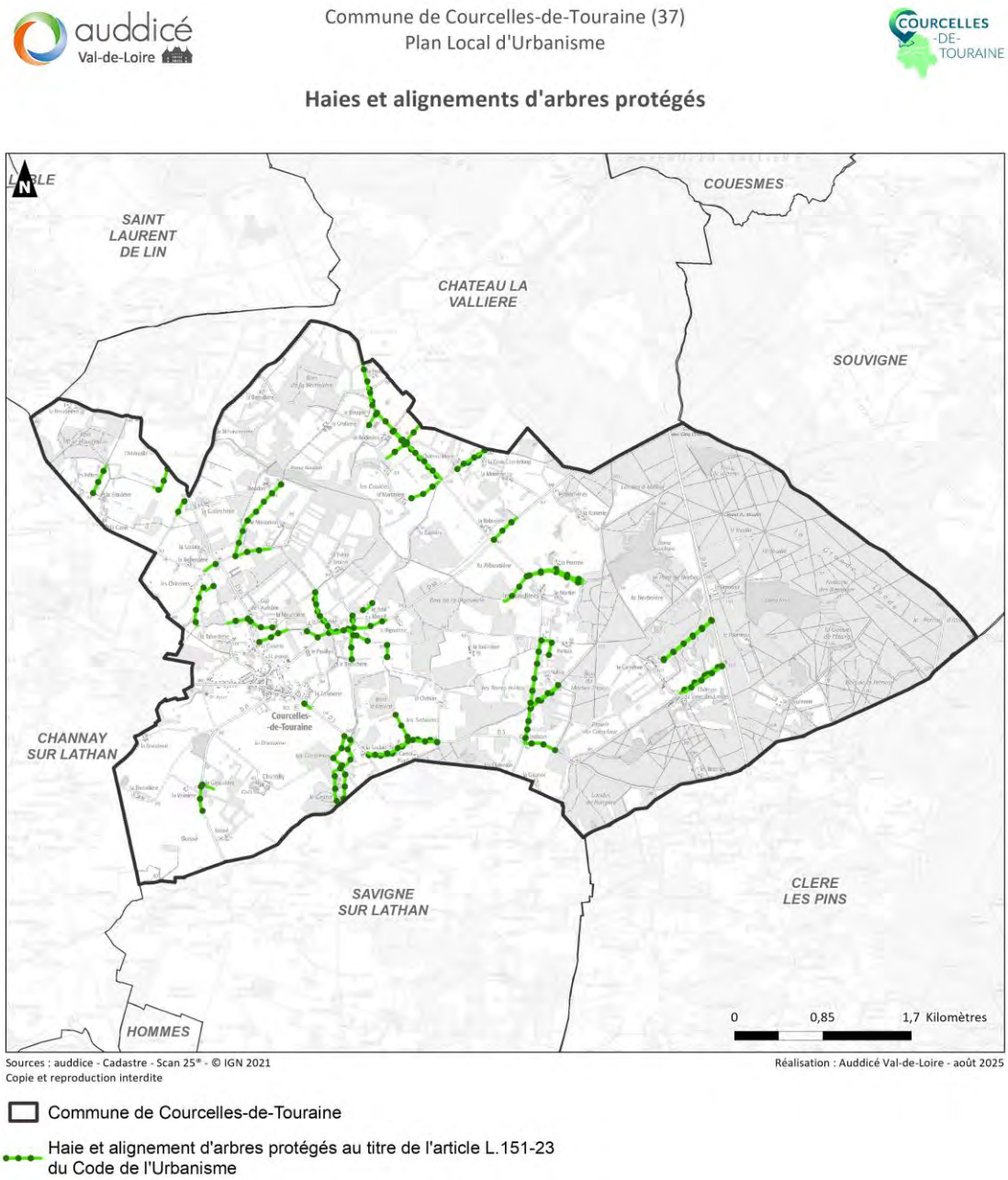


Figure 15. Haies et alignement d'arbres identifiés au PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Boisement protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **les ensembles boisés de la commune.**

La préservation des boisements permet de s'assurer de la qualité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques présents sur la commune. Elle permet également de s'assurer de la qualité paysagère de la commune couverte par de larges surfaces boisées. De ce fait, les élus ont décidé d'identifier les boisements de la zone Natura 2000 du Complexe du Changeon et de la Roumer.

Au total, 132,1 ha d'espaces boisés sont préservés au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine.

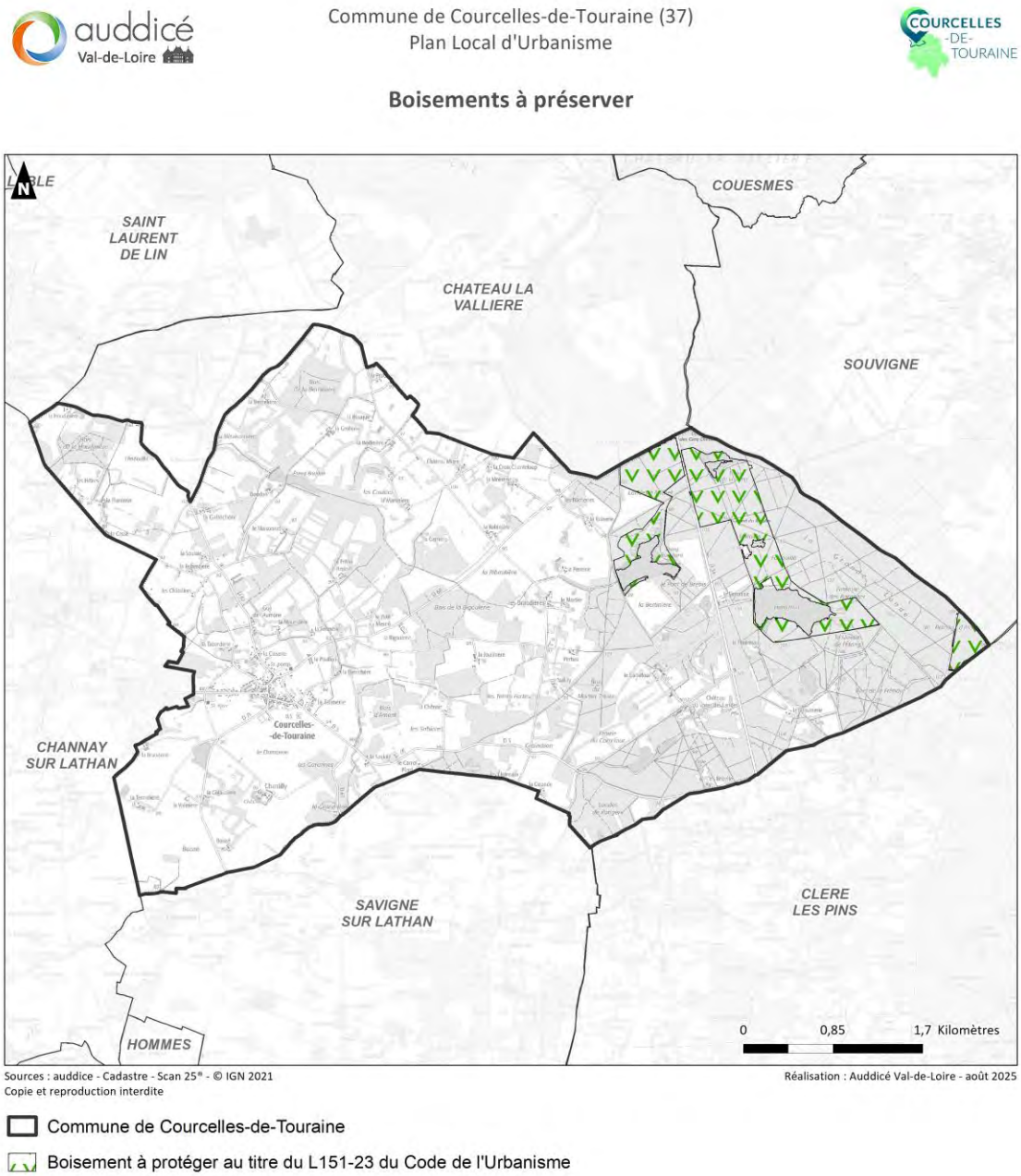


Figure 16. Boisements protégés identifiés au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées grâce à trois sources de données : l'étude menée par la SEPANT pour le compte de la CCTOVAL en 2023-2024, les zones humides d'inventaire départemental. Les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude ont été reportées au règlement graphique.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet **d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation** dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne).

Au total, les zones humides représentent 89,7 ha au PLU de Courcelles-de-Touraine.

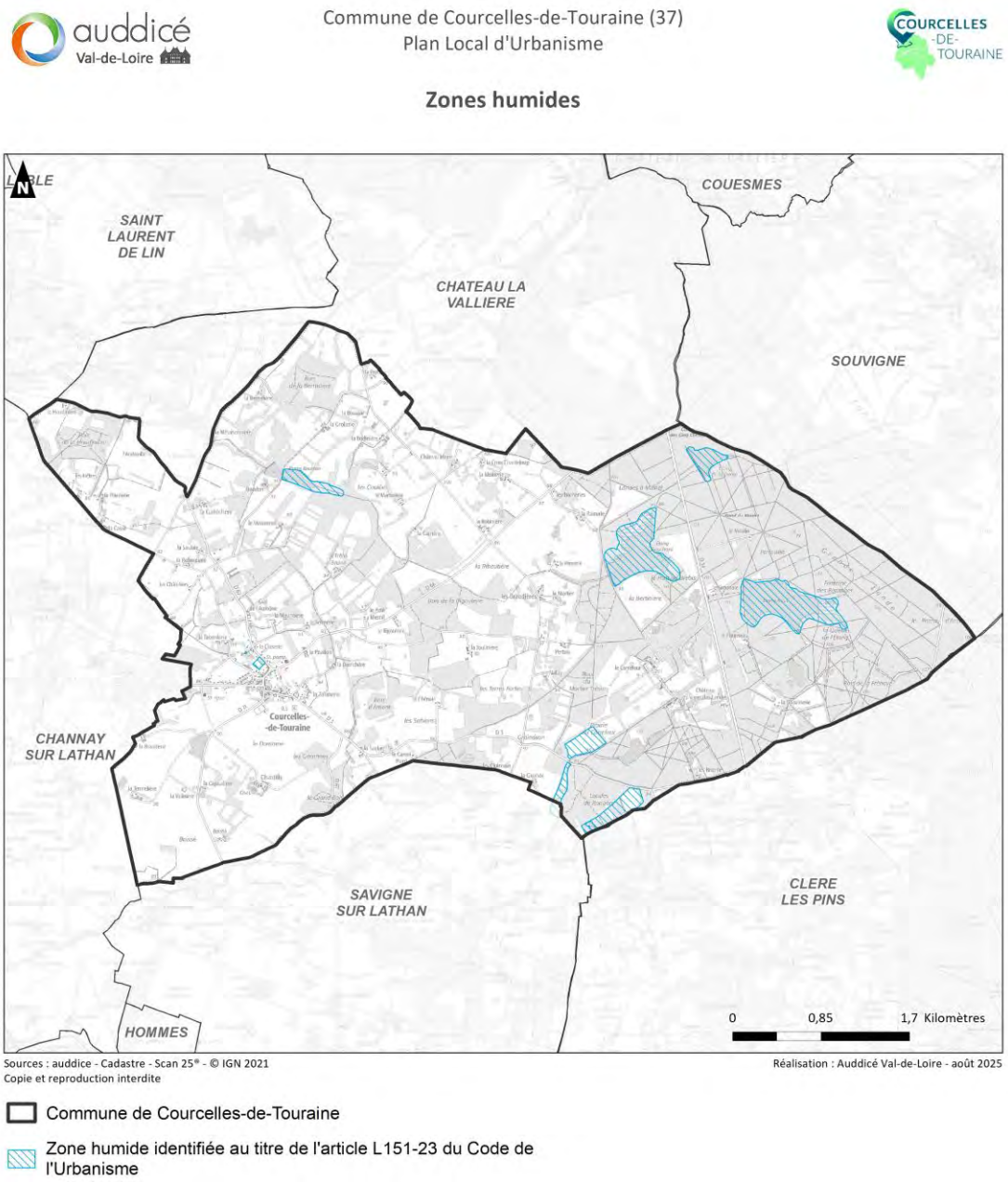
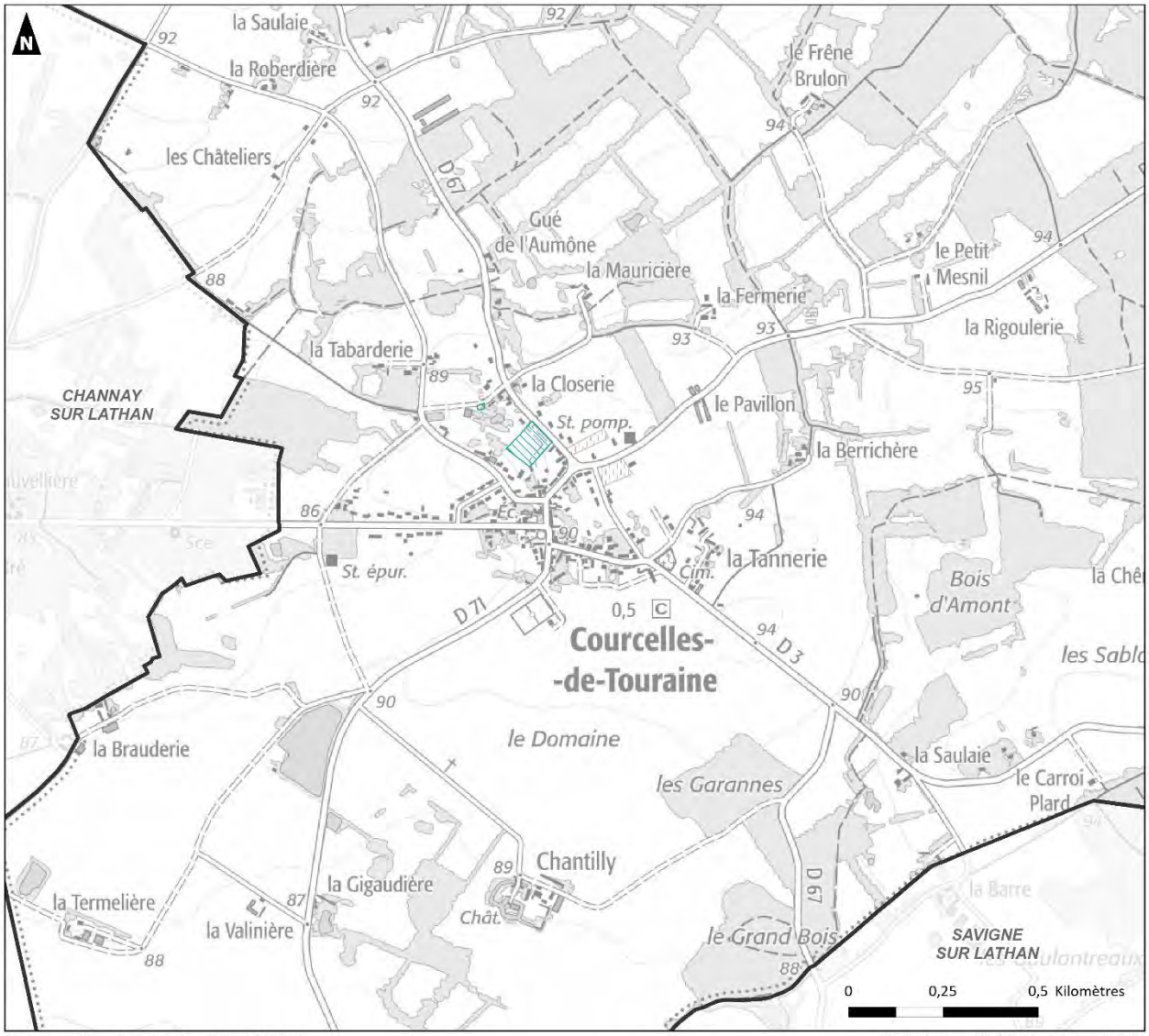


Figure 17. Zones humides identifiées au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme
Courcelles-de-Touraine Ouest

Zones humides



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

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

Commune de Courcelles-de-Touraine

Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Figure 18. Zones humides identifiées au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine – zoom bourg

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le réseau hydrographique de la commune est identifié au règlement graphique afin d'assurer les continuités écologiques et les ripisylves. Le règlement y inscrit des marges de recul de 5 ou 10 mètres à respecter pour l'implantation des constructions.

Au total, 12,6 kilomètres de cours d'eau à protéger ont été identifiés au zonage du PLU.

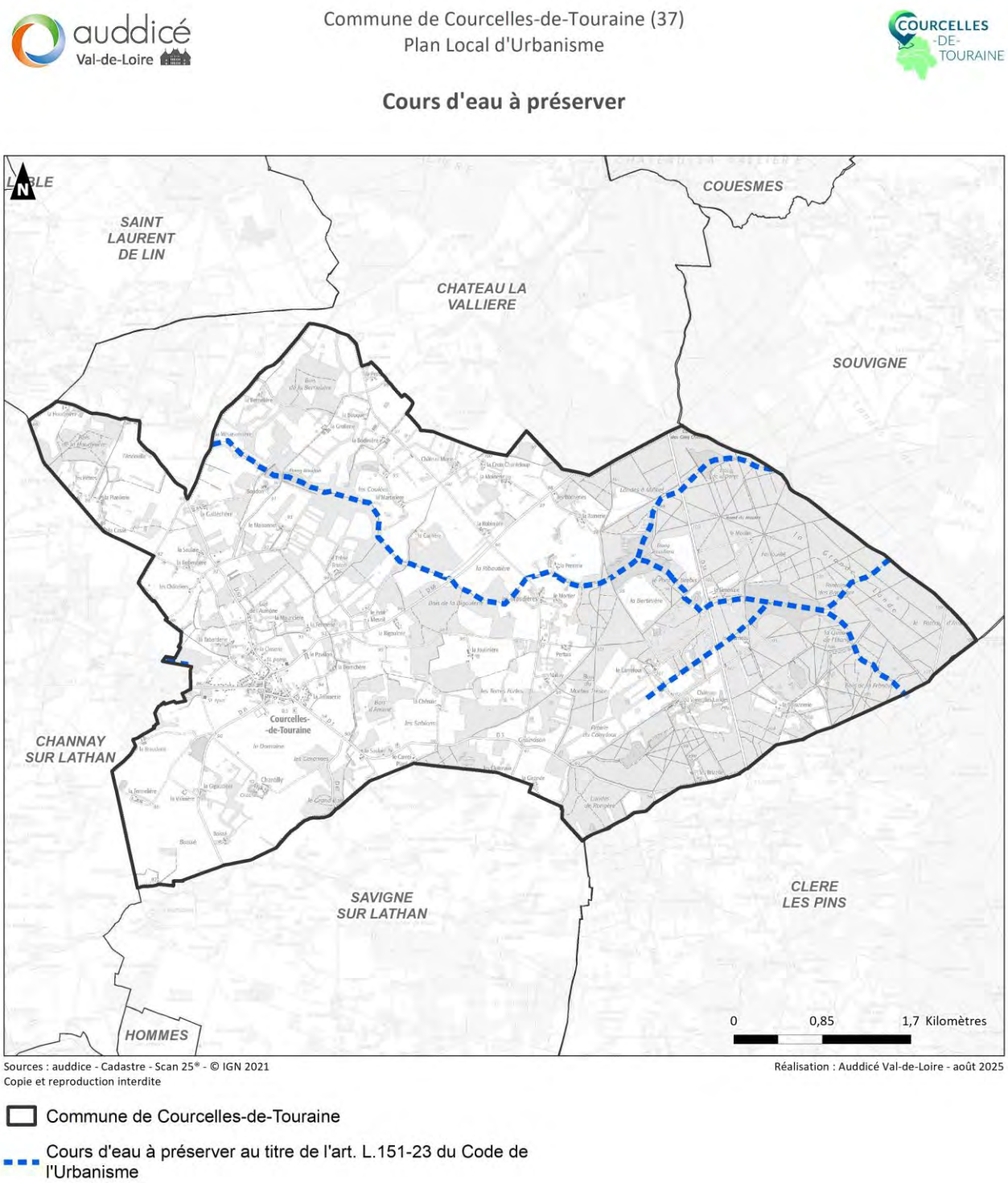


Figure 19. Réseau hydrographique identifié au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mares et plans d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les mares et plans d'eau identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Au total, 3 mares et plans d'eau ont été identifiés au PLU de Courcelles-de-Touraine.

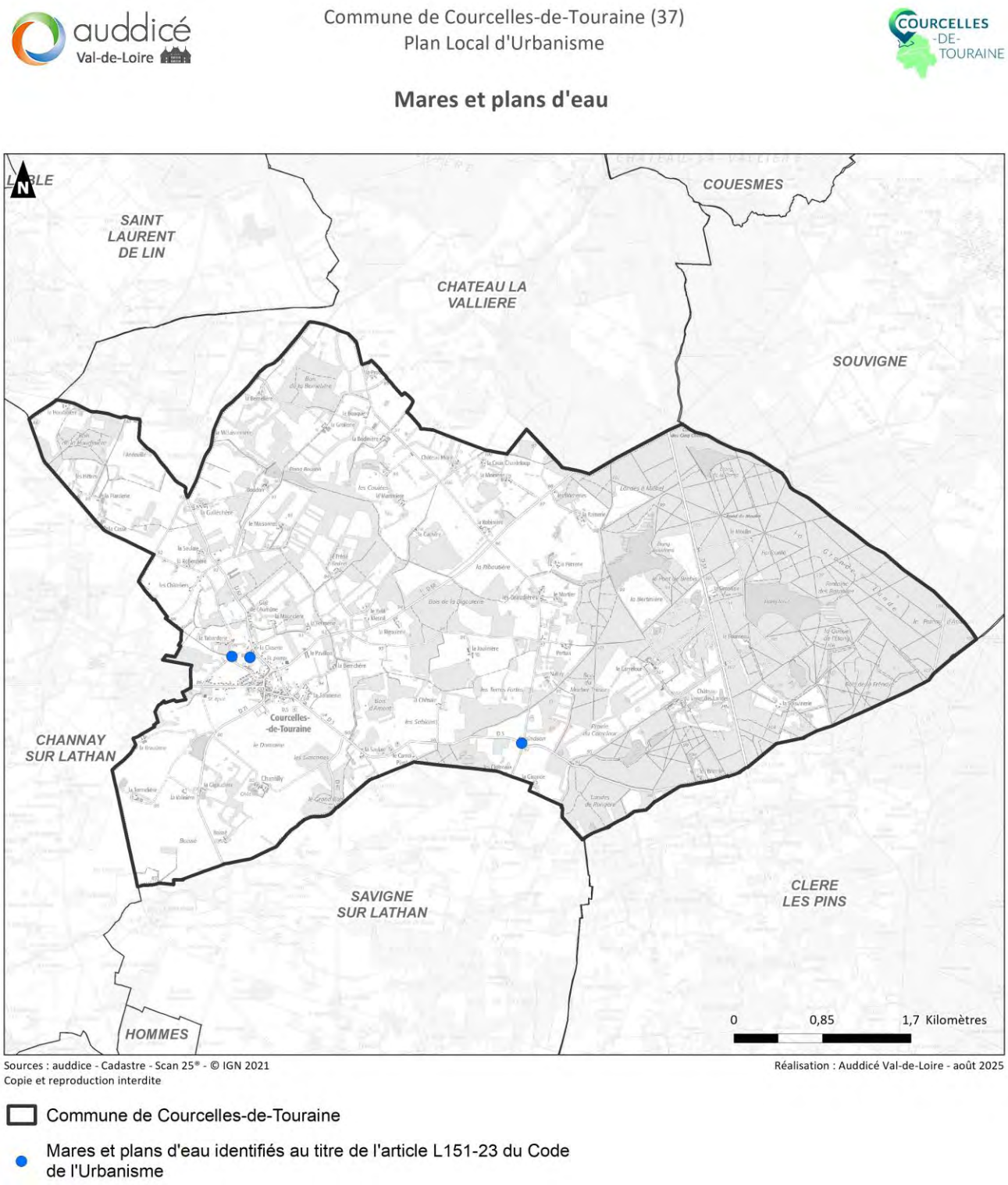


Figure 20. Mares et plans d'eau identifiés au règlement graphique du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5 Evolution des surfaces du PLU de Courcelles-de-Touraine

La commune de Courcelles-de-Touraine est couverte par un PLU qui couvre la totalité du territoire communal, le PLU de Courcelles-de-Touraine, approuvé le 13 décembre 2010. Le PLU n'a pas fait l'objet d'évolution significative à l'exception de l'arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU.

Parmi les changements majeurs entre les 3 PLU et le PLU de Courcelles-de-Touraine on note les éléments suivants :

- La part de zones urbaines et à urbaniser du territoire passe de **1,4% à 1,2 %** : les zones AU et 2AU qui n'ont plus vocation à être aménagées ont été classées en zone A ou N en fonction de leurs caractéristiques, ce qui se traduit par une nette baisse des surfaces de zone AU. Par ailleurs, des secteurs autrefois classés en zone U mais ne correspondant pas aux nouveaux critères mis en place par les élus ont été reclassés en zone A ou N, dans une logique de recentrage de l'urbanisation sur le bourg, de limitation des impacts sur les terres agricoles et de limitation de la vulnérabilité de la population aux risques. A côté de cela, certains secteurs urbanisés situés en continuité des bourgs mais classés en zone A ou N ont pu être intégrés à l'enveloppe urbaine.
- **La suppression des zones 2AU** : le nouveau PLU ne projette plus de zones à urbaniser dans un second temps au profit d'un développement en enveloppe urbaine et sur un secteur en extension urbaine d'une surface limitée conformément aux objectifs du ZAN. Les anciens secteurs en zone 2AU en continuité du bourg, ont été intégrés à la zone agricole.
- La **zone naturelle** du territoire **passe de 38,1% à 47,4% :** en raison notamment de l'intégration à cette zone de secteurs majoritairement boisés jusqu'alors classés en zone A.
- L'**abandon des secteurs NH**, la zone agricole et la zone naturelle permettant dans le nouveau PLU des possibilités d'extension et d'annexes pour les constructions à vocation d'habitation sans avoir à repérer spécifiquement ces habitations existantes.
- Une **identification plus poussée des trames réglementaires en faveur de la déclinaison de la trame verte et bleue** : le réseau hydrographique, les mares et plans d'eau, les zones humides, les haies et alignement d'arbres. A noter que les boisements autrefois classés en EBC sont dorénavant intégralement protégés via l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux ci-dessous permet de visualiser l'évolution des surfaces entre l'ancien PLU (partie gauche du tableau, zonages cumulés) et le nouveau PLU de Courcelles-de-Touraine (à droite).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	Surfaces avant élaboration du PLU en ha		Surfaces après élaboration du PLU en ha	
Zone U	**28,9**	**1,1%**	**30,2**	**1,2%**
Sous-secteur UA	*7,8*	*0,3%*	*7,8*	*0,3%*
Sous-secteur UB	*7,5*	*0,3%*	*19,5*	*0,8*
Sous-secteur UBa	*7,7*	*0,3%*	*/*	*/*
Sous-secteur UBj	*3,0*	*0,1%*	*/*	*/*
Sous-secteur UE	*2,9*	*0,1%*	*2,0*	*0,1*
Sous-secteur UL	*/*	*/*	*0,8*	*0,03*
Zone AU	**8,1**	**0,3%**	**0,8**	**0,03%**
Zone 1AU	*1,4*	*0,05%*	*0,8*	*0,03%*
Zone 2AU	*6,7*	*0,3%*	*/*	*/*
Zone A	**1574,5**	**60,5%**	**1339,4**	**51,4%**
Sous-Secteur Aenr	*/*	*/*	*11,3*	*0,4%*
Zone N	**991,9**	**38,1%**	**1233,8**	**47,4%**
Sous-Secteur Nh	*33,5*	*1,3%*	*/*	*/*
Sous-Secteur Nl	*3,9*	0,2%	*/*	*/*
Sous-Secteur Np	*/*	*/*	*207,8*	*8%*
Sous-Secteur Nt	*65,8*	*2,5%*	5,4	0,2%
Sous-Secteur Ntc	*14,8*	*0,6%*	*/*	*/*
TOTAL[1]	***2 603,4 ****	***100%***	***2604,2****	***100%***

[1] La surface totale de la commune est calculée d'après les données des PLU numérisées sur le Géoportail de l'urbanisme d'après le zonage de l'ancien PLU. Le zonage du PLU avant élaboration ont été élaborés sur un référentiel cadastral et une projection cartographique différents de l'actuel cadastre, c'est pourquoi la surface totale de la commune peut différer entre les deux données

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les différences de surface globale de la commune correspond à l'utilisation de système d'information géographique différents entre l'ancien PLU et le nouveau PLU de Courcelles de Touraine.

Eléments surfaciques :

Eléments identifiés au PLU	Surfaces avant élaboration du PLU en ha	Surfaces après élaboration du PLU en ha
Boisement à protéger	/	132,1
Emplacement réservé	1,5	0,09
Mares et plans d'eau à protéger	/	/
Espace Boisé Classé (EBC)	256,3	/
Traitement paysager à réaliser	0,8	/
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation	8,1	1,2
Zones humides	/	89,7

Eléments linéaires :

Eléments identifiés au PLU	Linéaires avant élaboration du PLU en km	Linéaires après élaboration du PLU en km
Haie ou alignement d'arbres à préserver	3,3	19,8
Linéaire commercial à préserver	/	0,027
Mur protégé	0,3	0,082
Réseau hydrographique	/	12,6

Eléments ponctuels :

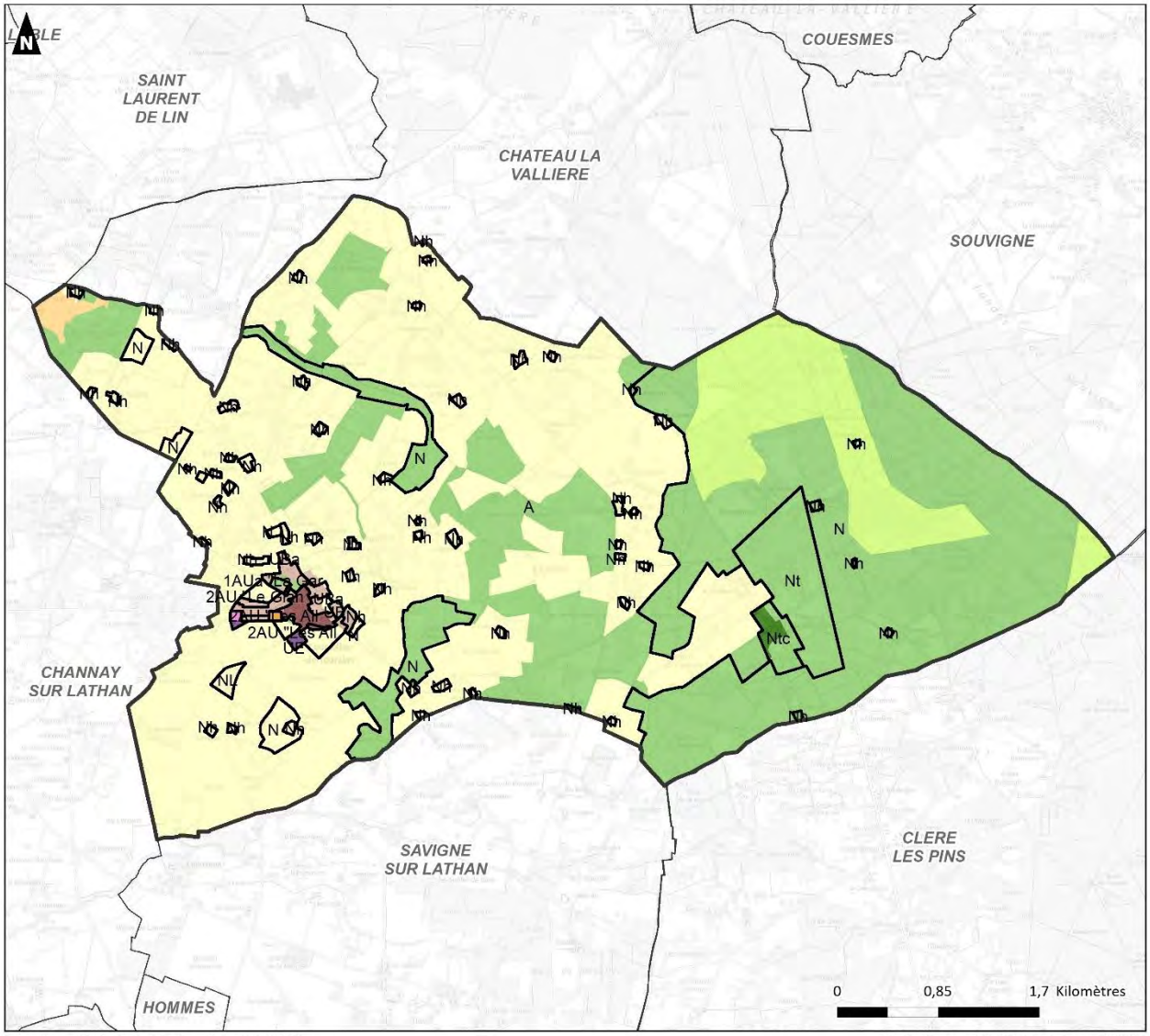
Eléments identifiés au PLU	Nombre avant élaboration du PLU en unité	Nombre après élaboration du PLU en unité
Changement de destination	/	13
Elément de patrimoine à protéger	/	11
Mares et plans d'eau à protéger	/	3

cartographiques comparées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Comparaison du zonage PLU avant et après la révision



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

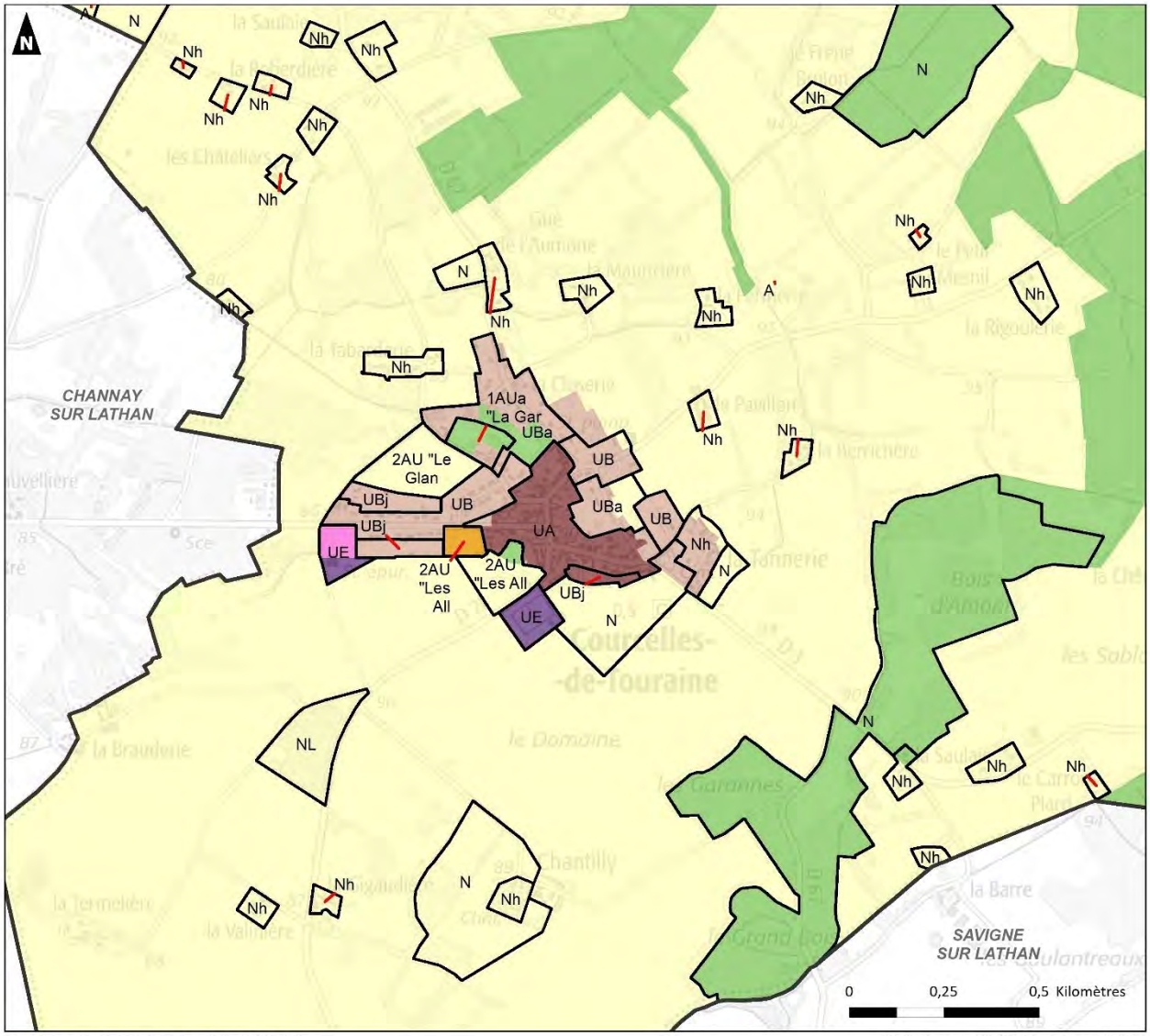
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Zone de PLU avant révision
- 1AU - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- A - Zone agricole
- Aenr - Zone agricole dédiée aux projets d'énergies renouevelables
- N - Zone naturelle
- Nt - Secteur naturel à vocation touristique
- Np - Secteur naturel protégé
- Ua - Zone urbaine historique mixte
- Ub - Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Ul - Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme
Courcelles-de-Touraine Ouest

Comparaison du zonage PLU avant et après la révision



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

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Zone de PLU avant révision
- 1AU - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Ua - Zone urbaine historique mixte
- Ub - Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Ul - Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Figure 21. Comparaison zonage avant/après élaboration du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Selon l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-de-Touraine doit être compatible avec :

Documents	Existence sur le territoire
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable	OUI – SRADDET Région Centre Val de Loire
Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux	OUI – SDAGE Loire-Bretagne
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	OUI – SAGE Authion et SAGE Loir
Schéma de Cohérence Territoriale	OUI – SCOT du Pays Loire Nature
Schémas de mise en valeur de la mer	NON
Plans de déplacements urbains	NON
Programmes locaux de l'habitat	NON
Plan Climat Air Energie Territorial	OUI – PCAET du Pays Loire Nature
Parc Naturel Régional	NON

Le SCOT approuvé en mars 2022, est un document intégrateur. Il est cependant ci-après démontré la compatibilité du document avec les autres documents de portée supérieure.

2.2 Liste des documents devant être pris en compte par le PLU

Selon l'article L..132-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-de-Touraine doit prendre en compte :

Documents	Existence sur le territoire
Projet d'intérêt général	Non
Opération d'intérêt national	Non

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3 Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires (SRADDET) du Centre-Val-de-Loire a été a été adopté par le Conseil régional le 19 décembre 2019.

Le schéma se structure autour de 4 orientations stratégiques déclinées en 20 objectifs.

De plus, Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 18 décembre 2014. Il répertorie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur le territoire communal. Les corridors écologiques et leurs ruptures ont été mis en évidence et précisés à une échelle plus fine, afin de les intégrer à la réflexion menée lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le SRCE identifie plusieurs corridors écologiques sur la commune dont des corridors à préciser. La commune présente une trame bleue importante liée à la présence de l'Indre complété par des boisements épars.

Le SRCE a été décliné au sein du SCOT du Pays Loire Nature.

Le SRADDET Centre Val de Loire est organisé autour de 4 orientations composées de plusieurs objectifs que se déclinent en plusieurs règles. Le SRADDET fait explicitement référence aux documents d'urbanisme pour les règles suivantes.

Règles	Compatibilité avec le PLU
Règle 06 : Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant	Le projet de PLU priorise la densification du tissu urbain existant, la reprise des logements vacants et le changement de destination avant l'extension urbaine. Ainsi, plus de 60% des logements à produire sont estimés en densification/renouvellement urbain.
Règles 07 : Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement	Les projets de développement de la collectivité sont couverts par des OAP encadrant la densité au sein même des opérations avec 15 log/ha dans l'ensemble des secteurs projetés.
Règles 14 : Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat	En favorisant la densification du bourg et en prévoyant une mixité des types de logements au sein des OAP, le PLU favorise la mixité sociale.
Règles 15 : Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbaine	Le projet de développement de la commune a pour objectif de favoriser la réhabilitation urbaine afin de lutter contre la vacance du logement, qui reste importante à Courcelles-de-Touraine.
Règle 20 : Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières	Le PLU n'est pas vraiment concerné par cette règle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Règles 36 : identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographie	En préservant les boisements, les haies et les cours d'eau (classement en zone naturelle ou outils de protection L 151-23 du Code de l'Urbanisme), le PLU identifie et intègre les continuités écologiques.
Règle 37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuité écologiques et du réseau Natura 2000	L'étude d'incidence Natura 2000 démontre une absence d'incidence.
Règle 38 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000 dans le cadre de la planification du territoire	En préservant les boisements, les haies et les cours d'eau (classement en zone naturelle ou outils de protection L 151-23 du Code de l'Urbanisme), le PLU vieille à la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
Règle 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement dans le cadre de projet	
Règle 40 : Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme	Les sites de projets ont fait l'objet de prospections écologiques sur les volets faune, flore et habitat. Par ailleurs, le PLU protège les zones humides des inventaires départementaux et de la SEPANT. Aucun des secteurs de projet ne présentent d'enjeux liés aux zones humides, aux mares, aux pelouses sèches calcicoles ou aux haies bocagères.

Le projet de PLU est compatible avec le SRADDET.

2.4 Le SCoT du Pays Loire Nature

Le territoire de Courcelles-de-Touraine est couvert par le **SCOT du Nord-Ouest de la Touraine, approuvé le 22/03/2022 par le Syndicat Mixte Pays Loire Nature Touraine.**

La loi ALUR réaffirme le rôle intégrateur du SCOT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCOT, lorsque le territoire en dispose (art. L.131-4 du CU). Ainsi, les auteurs des PLU n'ont plus qu'à se référer au SCOT, document unique intégrant les documents de rang supérieur, renforçant par la même, la sécurité juridique des PLUi. On parle alors de « SCOT intégrateur ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

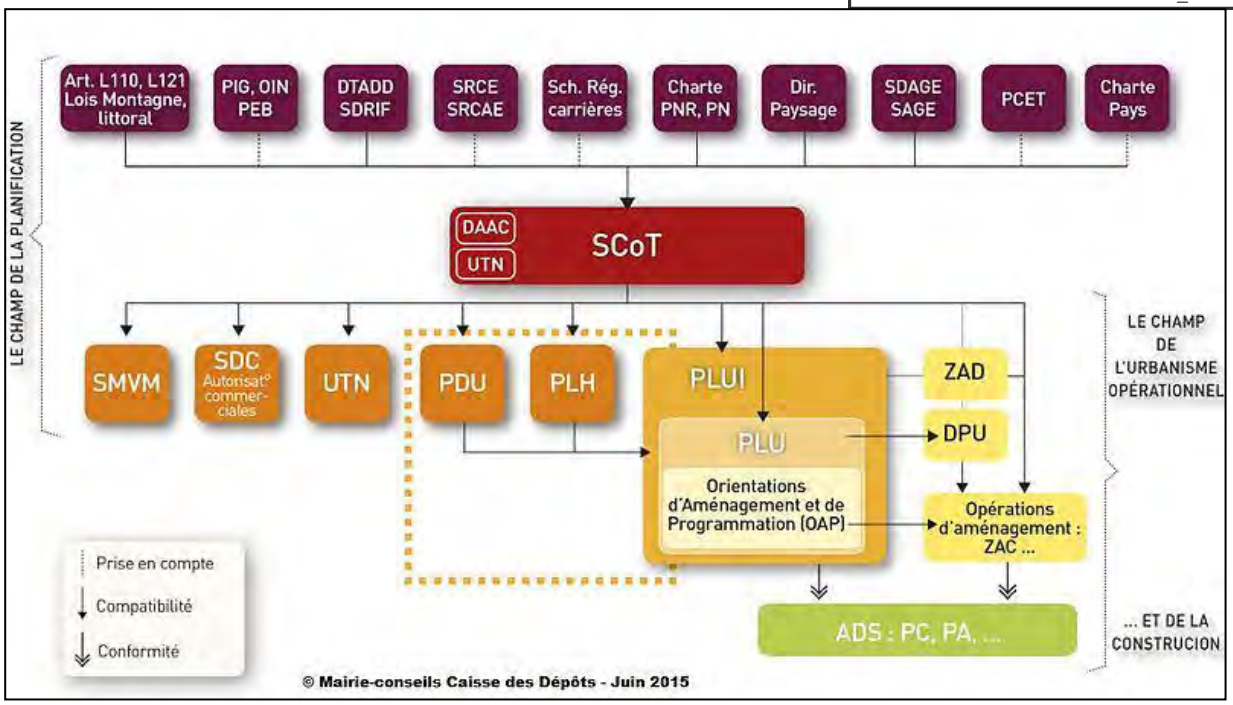


Figure 1. Hiérarchie des documents d'urbanisme

Ainsi, le SCOT intègre :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) de la Région Centre-Val-de-Loire, approuvé le 19 décembre 2019 ;
- **Le Plan Climat Energie Territorial des Communautés de Communes** Touraine Ouest Val de Loire et Gâtine Choisille - Pays de Racan, approuvé en juin 2022 ;
- **Le SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Authion, approuvé le 22 décembre 2017 ;
- **Le SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loir, approuvé le 25 septembre 2015 ;
- **Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation** (PGRI) du bassin Loire Bretagne adopté le 15 mars 2022 ;
- **Le schéma départemental des carrières d'Indre-et-Loire** approuvé le 28 avril 2002.

Le SCOT est organisé autour de 12 orientations, qui sont présentées dans le tableau ci-après.

Orientations du SCOT	Compatibilité du PLU de Courcelles-de-Touraine
CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE	
Orientation 1 : Des unités territoriales à conforter dans leurs spécificités	Le PLU prévoit un développement raisonné du bourg de la commune.
Orientation 2 : Des unités territoriales socle de la répartition de la production de logement et des équipements	Le PLU de Courcelles-de-Touraine prévoit la production de 2,4 logements par an soit 4% de l'objectif de l'unité territoriale du Plateau Lacustre et Forestier.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Orientation 3 : Des unités territoriales garantes des grands équilibres naturels et urbains et paysagers	Un besoin de 28 logements a été défini pour répondre à l'objectif d'atteindre environ 535 habitants d'ici 2035. Ces logements sont répartis de la manière suivante : • 18 sont produits en renouvellement urbain (dents creuses, apports estimés des changements de destination et de la reprise du logement vacant) soit une part en renouvellement urbain d'environ 60% pour 25% demandés par le SCOT. • 12 logements sont produits en extension urbaine, à travers une OAP prévoyant une densité minimum de 15 logements/ha et représentant environ 0,78 ha dédiés à l'habitat (soit 1,3% de l'enveloppe maximale à mobiliser en extension urbaine pour l'habitat pour l'unité territoriale du Plateau Lacustre et Forestier).
CAPITALISER SUR LES VALEURS PATRIMONIALES	
Orientation 4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue • **Protéger les noyaux réservoirs de bio diversité** • **Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques** • **Prendre en compte la trame bleue** • **Prendre en compte la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques** • **Accroître la biodiversité et la trame verte au sein des espaces habités**	Le PLU préserve également les boisements présents en zone Natura 2000 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les zones Natura 2000 sont classées en zone N et sont donc inconstructibles. Le PLU décline les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue locale au travers de l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques et du zonage à travers l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : recensement des haies, cours d'eau, mares et plans d'eau, boisements, etc. Le PLU préserve les cours d'eau en interdisant les nouvelles constructions à moins de 5 mètres des berges du réseau hydrographique en zone urbaine, et à moins de 10 mètres en dehors des zones urbaines. De plus, le PLU identifie dans le zonage les zones humides à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (prévoyant des mesures Eviter – Réduire – Compenser). Enfin, les OAP prévoient le renforcement de la trame verte avec la création d'espace vert, la plantation d'arbre la mise en place de franges végétales, de

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	principe de gestion des eaux pluviales. L'OAP trame verte et bleue contient en outre une série de prescriptions et recommandations afin de favoriser le développement de la biodiversité (recommandations sur la végétalisation des clôtures, sur l'éclairage, interdiction du déboisement au sein des zones Natura 2000 etc).
Orientation 5 : Faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territoriale • **Pérenniser le foncier agricole et sylvicole** • **Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières** • **Limiter les impacts de l'urbanisation** • **Favoriser la diversification de l'activité agricole** • **Œuvrer pour une agriculture durable et de proximité**	Le PLU prévoit un développement raisonné en limitant les extensions urbaines. Dans le choix des zones à urbaniser, la vocation agricole des terres a été prise en compte. En effet, la zone d'extension retenue est actuellement une prairie entretenue par fauche ne jouant pas de rôle agricole. La réalisation d'un diagnostic agricole a permis d'identifier les bâtiments, les projets et les problématiques des exploitants agricoles. Excepté dans le cadre d'une création de gîte rural, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté dans les 100 mètres d'un siège d'exploitation, afin de protéger le potentiel d'évolution des exploitations. Le PLU permet la diversification de l'activité agricole (création d'atelier de transformation, vente à la ferme…).
Orientation 6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature • **Préserver les lignes forces du grand paysage** • **Composer avec la spécificité des six entités paysagères** • **Valoriser la typologie des villages** • **Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux**	Le PLU encadre les formes urbaines au sein des différentes zones via des prescriptions architecturales au sein du règlement, plus poussées pour le cœur urbain ancien et les constructions anciennes. L'intégration paysagère, via la hauteur et l'aspect des constructions, est ainsi prioritairement recherchée. Les OAP permettent également d'encadrer les formes urbaines en s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles et peuvent prévoir des aménagements paysagers sur certains secteurs. Le PLU identifie des éléments du patrimoine bâti (châteaux, belles demeures…), un mur ancien afin de les protéger. De plus, pour favoriser la reprise du patrimoine bâti remarquable et éviter sa

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	dégradation, le PLU autorise les changements de destination sur certains anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural. De plus, le PLU permet la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme, comme sur le domaine du Château Golf des 7 tours. La mise en valeur économique du patrimoine, en lui assurant un devenir, fait partie des leviers pour préserver ce dernier.
CULTIVER LE BIEN VIVRE DANS LA PROXIMITÉ	
Orientation 7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie • **Changer le mode de production de logement pour développer la sobriété foncière** • **Diversifier le logement pour s'adapter à la diversité des besoins** • **Cibler les extensions urbaines et les intégrer à la trame bâtie existante** • **Adapter la gestion des hameaux et des villages en fonctions de leurs caractéristiques et des spécificités locales** • **Développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée**	Le PLU limite les extensions urbaines et favorise le renouvellement urbain (16 logements sont produits dans le tissu urbain, en reprise des logements vacants ou en changements de destination contre seulement 10 en extension de l'urbanisation). Sur les secteurs de renouvellement urbain, 1 OAP vient encadrer la production de logements. Plus de la moitié du besoin en logement est estimée en renouvellement urbain afin de favoriser la densification. Les OAP prévoient une densité minimum de 15 logements/ha. L'OAP en renouvellement prévoient de favoriser la mitoyenneté. Aucune extension des hameaux n'est prévue. Aucune possibilité de densification des hameaux n'est également possible Le PLU permet les extensions et annexes des habitations dans les écarts. La production de nouveaux logements est également autorisée grâce aux changements de destination identifiés sur le plan de zonage. Pour l'identification de ces derniers, la présence des réseaux a été un critère déterminant. Le règlement écrit du PLU favorise la mixité fonctionnelle dans les bourgs.
Orientation 8 : Repenser le système des mobilités • **Adapter l'offre de mobilité aux enjeux du territoire**	En ciblant la construction de nouveaux logements au sein ou en continuité direct du centre-bourg, le PLU limite les besoins de mobilité et facilite la mise en

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

• **Optimiser la desserte en transports en commun et organiser les pôles de mobilité** • **Aménager le territoire pour encourager la mobilité active** • **Intervenir ponctuellement pour sécuriser le réseau viaire et maitriser la diffusion des trafics dans le territoire**	place de solutions alternatives à la voiture individuelle. De plus, l'OAP « les Allégries » traite des déplacements doux de la future opération vers le plan d'eau communal. L'emplacement réservé prévu vise à permettre l'extension du cimetière.
Orientation 9 : Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire • **S'adapter aux changements climatiques** • **Préserver la santé des habitants** • **Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances**	Le règlement du PLU permet et recommande l'utilisation de systèmes de production d'énergies renouvelables et de matériaux biosourcés. Un sous-secteur en Aenr en zone agricole a été délimité afin de permettre le développement de l'activité agrivoltaïque au nord de la commune. Le PLU limite également l'imperméabilisation des sols en limitant fortement les extensions urbaines. Le règlement permettra d'avertir les pétitionnaires de risques présents, comme le risque retrait-gonflement des argiles, les mouvements de terrain, feu de forêt.
CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET ANCRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE	
Orientation 10 : Gérer efficacement le foncier économique • **Réduire le foncier économique dédié** • **Maintenir un maillage de qualité des sites d'activités** • **Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes**	Le territoire ne compte aucune zone d'activités. En contrepartie, le PLU permet le développement économique industriel et artisanal au sein du tissu urbain afin de favoriser les activités économiques locales.
Orientation 11 : Conserver une offre commerciale et de services de proximité • **Conforter les pôles commerciaux existants (localisations préférentielles)** • **Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité**	La commune ne dispose presque plus de commerces de centralité. Le PLU instaure néanmoins un linéaire de préservation de la diversité commerciale sur le bar restaurant au cœur du bourg.
Orientation n° 12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle	Le PLU identifie et protège les différents marqueurs de l'identité patrimoniale et paysagère locale qui contribuent à la mise en valeur touristique via le plan

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

• **Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique** • **Participer à structure l'offre** • **S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique**	de zonage (usage des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme). Enfin, le PLU souhaite permettre le projet de développement touristique porté par les propriétaires du château Golf des 7 tours, principal employeur privé du territoire et vitrine du tourisme sur la commune.

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine.

2.5 Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le Comité de bassin en mars 2022. Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Ce document prescrit diverses mesures concourant à l'objectif d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique. Les 14 grandes orientations du SDAGE Loire Bretagne sont listées dans le tableau ci-après.

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le projet de PLU
Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant	Le projet d'élaboration du PLU défini les grands enjeux hydrographiques et en lien avec la trame bleue dans la cadre du diagnostic de territoire. Il affiche dans ses objectifs la volonté de préserver les cours d'eau, mares et plans d'eau, les zones humides. Ces espaces sont protégés au sein du PLU par des dispositifs règlementaires de préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. **Ainsi le projet d' élaboration du PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Réduire la pollution par les nitrates	Le projet d'élaboration du PLU reconnait et protège le réseau hydrographique au titre des zones naturelles. Le PLU a pour objet de règlementer le droit des sols et non leur usage. Ce projet de PLU n'impacte pas la pollution par les nitrates, ainsi il est **compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	Ce projet d'élaboration du PLU intègre les questions relatives à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Ainsi le projet de développement se fait en

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le projet de PLU
	conformité des capacités de traitements des STEP à court terme. Ce projet induit des dispositions règlementaires relatives à la gestion des eaux pluviales, encourageant la gestion des eaux pluviales à la parcelle et disposant des conditions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. **Le projet d'élaboration du PLU est donc compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Maitriser et réduire la pollution par les pesticides	Le PLU est un outil permettant de règlementer les droits du sol et non son usage. L'élaboration du PLU n'est donc pas en mesure d'interagir avec cette orientation du SDAGE, et d'aggraver la situation.
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants	Le PLU est un outil permettant de règlementer les droits du sol et non son usage. L'élaboration du PLU n'est donc pas en mesure d'interagir avec cette orientation du SDAGE, et d'aggraver la situation.
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Le projet de développement de la commune porté dans ce projet d'élaboration du PLU se fait en parallèle de la ressource en eau. L'impact du projet sur la ressource en eau est jugé faible. La ressource en eau et les réseaux permettant l'alimentation en eau potable sont en capacité de répondre aux évolutions projetées par la commune. **Ainsi le projet d'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Repenser les aménagements de cours d'eau	Le projet de développement de la commune porté dans ce projet d'élaboration du PLU prévoit une protection des réseaux hydrographique de la commune, permettant d'interdire les constructions à proximité immédiate. **Ainsi l'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Préserver et restaurer les zones humides	Le PLU identifie et protège l'ensemble des zones humides recensées sur la commune, issues des inventaires départementaux et de l'inventaire réalisé par la SEPANT. **Ainsi l'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Préserver la biodiversité aquatique	Le projet d'élaboration du PLU de Courcelles-de-Touraine présente des dispositions et des outils

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le projet de PLU
	favorisant la préservation des espaces naturels et notamment des milieux aquatiques (zone naturelle et naturelle protégée, OAP Mise en valeur des continuités écologiques, préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme…). **Ainsi l'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.**
Préserver le littoral	Le projet d'élaboration du PLU n'est pas concerné par cette orientation.
Préserver les têtes de bassin versant	Le projet d'élaboration du PLU n'est pas concerné par cette orientation.
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques	En prenant en compte les grandes orientations du SDAGE, l'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation.
Mettre en place des outils règlementaires et financiers	L'élaboration du PLU n'est pas directement concernée par cette orientation.
Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	En prenant en compte les grandes orientations du SDAGE, l'élaboration du PLU est compatible avec cette orientation.

Le projet de PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

2.6 Le Plan Climat Air Énergie Territorial du Pays Loire Nature

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature a été adopté en juin 2022. Les orientations de la stratégie du PCAET sont déclinés en 4 axes déclinés en 11 sous-axes. Le PLU de Courcelles-de-Touraine doit être compatible avec ce document.

Axes du PCAET	Prise en compte dans le PLU de Courcelles-de-Touraine
AXE 1 : LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES **A1. Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat**	Le règlement du PLU recommande les principes architecturaux évitant les déperditions d'énergie et maximisant les bénéfices des apports environnementaux extérieurs, l'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ou encore l'utilisation des

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	énergies renouvelables. Des orientations en ce sens sont également inscrites au sein des OAP sectorielles.
A2. Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements	Le projet de PLU prévoit une zone d'extension située à proximité du bourg de Courcelles-de-Touraine. L' OAP « Les Allégries » prévoit en outre une liaison à minima piétonne au sein de la future opération.
AXE 2 : PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE **B1. Développer la production d'énergie renouvelable**	Le projet de PLU rend possible le déploiement des énergies renouvelables et recommande même son usage au sein du règlement. Le projet de PLU édicte cependant un certain nombre de règles et d'orientations au sein du règlement et des OAP afin de concilier ce développement des énergies renouvelables et la protection du patrimoine et du paysage.
B2. Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable	Le projet de PLU n'est pas directement en lien avec cette orientation.
AXE 3 : LES EMISSIONS DE GES **C1. Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique**	Le projet de PLU n'est pas directement en lien avec cette orientation.
C2. Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements	Le projet de PLU prévoit une zone d'extension à proximité directe du bourg ancien.
C3. Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole	Le projet de PLU n'est pas directement en lien avec cette orientation.
AXE 4 : ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE **D1. Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques**	Le projet de PLU est compatible avec la ressource en eau disponible sur le territoire. Le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales alternative au rejet dans les réseaux publics. Enfin, un coefficient d'imperméabilisation est instauré en zone urbaine et à urbaniser afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et ainsi limiter le ruissellement et favoriser la recherche souterraine.
D2. Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole	Le projet de PLU n'est pas directement en lien avec cette orientation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

D3. Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique	Le PLU protège les principaux espaces boisés du territoire et y interdit le défrichement ; des mesures concernant les coupes rases et les essences de reboisement sont également indiquées.
D4. Préserver les populations	Le PLU identifie les zones urbanisables en dehors des zones de risques connues.

Le projet de PLU est compatible avec le PCAET du Pays Loire Nature.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 3 INDICATEURS D'EVALUATION

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1 L'identification des cibles à évaluer

En application **des dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

3.2 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, **ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un Scot est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération pourtant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération pourtant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3 Les indicateurs d'évaluation

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs/sources sollicités	Unité de mesure
AXE 1 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE	**Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées**	Nombre d'habitants	*INSEE*	*Nombre*
	Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle	*Diversité des logements créés au sein des OAP*	*Commune/INSEE/Service ADS*	*Nombre de logements individuels, groupés, collectifs créés* *Part des petits logements (T1, T2, T3)* *Part des logements adaptés*
		Nombre de logements sociaux (différence entre les logements sociaux créés – basculés dans le domaine privé)	*Commune/INSEE/ Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)*	*Unité de logements*
	Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg	*Part des logements nouveaux créés dans le bourg*	*Commune/service ADS*	*Unité de logements*
		Nombre d'opérations de réhabilitation de logements vacants	*Commune / bailleurs*	*Unité de logements*
	Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle	*Linéaire de liaisons douces créées*	*Commune*	*Mètres*
		Nombre de dispositifs de stationnement pour vélos dans l'espace public	*Commune*	*Nombre de vélos stationnables*
	Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains	*Réalisation des OAP*	*Commune*	*Etat de réalisation (non réalisé ou réalisé)*
		Nombre d'autorisation d'urbanisme intégrant des dispositifs d'énergie renouvelable	*Commune / services ADS*	*Nombre d'autorisation d'urbanisme*
	Penser l'aménagement en fonction des risques naturels présents sur le territoire	/	/	/
AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	**Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine**	*Nombre d'éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et conservés*	*Commune*	*Unités d'éléments*
		Linéaire de murs anciens identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et conservés	*Commune*	*Mètres*
	Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale	*Nombre d'éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et conservés*	*Commune*	*Unités d'éléments*
		Conformité des stations d'épuration	*Communauté de Communes*	*Conformité*
		Rendement du réseau d'eau potable	*Communauté de Communes*	*Différence entre le volume consommé et le volume introduit dans le réseau de distribution*
	Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation	*Surface de mares et plans d'eau préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme*	*Commune*	*Mètres carrés*
		Surfaces boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et préservées	*Commune*	*Mètres carrés*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal	*Surface de zones humides préservées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme*	*Commune / services ADS*	*Mètres carrés*
		Linéaire de haies et d'alignement d'arbres préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	*Commune*	*Mètres*
		Linéaire de réseau hydrographique préservé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	*Commune*	*Mètres*
	Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines	/	/	/
AXE 3 : MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL	**Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire**	*Nombre d'exploitations agricoles*	*Commune / AGRESTE*	*Unité d'exploitations*
		Nombre de projets agricoles à vocation de production d'énergie (solaire, thermique, méthanisation) ou de diversification (locaux de vente directe, de transformation…)	*Commune, ADS*	*Nombre de projets réalisés*
		Nombre d'exploitations sylvicoles	*Commune / AGRESTE*	*Unité d'exploitations*
		Surfaces boisées	*Commune/IGN/OCSGE*	*Hectares*
	Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés	*Nombre d'emplois*	*Commune / Entreprise*	*Nombre*
		Nombre d'entreprise	*Commune / Communauté de communes*	*Nombre*
	Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire	*Nombre de changement destination ayant pour objectif l'accueil de touristiques (gîtes, chambres d'hôtes etc.)*	*Commune / services ADS*	*Nombre*
AXE 4 : CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITE	**Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population**	*Nombre d'équipements présents sur la commune*	*Commune / Communauté de Communes*	*Nombre*
	Permettre le maintien et le développement commercial de proximité	*Linéaire de diversité commerciale identifiée au titre de l'article L.151-37 du Code de l'urbanisme*	*Commune*	*Mètres*
		Nombre de locaux commerciaux	*Commune*	*Nombre*
		Nombre d'emplois	*Commune / Entreprise*	*Nombre*
	Renforcer la perméabilité du tissu urbain	*Linéaire de liaisons douces créées*	*Commune*	*Mètres*
		Réalisation des OAP	*Commune*	*Etat de réalisation (non réalisé ou réalisé)*
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	**Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant**	*Densité appliquée dans les secteurs d'OAP urbanisés depuis l'approbation du PLU*	*Commune / services ADS*	*Log/Ha*
		Densité moyenne des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat par densification en dehors des OAP	*Commune / services ADS*	*Log/Ha*
		Nombre de dents creuses comblées	*Commune*	*Unité de dents creuses*
		Nombre d'opérations de réhabilitation de logements vacants	*Commune / bailleurs*	*Unité de logements*
	Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement	*Densité appliquée dans les secteurs d'OAP urbanisés depuis l'approbation du PLU*	*Commune / services ADS*	*Log/Ha*
	Viser une consommation maximale d'espaces naturels,	*Urbanisation du site en extension : Les Allégries*	*Commune*	*Etat de réalisation (réalisé, en partie réalisé, non réalisé)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	agricoles et forestiers d'environ 1,4 ha	*Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune depuis approbation du PLU*	*Services ADS*	*Mètres carrés*
		Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique depuis approbation du PLU	*Services ADS*	*Mètres carrés*
		Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'habitat depuis approbation du PLU	*Services ADS*	*Mètres carrés*
		Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'équipement depuis approbation du PLU	*Services ADS*	*Mètres carrés*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation - Tome 4 - évaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Table des matières

1.1 Introduction sur l'évaluation environnementale 4
1.2 Le processus de l'évaluation environnementale 7
1.2.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU 7
1.2.2 Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu 13
1.2.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives 20
1.3 Incidences et mesures concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 22
1.3.1 Contexte sur le développement communal 22
1.3.2 Mesure générale de réduction de la consommation foncière 22
1.3.3 Mesure générale de densification du tissu urbain existant 24
1.3.4 Mesures ERC 25
1.3.5 Synthèse 30
1.4 Incidences et mesures sur la ressource en eau 32
1.4.1 Protection du réseau hydrographique 32
1.4.2 Périmètres de protection de captage d'eau potable 34
1.4.3 Mesures ERC sur la ressource en eau 34
1.4.4 Synthèse 35
1.5 Incidences et mesures sur la biodiversité 37
1.5.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) 37
1.5.2 Les principales continuités écologiques 40
1.5.3 Les zones humides 44
1.5.4 Les sites NATURA 2000 47
1.5.5 Les enjeux écologiques des secteurs de projet étudiés (volet écologique et volet zones humides) 49
1.5.6 Mesures ERC 54
1.5.7 L'évaluation des incidences Natura 2000 67
1.5.8 Synthèse 71
1.6 Incidences et mesures concernant les activités agricoles 73
1.6.1 Caractérisation de l'activité agricole 73
1.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole 73
1.6.3 Mesures ERC 76
1.6.4 Synthèse 77
1.7 Incidences et mesures concernant les paysages 78
1.7.1 Préservation du patrimoine bâti protégé 78
1.7.2 Le patrimoine naturel et paysager 81
1.7.3 Qualité des entrées de bourg 81
1.7.4 Mesures ERC sur le paysage et le patrimoine 82
1.7.5 Synthèse 84
1.8 Incidences et mesures concernant mobilité, consommations énergétiques et changement climatique 85
1.2.1 Le confortement des nouvelles mobilités 85
1.8.2 La maitrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables 89
1.2.2 L'adaptation aux changements climatiques 89
1.8.3 Mesures ERC sur la mobilité et la consommation d'énergie 90
1.8.4 Synthèse 92
1.9 Incidences et mesures concernant les risques naturels 94

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.1 Risque d'inondation 94
1.9.2 Risque de mouvement de terrain 96
1.9.3 Le risque feux de forêt 98
1.9.4 Le risque sismique 100
1.9.5 Le risque radon 100
1.9.6 Mesures ERC 100
1.9.7 Synthèse 102
1.10 Incidences et mesures concernant les risques technologiques, les pollutions et nuisances 103
1.10.1 Risque industriel et technologique 103
1.10.2 Risque de transports de matières dangereuses 104
1.10.3 Risque nucléaire 104
1.10.4 Pollution des sols 105
1.10.5 Nuisances sonores 107
1.10.6 Mesures ERC 107
1.10.7 Synthèse 108
1.11 Incidences et mesures concernant les réseaux 110
1.11.1 Assainissement 110
1.11.2 Eau potable 111
1.11.3 Eaux pluviales 112
1.11.4 Défense incendie 113
1.11.5 Mesures ERC 113
1.11.6 Synthèse 116
1.12 Synthèse des incidences et des mesures du PLU par thématique présentée 118
1.12.1 Les principaux enjeux 118
1.12.2 Les impacts et mesures 118

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Introduction sur l'évaluation environnementale

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 **ont réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme.**

Ainsi l'article L104-1 et L104-2 du code de l'urbanisme stipulent que les plans et programmes suivants doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale :

- Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- Les schémas de cohérence territoriale ;
- Les plans locaux d'urbanisme ;
- Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales
- Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;
- La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Les articles R104-11 à 104-14 du code de l'urbanisme viennent préciser les procédures soumises à évaluation environnementales.

Article R104-11 du CU:

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Article R104-12 du CU

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-13

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Article R104-14 du CU

Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas.

La procédure d'élaboration du PLU de Courcelles-de-Touraine relève donc du I-1 de l'article R104-11 : elle est soumise à évaluation environnementale.

Le PLU doit analyser les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

Plusieurs zones Natura 2000 sont recensées au sein et/ou dans un périmètre de 5 km autour de la commune de Courcelles-de-Touraine :

- ZSC « Complexe du Changeon et de la Roumer »
- ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2 Le processus de l'évaluation environnementale

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document d'urbanisme communal permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est menée à l'échelle de l'année 2035 (10 ans à compter de l'année du débat de PADD et de l'arrêt de projet).

Pour sélectionner le secteur de développement de la commune, un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

Le présent chapitre vise à expliciter le cheminement des élus ayant conduit à sélectionner les sites retenus.

Les chapitres suivants détaillent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour chaque enjeu : la consommation foncière, l'activité agricole, les paysages, les risques, la mobilité, les réseaux et la biodiversité.

1.2.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU

Le scénario environnemental de référence caractérise la situation environnementale à 10-15 ans pour le territoire selon son évolution probable si le PLU n'est pas mis en œuvre.

Ce scénario intègre donc les dynamiques d'évolution du territoire en cours, sur la base de projections démographiques notamment et des ratios de consommations d'espaces et de consommations de ressources (eau notamment). Si possible, des hypothèses de spatialisations de développement sont formulées.

Les politiques, programmes, actions « correctrices » engagés par les acteurs seront également prises en compte, tels que les démarches d'animation de Trame verte et bleue, Plan Climat Energie Territorial…

Le diagnostic de territoire identifie les enjeux liés à l'état initial communal. Cette analyse permet de définir les objectifs en cherchant à maximiser les opportunités et à minimiser les effets négatifs du PLU. Cette analyse permet ainsi de visualiser rapidement les principales tendances et les priorités.

Le choix d'une présentation du scénario environnemental de référence par thématique de l'état initial de l'environnement a été fait. Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieu physique et le climat
- La consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (artificialisation)
- Le paysage et le patrimoine ;
- Les ressources, énergies et réseaux ;
- Les risques, nuisances et pollutions
- Les mobilités

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.1.1 Synthèse milieu physique et climat

La commune de Courcelles-de-Touraine dispose d'un patrimoine naturel important et est concernée directement par une zone Natura 2000 et par plusieurs ZNIEFF. Cette richesse écologique est notamment due à la présence des étangs, des boisements et des landes concentrées dans la partie est du territoire, qui constitue un **réservoir de biodiversité majeur.**

L'élément majeur qui **participe à la fragmentation du territoire est le bourg de Courcelles-de-Touraine et les axes départementaux** qui freinent le déplacement des espèces et engendre de la pollution lumineuse, dont celle générée par le domaine du château du Vivier des Landes.

■ Enjeux du milieu physique

- La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF)
- La préservation des prairies et haies
- Les continuités écologiques dans et hors du bourg
- La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement
- L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire
- La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement

1.2.1.2 Synthèse sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon le portail de l'artificialisation, **entre 2009 et 2021, le rythme de consommation foncière était de 0,31 ha/an.**

Au total 3,68 ha ont été bâtis en extension de l'urbanisation.

Concernant le PLU de 2010, il comptait trois zones à urbaniser, deux zones 2AU et une zone 1AU, qui n'ont pas été urbanisées depuis. Les zones 2AU, ayant plus de 9 ans, ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation.

Un potentiel de logements à l'intérieur du tissu urbain du bourg est estimé à **environ 14 logements.**

■ Enjeux de consommation foncière

- L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune ;
- La densification du bourg ;
- La rénovation du bâti ;
- La maitrise de l'étalement urbain ;
- L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.1.3 Synthèse sur le paysage et le patrimoine

Analyse AFOM des paysages

ETAT INITIAL	
ATOUTS	**FAIBLESSES**
• Diversité paysagère bien marquée : forêts, prairies bocagères, plateaux agricoles • Paysage lisible et structuré avec des cônes de vue et de larges panoramas • Lisières boisées jouant un rôle de « portes paysagères » • Présence d'un maillage bocager identifiable (haies, petits bois, arbres isolés) • Entrées de bourg offrant des séquences de découverte progressive du village	• Hétérogénéité visuelle dans les zones urbanisées (mélange d'époques et de formes bâties) • Certaines entrées de bourg dégradées par des constructions récentes peu qualitatives • Fermeture visuelle excessive dans certains secteurs boisés • Vulnérabilité du bocage et des haies à l'évolution agricole (arrachage, simplification)
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AUFIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Mise en valeur du paysage par des aménagements doux (sentiers, circuits découverte) • Développement de pratiques agricoles durables (maintien du bocage, agroécologie) • Intégration paysagère des nouvelles constructions pour renforcer l'identité locale • Valorisation touristique autour des panoramas et du bocage	• Urbanisation diffuse et standardisée pouvant dénaturer le paysage • Déprise agricole entraînant la fermeture des paysages et perte de diversité • Risques climatiques (sécheresses, dépérissement forestier, perte de biodiversité) • Disparition progressive des haies et éléments bocagers

Analyse AFOM du patrimoine

ETAT INITIAL	
ATOUTS	**FAIBLESSES**
• Patrimoine bâti protégé : château de Chantilly, château du Vivier des Landes, manoir de la Tannerie • Patrimoine non protégé mais remarquable : église Saint-Barthélemy, mairie du XIXe siècle • Diversité typologique (religieux, civil, seigneurial) • Forte valeur identitaire et historique locale	• Vulnérabilité du patrimoine non protégé (entretien incertain, risques de dégradation) • Hétérogénéité architecturale dans le bourg (manque de cohérence esthétique) • Restauration parfois inadaptée ou insuffisamment encadrée • Patrimoine méconnu ou peu valorisé auprès du grand public

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

• Présence de patrimoine végétal structurant (lisières arborées, alignements d'arbres)	• Manque d'interprétation/communication sur l'histoire locale
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AUFIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Financements disponibles pour la restauration (DRAC, Région, mécénat) • Développement du tourisme patrimonial (châteaux, église, manoirs) • Création de circuits culturels ou thématiques (patrimoine religieux, seigneurial, communal) • Valorisation via des événements ou partenariats associatifs	• Manque d'entretien risquant de fragiliser le patrimoine non protégé • Risque de banalisation par constructions récentes sans intégration architecturale • Disparition des savoir-faire artisanaux pour la restauration traditionnelle • Surfréquentation touristique possible sur certains sites (pression sur les châteaux/hôtels) • Vulnérabilité aux aléas climatiques (humidité, tempêtes, etc.)

Synthèse liée au patrimoine et au paysage

Le territoire de Courcelles-de-Touraine présente une diversité paysagère riche : forêts, prairies bocagères, plateaux agricoles, zones urbanisées. Le paysage est lisible et structuré, marqué par des cônes de vue, des panoramas et des lisières boisées. Les entrées de bourg offrent une découverte progressive du village, mais certaines sont dévalorisées par des constructions récentes peu intégrées. Le bocage et les haies constituent un maillage essentiel, mais leur maintien est fragile face aux évolutions agricoles et au risque de banalisation visuelle.

La commune bénéficie par ailleurs d'un patrimoine bâti de grande valeur, avec trois monuments historiques (château de Chantilly, château du Vivier des Landes, manoir de la Tannerie) et d'autres édifices remarquables (église Saint-Barthélemy, mairie). Ce patrimoine, associé à des éléments végétaux structurants, confère une forte identité locale. Toutefois, une partie de ce patrimoine reste non protégé, vulnérable et parfois méconnu. L'hétérogénéité architecturale du bourg et le manque de mise en valeur limitent la lisibilité et la cohérence du cadre bâti.

Enjeux du patrimoine et du paysage

- La préservation de la diversité paysagère face aux pressions et au risque de banalisation des paysages ;
- Le maintien de la trame bocagère subsistante ;
- Le maintien de la compacité des bourgs et la limitation de l'étalement urbain ;
- La préservation et la rénovation qualitative du patrimoine bâti ancien ;
- La préservation des éléments patrimoniaux de portée locale ;
- L'amélioration de la qualité des entrées de bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.1.4 Synthèse sur la préservation et la gestion des ressources locales

Courcelles-de-Touraine est desservie par la station d'épuration située à l'est du bourg, d'une capacité nominale de 500 EH. **La station n'apparait pas saturée.**

Le territoire est desservi en eau potable grâce au **captage "Les Rottes" à Channay-sur-Lathan.** Cette eau distribuée apparaît de bonne qualité.

Concernant l'énergie éolienne, aucun parc n'est présent sur la commune et cette dernière ne se situe pas dans une zone considérée comme favorable au développement éolien par le Schéma régional éolien du Centre-Val-de-Loire. Pour les autres énergies renouvelables, l'analyse du potentiel de la commune demande des études particulières.

La collecte et le traitement des déchets est gérée le SMIPE Val Touraine Anjou. La gestion des déchets différenciée permet de renforcer le recyclage. Aucune déchetterie n'est recensée sur le territoire communal mais les habitants peuvent bénéficier de 5 déchetteries situées à proximité.

La commune ne compte **aucune carrière en exploitation**.

■ Enjeux de la préservation et la gestion des ressources locales

- La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire
- La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine
- L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

1.2.1.5 Synthèse sur les risques, pollutions et nuisances

Les risques majeurs sur la commune sont **le risque de retrait/gonflement des argiles et le risque de feux de forêt**. La commune est également concernée par le risque de remontées de nappes.

La commune est concernée par **2 ICPE et un site BASIAS** (ancienne déchetterie).

La commune n'est pas concernée par une **zone de bruit, ni par le risque de transport de matières dangereuses.**

■ Enjeux des risques, pollutions et nuisances

- La préservation de zones tampons entre les espaces boisés et les zones urbanisées afin de prendre en compte le risque feux de forêts ;
- La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.1.6 Synthèse sur le volet mobilité et communication numérique

La commune est traversée par **plusieurs routes départementales** dont la plupart convergent vers le centre-bourg, assurant ainsi une parfaite desserte de ce dernier. En contrepartie, ces axes entrainent aussi des enjeux de coupures urbaines, de nuisances, de pollution et de sécurité.

La commune de Courcelles-de-Touraine est dotée d'une ligne de transport en commun régulière du réseau Rémi qui dessert la place centrale de la commune et relie cette dernière à Tours et à Savigné-sur-Lathan. Cette ligne présente des fréquences de services faibles qui **ne permettent pas d'être une réelle alternative à la voiture individuelle** dans la vie quotidienne, néanmoins, ils sont **essentiels pour les collégiens et lycéens**.

La commune présente donc une forte dépendance à la voiture, et les boucles de randonnée sont avant tout destinées à la pratique touristique.

Les communications numériques apparaissent comme actuellement médiocres (faibles débits internet, zone blanche mobile) **mais l'arrivée prochaine de la fibre et d'un pylône de téléphonie devraient permettre à la commune de rattraper son retard**.

Enjeux du volet mobilité et communications numériques

- La pacification de la circulation routière dans le bourg ;
- Le développement d'itinéraires cyclables pour la desserte du centre-bourg ;
- Une offre en transport en commun (car) répondant aux besoins des collégiens et lycéens, mais ni aux actifs ou à une population vieillissante souhaitant se déplacer vers l'agglomération tourangelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2 Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

1.2.2.1 Choix de développement

Le scénario démographique projeté se base sur un scénario moindre que celui projeté par le SCoT Nord-Ouest de la Touraine de 2022. Les élus ont souhaité un développement démographique plus adapté aux dynamiques de population locale.

Le projet de PLU de Courcelles-de-Touraine s'inscrit pleinement en adéquation avec les objectifs de consommation foncière imposée par la loi Climat et résilience (objectifs présentés au rapport de présentation – *Tome 2 – Justification des choix).*

Ces choix de développement ont été confirmés dans le PADD présenté ci-après.

1.2.2.2 Choix retenus pour élaborer le PADD

La prise en compte des enjeux ainsi que la préservation de l'environnement sous toutes ces facettes (écologie, changement climatique, paysage et patrimoine, mobilité, risques…) se retrouvent en plusieurs points du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En effet, les élus ont souhaité intégrer de manière cohérente et réfléchie les différents enjeux environnementaux établis par l'Etat Initial de l'Environnement ou le diagnostic.

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

Les élus souhaitent inscrire le développement communal dans une logique de résilience en visant une croissance démographique raisonnée pour arriver à 535 habitants en 2035 conformément au scénario médian du SCoT. L'objectif est de répondre à la demande tout en tenant compte du desserrement des ménages. Pour ce faire, ils entendent diversifier l'offre de logements et de terrains à bâtir afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle, en proposant différentes typologies d'habitat adaptées aux besoins des jeunes, familles et séniors.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, le développement sera concentré au sein du bourg, en priorisant la densification des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants et la limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Afin de répondre aux enjeux climatiques, les futurs aménagements devront favoriser les mobilités douces et partagées, en assurant des liaisons piétonnes et cyclables vers le centre-bourg et les services. En outre, les formes urbaines seront adaptées aux enjeux environnementaux, avec l'utilisation de matériaux durables, la gestion qualitative des eaux pluviales, la promotion des énergies renouvelables et la végétalisation des espaces publics.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Enfin, l'axe 1 du PADD montre une prise en compte des risques liés au changement climatique, en particulier l'incendie dans le massif forestier d'Ambillou et le retrait-gonflement des argiles, afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes

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

L'axe 2 du PADD porte sur l'objectif de préserver le cadre de vie local, considéré comme un atout essentiel d'attractivité et de bien-être, en veillant à conserver l'identité bâtie et paysagère du bourg. Les nouvelles opérations d'urbanisation devront respecter le caractère rural. Les édifices remarquables, bâtis isolés et formations végétales seront préservés et, le cas échéant, valorisés ou réhabilités dans le respect des formes traditionnelles. Le changement de destination sera encouragé pour éviter la dégradation ou l'abandon des constructions anciennes, notamment dans les écarts, afin de maintenir la qualité paysagère.

La commune entend aussi protéger ses réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, notamment au sein du massif forestier d'Ambillou et des zones Natura 2000, en limitant strictement les constructions dans ces secteurs et en restaurant les liaisons écologiques si nécessaire.

La trame verte et bleue sera intégrée à l'aménagement, en préservant zones humides, cours d'eau, haies, boisements, etc., pour maintenir les habitats et déplacements des espèces, protéger les continuités hydrauliques et limiter la fragmentation des milieux.

Enfin, les élus souhaitent limiter les nuisances entre zones résidentielles et activités humaines.

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

Les élus souhaitent à travers cet axe, maintenir et renforcer les composantes d'une économie locale et durable en s'appuyant sur les spécificités d'un territoire rural.

La pérennisation de l'activité agricole et sylvicole constitue une priorité. Le PLU permettra la diversification des activités, notamment par l'agro-tourisme (gîtes, chambres d'hôtes), tout en préservant les exploitations actives de la concurrence résidentielle et en limitant les risques de conflits d'usage.

Les activités économiques artisanales seront confortées, tant au sein du bourg, sous réserve d'une compatibilité avec le voisinage, que dans les écarts, où leur développement restera strictement encadré et proportionné aux besoins, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

Le développement touristique sera encouragé, en valorisant le patrimoine naturel et en favorisant le tourisme vert. Le Domaine du Château-Golf des 7 Tours, principal pôle touristique et économique local, sera reconnu comme tel, avec un développement encadré respectueux des contraintes écologiques et des risques naturels.

Enfin, le changement de destination sera autorisé en zone agricole et naturelle pour développer l'accueil touristique, dans une logique raisonnée et compatible avec les autres activités.

Axe 4 : Consolider la vie de proximité

Les élus souhaitent consolider la vie de proximité en renforçant les équipements, l'offre commerciale et les liaisons douces, afin de répondre aux besoins des habitants et soutenir l'attractivité de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le maillage en équipements de proximité sera conforté par l'extension des ateliers techniques municipaux, du cimetière communal et, si nécessaire, du groupe scolaire. De nouveaux aménagements sont envisagés : création d'un city-stade pour la jeunesse, d'un parcours de santé reliant la sortie Ouest du bourg à l'étang communal, et d'une salle polyvalente capable d'accueillir des événements communaux. L'amélioration des communications numériques, notamment pour favoriser le télétravail, fait également partie des priorités.

Le développement commercial de proximité sera soutenu en préservant l'activité en centre-bourg, en autorisant la mixité des fonctions, et en encourageant les circuits-courts et la vente directe de produits agricoles, en lien avec le tourisme.

Enfin, la perméabilité du tissu urbain sera renforcée par la création de cheminements piétonniers et cyclables reliant les secteurs résidentiels aux équipements et services.

1.2.2.3 Mesures évitement amont

Les principaux enjeux en matière d'environnement dans ce projet de PLU sont les suivants :

- Permettre le développement de la commune dans une logique Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner. Il s'agit donc ici de bien identifier les enjeux concernant la localisation des secteurs de projet ;
- Préserver et renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques du territoire à l'intérieur et à l'extérieur des espaces urbains ;
- Préserver les grands ensembles naturels, notamment de la zone Natura 2000 du Complexe du Changeon et de la Roumer ;
- Tenir compte des nombreux risques naturels : inondation, feux de forêt, retrait et gonflement des sols argileux ;
- Trouver le bon équilibre entre la préservation des espaces naturels et paysagers et la préservation de l'activité agricole ;

Ce projet de PLU peut entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques…

Lors de la détermination des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, une première analyse a permis d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 5 critères :

- **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :** La commune de Courcelles-de-Touraine limite les incidences du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le secteur en extension concerne un site entretenu par fauche, sans culture agricole.

- **Incidence sur les risques retrait/gonflement des argiles et le risque feux de forêt** : La commune de Courcelles-de-Touraine est concernée par le risque retrait et gonflement des argiles et le risque feux de forêt par la proximité directe du bourg avec le massif forestier d'Ambillou. Le choix du secteur en extension urbaine a été choisi en fonction de ces risques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel :** la commune dispose d'un patrimoine naturel qui a été identifié (zones humides, boisements, haies, cours d'eau) et qui fera l'objet d'une protection dans le PLU. L'évitement de ces secteurs a été recherché.

- **Incidence sur le paysage et le patrimoine :** la commune présente un patrimoine bâti, végétal et paysager riche, marqué par l'entité paysagère du Savignéen. Il s'agit donc de préserver ce patrimoine et d'assurer la bonne insertion des futures constructions dans le paysage. Le zonage du PLU s'attache à maintenir la compacité de l'enveloppe urbaine existante.

- **Incidence sur les réseaux et la ressource :** le PLU a cherché à réduire l'impact sur les réseaux et l'environnement en valorisant les réseaux existants et en limitant la création d'assainissement autonome dont la collectivité maîtrise peu le respect des normes environnementales. A ce titre, les zones urbaines sont en grande partie desservies par l'assainissement collectif.

Arbitrage sur le zonage

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions en vigueur ont été interrogées et notamment les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

Arbitrages réalisés :

- **Suppression d'une bonne partie des zones AU** : une seule zone AU du PLU existant a finalement été partiellement reconduite : le site des Allégries, dans sa partie donnant sur la rue Michel Pétrieux. Cette réduction des zones AU tient compte du strict besoin justifiable en matière de production de logements pour atteindre l'objectif démographique prescrit et tient compte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;

- **Redélimitation des zones urbaines** afin de tenir compte des enjeux de réduction de la consommation d'espaces et de limitation des impacts sur les enjeux écologiques relevés. Ainsi, le secteur compris entre la rue de la Forge et la rue Louise de la Vallière a été sorti de l'enveloppe urbaine afin de tenir compte de la présence d'une zone humide, de terrains considérés comme « ENAF » par les fichiers fonciers et de la présence d'enjeux liés aux amphibiens localisés au niveau de la mare existante ;

- **Une protection renforcée sur les secteurs concernés par la zone Natura 2000** et certains de ces abords immédiats par la mise en place d'un secteur « Np » limitant les possibilités de construire par rapport à la zone N stricte ;

- **Protection fine des espaces boisés à travers l'outil L151-23** en lieu et place de l'EBC, afin de pouvoir élargir et personnaliser les mesures de protection à mettre en œuvre sur ces sites ;

- **Reprise du STECAL du château des 7 Tours :** STECAL resserré sur l'emprise immédiate du château et suppression du sous-secteur Nt sur la partie golf, faute de projet sur cette partie du domaine ;

- **Protection des haies, mares, zone humide inventoriée et réseau hydrographique via l'outil L151-23** du Code l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager tout en permettant la valorisation de ces milieux ;

- **Protection des éléments de patrimoine bâti non protégés au titre des monuments historiques** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2.4 Présentation des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2035, la municipalité a retenu plusieurs secteurs de développement urbain faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Les OAP sectorielles

Les 2 secteurs de projet ont été identifiés en renouvellement urbain et en extension urbaine.

OAP	Superficie *(en ha)*	Superficie à vocation d'habitat *(en ha)*	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum *(en log/ha)*
OAP en densification				
OAP Route de Souvigné	0,38	0,38	6	15
OAP en extension urbaine				
OAP Les Allégries	0,78	0,78	12	15
TOTAL	**1,16**	**1,16**	**18**	**15**

Tableau 1. Détail des surfaces des OAP et vocation

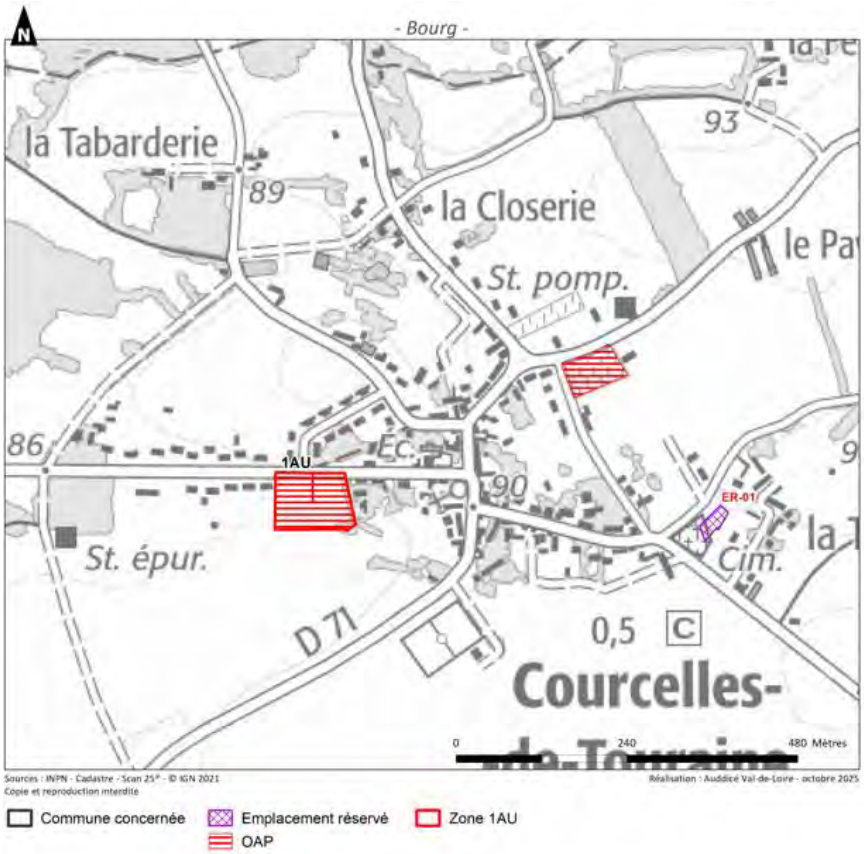


Figure 1. Secteurs d'OAP (bourg de Courcelles-de-Touraine)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le STECAL Nt

Dans le cadre du projet de PLU de Courcelles-de-Touraine, 1 STECAL a été délimité et vise à proposer des équipements ponctuels. Ce dernier est situé en zone Naturelle (N).

Dénomination	Objet	Vocation	Superficie *(en ha)*
Nt	Touristique	Secteur naturel à vocation touristique	5,4

Tableau 2. Présentation du STECAL Nt

Le sous-secteur Aenr

Le PLU prévoit un secteur à vocation de production d'énergies renouvelables : le secteur Aenr. Ce secteur prend en compte un projet photovoltaïque au sol en cours au moment de l'arrêt de projet du PLU.

Dénomination	Objet	Vocation	Superficie *(en ha)*
Aenr	Energie renouvelables	Production d'énergies renouvelables	11,3

Tableau 3. Présentation du sous-secteur Aenr

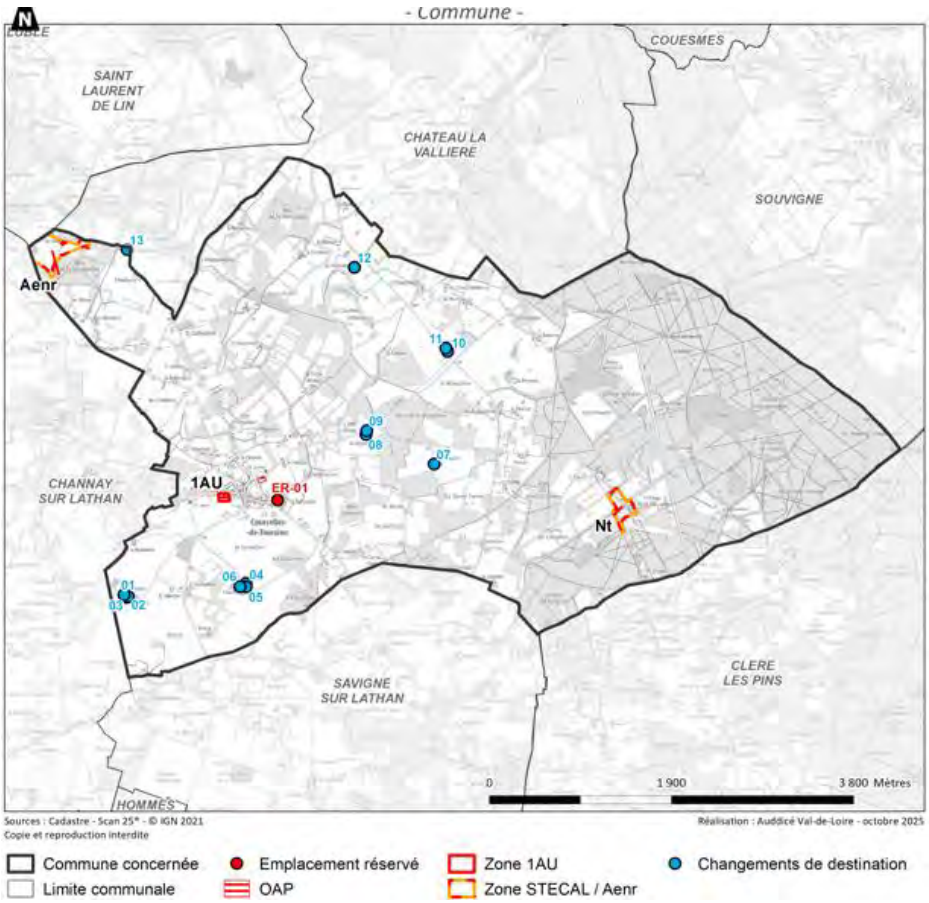


Figure 2. Secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les emplacements réservés

Le PLU permet la création d'**1 emplacement réservé** ayant pour objectif l'extension d'un d'équipement public (le cimetière).

N°	Objet	Superficie *(en m²)*
ER -01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	872

Tableau 4. Emplacements réservés prévus au PLU

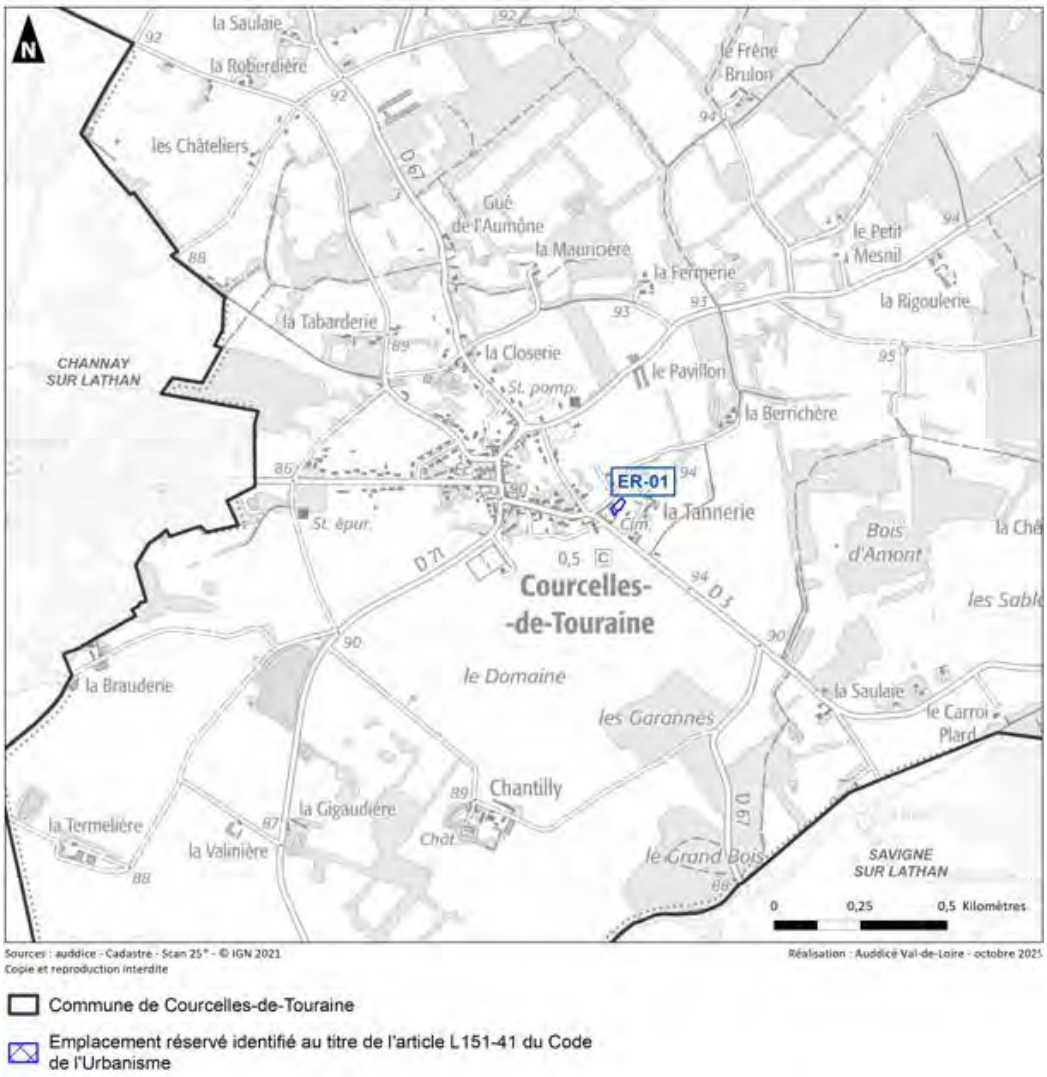


Figure 3. Emplacement réservé prévu au PLU (bourg de Courcelles-de-Touraine)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les secteurs de projet retenus font l'objet d'une analyse fine afin de déterminer la nature des impacts induits par leur réalisation.

La démarche d'évaluation environnementale du PLU de Courcelles-de-Touraine vise à prévenir des impacts portés sur l'environnement et à assurer une cohérence des choix en matière de planification spatiale.

Les règles mises en place pour cette évaluation sont les suivantes :

- La **consommation foncière** : lorsque la consommation d'espaces agricoles ou naturels est inférieure à 1 ha, l'impact est considéré comme faible. L'impact est modéré lorsque la consommation est comprise entre 1 et 3 ha. Il est fort lorsque la surface consommée est supérieure à 3 ha. Il s'agit de préciser que certains secteurs de projet correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, donc sans impact en termes de consommation foncière.

- **La ressource en eau** : pour chaque secteur, il a été recherché la proximité avec un cours d'eau, la nuisance ou non à la ressource en eau potable (proximité captage AEP).

- La **biodiversité et les continuités écologiques** : pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, cette rubrique s'intéresse d'une part à la situation du site d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique ou Floristique), et d'autre part aux habitats et espèces repérées lors de visites de terrain pour le secteur concerné.

- Le **paysage et le patrimoine** : cette rubrique vise à analyser les effets potentiels du projet sur le paysage et le patrimoine. Des mesures d'accompagnement peuvent permettre de limiter l'impact paysager des projets, par exemple en préservant ou en créant des éléments qui faciliteront l'inscription du projet dans le paysage (végétation).

- L'**activité agricole** : cette rubrique permet d'observer si le site est concerné par un périmètre de réciprocité, et s'il induit une consommation de foncier agricole. L'appréciation de l'impact (faible, modéré, fort) repose sur ces deux éléments : une consommation de plus de 3 ha, la proximité d'un élevage, ou l'enclavement d'une exploitation constituent un impact fort. Une consommation de foncier agricole modérée (entre 1 et 3 ha) est considérée comme un impact modéré. Une consommation faible de foncier agricole (1 ha ou moins) est considérée comme un impact faible.

- **Le climat, l'énergie et la mobilité** : cette rubrique analyse principalement le positionnement des développements urbains futurs par rapports aux services, aux commerces, aux transports en commun. En effet, l'aménagement du territoire est un levier important sur le long terme pour réduire les besoins en déplacements, et donc les consommations énergétiques et les émissions induites. Plus un site est proche d'une offre importante de commerces, services, transport en commun, plus l'impact est considéré comme faible, car compatible avec des modes de déplacements ayant moins d'impact environnemental que la voiture individuelle. La recherche de mesures d'adaptation au changement climatique est également analysée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Les risques naturels et technologiques** : cette rubrique est consacrée à l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances. En effet, le PLU est susceptible, en prévoyant de nouveaux développements urbains, d'aggraver les expositions aux risques. Dans une certaine mesure, les risques peuvent être pris en compte dans les projets, ce qui permet de maîtriser l'exposition des biens et des personnes.

- **Les réseaux** : la rubrique suivante, pour évaluer les impacts du plan en matière de réseaux, s'intéresse à la localisation des secteurs de projets par rapport aux réseaux disponibles (assainissement, eau potable, eaux pluviales, incendies).

A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'impact du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traité.

- Absence d'impact,
- Impact faible,
- Impact modéré,
- Impact fort.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3 Incidences et mesures concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

1.3.1 Contexte sur le développement communal

Ce chapitre vise à analyser la consommation la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers potentielle induite par le projet, c'est-à-dire la transformation de sols naturels ou agricoles en sols urbains (nouveaux quartiers, zones d'activités, infrastructures, etc…).

L'enveloppe urbaine de la commune de Courcelles-de-Touraine se compose d'un bourg historique autour duquel le développement urbain moderne s'est fait principalement sous formes d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat, au gré des opportunités foncières, ou de manière linéaire sur les axes principaux de la commune. Il résulte de cet urbanisme quelques grandes dents creuses et enclaves non urbanisées sur lesquels la commune s'est interrogée avant toute prévision d'extension urbaine.

1.3.2 Mesure générale de réduction de la consommation foncière

La consommation foncière est détaillée dans le *Tome 3 – Justification des choix, chapitre 1.1.5.*

1.2.1.1 Consommation foncière des sites d'OAP

La consommation foncière des sites de projet se répartie de la façon suivante :

Secteur d'OAP	Surface du secteur en ha	Consommation ENAF brute avant rétention foncière (ha)	Consommation ENAF brute après rétention foncière (ha)	Ouverture à l'urbanisation
OAP Route de Souvigné	0,39	**0,39**	0,13[1]	Dès l'approbation du PLU
OAP Les Allégries	0,78	**0,78**	0,78[2]	Dès l'approbation du PLU
TOTAL	**1,16**	**1,16**	**0,91**	

[1] Terrain densifiable : taux de rétention foncière appliquée de 66%
[2] Considérés comme stratégiques et de maitrise communale, le secteur d'extension ne se voit pas attribuer de taux de rétention foncière

Tableau 5. Consommation foncière des secteurs d'OAP

1.2.1.2 Consommation foncière du STECAL

Le STECAL Nt ne prévoit de consommation foncière. D'après les fichiers fonciers du CEREMA, l'intégralité de l'emprise du STECAL tel que délimité est considérée comme relevant des catégories « sols » ou « terrains d'agrément » suivant les parcelles, c'est-à-dire comme déjà urbanisée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Dénomination	Objet	Vocation	Surface du secteur en ha	Consommation ENAF	Consommation ENAF avant 2031	Consommation (ha) après 2031
Nt	Economie (tourisme)	Développement touristique du Château des 7 tours	5,4	0	0	0

Tableau 6. Consommation foncière du STECAL

1.2.1.3 La consommation foncière du sous-secteur Aenr

La mesure de la consommation d'espaces des projets photovoltaïques **est régie par l'arrêté du 29 décembre 2023** définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Le projet respecte les conditions techniques de l'arrêté du 29 décembre 2023. Ainsi donc, le projet photovoltaïque au sol encadré par le secteur Aenr ne devrait pas générer de consommation d'espaces. Le respect des conditions techniques est disponible au sein du Tome 3 – Justification des choix, chapitre 1.1.5**.**

Dénomination	Objet	Vocation	Surface du secteur en ha	Consommation ENAF	Consommation ENAF avant 2031	Consommation (ha) après 2031
Aenr	Economie (Energies renouvelables)	Production d'énergies renouvelables	11,3	0	0	0

Tableau 7. Consommation foncière du sous-secteur Aenr

1.2.1.4 Consommation foncière des Emplacements Réservés

L'emplacement réservé délimité au plan de zonage représente environ 0,09 ha. Considérant que cet emplacement réservé impacte une parcelle prairiale et est classée en tant que « terres » par les fichiers fonciers du CEREMA, le périmètre de cet emplacement réservé est retenu comme de la consommation d'espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3.3 Mesure générale de densification du tissu urbain existant

1.3.3.1 Les sites d'OAP

La principale mesure d'évitement en matière de consommation foncière a été de choisir en priorité des sites en densification urbaine et qui ne génèrent pas de consommation foncière.

Il a été mis la priorité sur le développement urbain du bourg permettant notamment de développer l'offre de logement à proximité des principaux équipements et services. Sur les 2 OAP à vocation d'habitat, **1 est incluse dans le tissu urbain.** Il s'agit donc d'une opération de densification au sein du tissu urbain existant. L'objectif est de densifier la partie actuellement urbanisée du territoire et de limiter la consommation foncière d'ENAF conformément aux objectifs du PADD.

Compte tenu du besoin de création en logements/an identifié dans le projet de PLU, le nombre de logements à produire projeter sur le territoire de la commune est donc de 28 logements sur la période du PLU 2025-2035, avec **14 logements prévus en densification**, la **reprise de 2 logements vacants et 2 changements de destination estimés potentiellement**. Ainsi les 10 autres logements à produire sont situés en extension de l'urbanisation. Le rythme est donc d'environ 2,4 logements par an.

La répartition des logements au sein des OAP se concrétise de la manière suivante :

OAP	Superficie *(en ha)*	Superficie à vocation d'habitat *(en ha)*	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum *(en log/ha)*
OAP en densification				
OAP Route de Souvigné	0,38	0,38	6	15
OAP en extension urbaine				
OAP Les Allégries	0,78	0,78	12	15
TOTAL	**1,16**	**1,16**	**18**	**15**

Tableau 8. Objectifs liés à l'habitat par secteur d'OAP

Afin de limiter l'impact de la consommation foncière, l'urbanisation en zone urbaine a été privilégiée par rapport à l'extension. A ce titre, environ 60% de la production de logements aura lieu en densification/renouvellement urbain.

Néanmoins les possibilités en sein des enveloppes urbaines ne permettant pas de satisfaire les objectifs visés en termes notamment d'accueil de la population, la commune a identifié un secteur de développement complémentaire en extension urbaine représentant 0,78 ha de secteur de projet dédié à l'habitat pour un nombre de 12 nouveaux logements minimum.

Afin de poursuivre ce travail et de se conformer aux attentes du SCoT, la commune a appliqué une **densité moyenne brute minimale de 15 log/ha sur l'ensemble de ses secteurs d'OAP**, ce qui constitue également une mesure de réduction de la consommation foncière adaptée au contexte urbain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3.3.2 Les STECAL

Aucune mesure particulière n'est mise en œuvre.

1.3.3.3 Le sous-secteur Aenr

Aucune mesure particulière n'est mise en œuvre.

1.3.3.4 Les emplacements réservés

Aucune mesure particulière n'est mise en œuvre.

1.3.4 Mesures ERC

1.3.4.1 Mesures ERC prévues en zone agricole et naturelle et justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

- Mesures concernant le STECAL Nt

1 STECAL est délimité au sein du zonage du PLU. La première mesure d'évitement est mise en place sur le choix du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Il est délimité principalement sur une emprise consommée par respectivement une activité économique (STECAL Nt). Cette espace est non agricole et a pour objectif d'assurer le développement des activités présentent sur l'unité foncière.

Le STECAL ne consomme pas d'espaces.

Justifications demandées au titre de l'article L151-13	Règlementation
Secteurs concernés	**Nt :** Secteur naturel à vocation touristique
Hauteur	**Nt** : La hauteur des nouvelles constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques est limitée à 7 mètres.
Implantation	Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Des implantations différentes peuvent être autorisées : •Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ; •Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	• Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ; •Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; •En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; •Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées : Les constructions doivent être implantées : -soit en limite séparative, -soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées : •Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; •Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ; •Pour les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ; •Pour assurer la préservation d'un élément identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; •En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; •Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
Densité	La densité est définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU. Il est à noter que la gestion des eaux pluviales devra être gérée prioritairement par infiltration à la parcelle. **Nt** : L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques est limitée à 500 m² à la date d'approbation du PLU, applicable à l'échelle de l'ensemble des composantes du STECAL Nt du Château Golf des 7 Tours.
Raccordement aux réseaux publics, hygiène et sécurité	Le terrain doit être desservi par une voirie publique ou privée ou disposer d'une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de sorte à garantir la sécurité des usagers. Les constructions doivent être desservies par des voiries et dispositifs conformes aux normes de défense incendie.

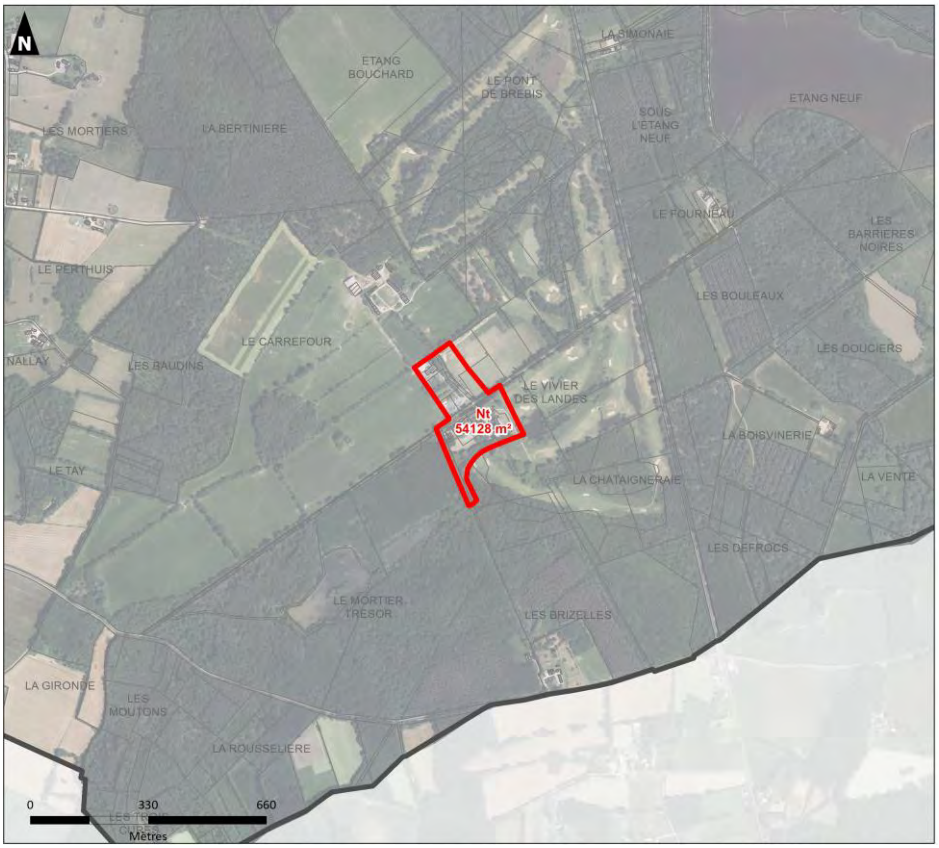
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction (voiries, parkings et toitures) feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau). Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Conditions d'insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone	En plus des éléments protégés graphiquement (L151-19, L151-23, et.) au PLU, le règlement prévoit les dispositions suivantes : • Des règles d'insertion pour les clôtures ; • Un accompagnement végétal améliorant l'intégration du bâti lorsque des bâtiments autre qu'à usage d'habitation pose des problèmes d'intégration aux paysages ; • Une obligation de planter les espaces libres et délaissés de terrain en privilégiant les essences locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le secteur Nt secteur naturel à vocation touristique

Le secteur Nt concerne une partie de l'emprise foncière du Château Golf des 7 tours. Il s'agit de permettre la réalisation du projet de développement des infrastructures touristiques porté par les propriétaires du château.

STECAL – Nt
Vocation : tourisme
<u>Localisation :</u> Château Golf des 7 tours, le Vivier des Landes 
<u>Caractéristiques du STECAL</u> - zonage (ancien document) : Nt - surface totale : 5,4 ha - surface disponible en densification : 500 m² maximum pour de nouvelles constructions - distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches (si STECAL logement) : Néant - nb de logements existants : Néant - nb de logements potentiels : Néant
<u>Règlement du STECAL</u> Cf tableau de synthèse du STECAL.
<u>Justifications</u> **Quelles raisons justifient la création du STECAL ?** L'objectif de ce STECAL est de permettre la réalisation du projet de développement des infrastructures touristiques porté par les propriétaires du château, et de donner une visibilité économique à cet acteur important du tourisme local.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

STECAL – Nt
Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone : Cf tableau de synthèse des STECAL.

Mesures concernant l'identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N

Le respect des critères d'identification permet l'évitement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par réutilisation du bâti existant.

Changements de destination des constructions	**Zones concernées**	13 bâtiments identifiés dans l'ensemble de la zone A et N
	Critères d'identification	Pour le changement de destination à vocation d'habitat et/ou d'hébergement touristique : • Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) • Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état • Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faîte pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) • Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt). • Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie

Mesures réglementaires concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes en zone A et N

Cette mesure permet la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par regroupement du bâti autour des constructions existantes et limitation des emprises au sol.

Extensions et annexes des habitations en zone A et N	**Zones concernées**	Ensemble de la zone A et N
	Zone d'implantation	**Annexes :** limitées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation
	Hauteur	Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation et des nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur des constructions ne peut excéder **celle de la construction principale** (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ; La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder **3,5 mètres au faîtage**.
	Emprises	**Pour les annexes des habitations** : 40 m² d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines. **Pour les extensions des habitations :**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

		Pour les extensions des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulées des nouvelles extensions ne doit pas dépasser : • Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 140 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée. • Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de la surface initiale des constructions principales, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension.
	Densité	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.

1.3.5 Synthèse

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement urbain identifiés, la consommation foncière générée est inférieure à l'enveloppe foncière d'étalement urbain dessinée par le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine à horizon 2035.

En effet le PLU prévoit 60% de sa production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, en changement de destination ou en reprise de logement vacant (au lieu de minimum 25% à 30% des logements en renouvellement urbain demandé par le SCOT) et ne génère qu'un seul secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Ainsi, la surface des zones à urbaniser passe de 8,1 ha dans l'ancien PLU à 0,8 ha dans le PLU approuvé.

L'extension du cimetière relatif à l'emplacement réservé n°1 ne représente que 0,08 ha.

Le STECAL Nt et le sous-secteur Aenr n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au global, la consommation future prévisible est de 1,25 ha au sein des OAP et de l'emplacement réservé n°1. Ainsi, les différentes mesures proposées, que ce soit de réduction foncière ou de densification urbaine, concourent au respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience, dans l'attente que le SCOT évolue pour définir ses objectifs en lien avec la « loi ZAN », parue après approbation du SCOT.

Dans le cadre du PLU, considérant la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine de surface supérieure à la consommation produite, une incidence modérée est retenue vis-à-vis de la consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des incidences liées à la consommation foncière
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible
	Les Allégries		Modérée
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible

Tableau 9. Synthèse des enjeux liés à la consommation foncière

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4 Incidences et mesures sur la ressource en eau

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet de PLU et notamment les secteurs d'incidences notables. L'ensemble des sites d'incidences notables OAP, STECAL, Emplacements réservés ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur la ressource en eau. Les secteurs ont été croisés avec :

- Le réseau hydrographique,
- Les périmètres de protection des captages ;

Les zones humides sont traitées dans la partie dédiée à la biodiversité.

1.4.1 Protection du réseau hydrographique

Le réseau hydrographique communal est peu développé. Il se structure autour de la Maulne, une petite rivière traversant la commune d'est en ouest et qui se veut intermittente dans son prolongement à l'est de la commune. Ce réseau est complété en partie ouest par quelques ruisseaux intermittents découlant de la Maulne.

1.4.1.1 Les OAP

Les secteurs d'OAP sont localisés à relativement loin du réseau hydrographique.

Secteurs OAP	Composantes hydrographiques
OAP Route de Souvigné	OAP éloignée à plus de 1,5km de la Maulne
OAP Les Allégries	OAP éloignée à plus de 2km de la Maulne

Tableau 10. Localisation du réseau hydrographique et OAP

1.4.1.2 Le STECAL

Les STECAL sont localisés à proximité de réseaux hydrographiques.

Secteurs STECAL	Dénomination	Composantes hydrographiques
Nt	Secteur naturel à vocation touristique	STECAL bordé par un ruisseau intermittent, affluent de la Maulne

Tableau 11. Localisation du réseau hydrographique et STECAL

1.4.1.3 Les Emplacements Réservés

L'emplacement réservé identifié est situé loin de tout cours d'eau.

Secteurs ER	Dénomination	Composantes hydrographiques
ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	ER éloigné à plus de 1,5km de la Maulne

Tableau 12. Localisation du réseau hydrographique et emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

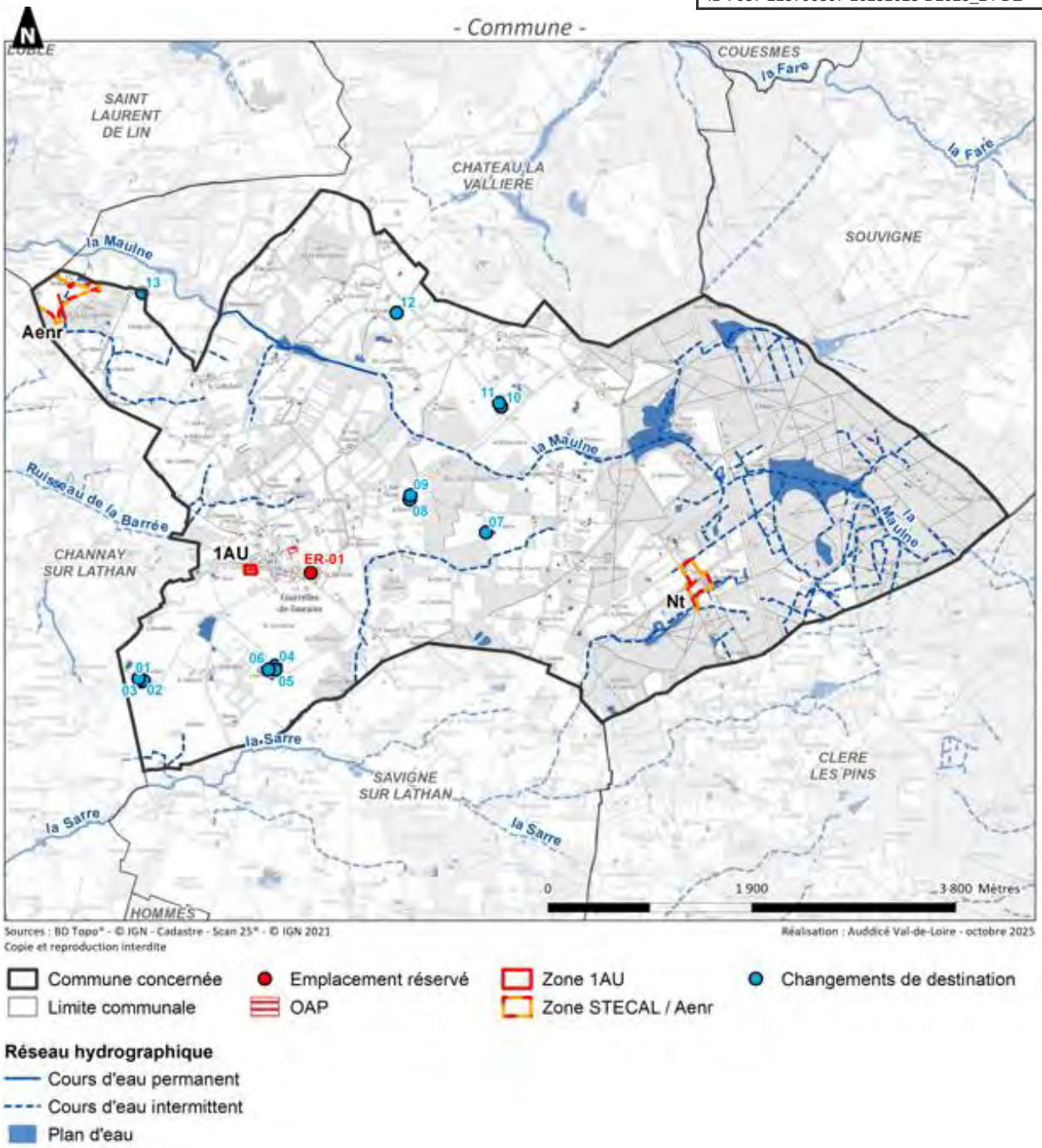


Figure 4. Réseau hydrographique et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.2 Périmètres de protection de captage d'eau potable

La commune de Courcelles de Touraine est alimentée en eau potable par le captage d'eau potable « Les Rottes » localisé sur la commune voisine de Channay-sur-Lathan.

1.2.1.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP n'est concerné par la présence d'un captage d'eau potable ou d'un périmètre de protection de captage.

1.2.1.2 Le STECAL

Le STECAL n'est pas concerné par la présence d'un captage d'eau potable ou d'un périmètre de protection de captage.

1.2.1.3 Les Emplacements Réservés

Aucun secteur emplacement réservé n'est concerné par la présence d'un captage d'eau potable ou d'un périmètre de protection de captage.

1.4.3 Mesures ERC sur la ressource en eau

1.4.3.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- L'identification au règlement graphique des réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- L'identification au règlement graphique des zones humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- L'identification au règlement graphique des mares et points d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Mesures prévues au règlement écrit

Aucune mesure proposée relative à la ressource en eau.

1.4.3.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	• Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, la gestion des eaux pluviales pourra également s'envisager par un rejet dans la noue existante le long de la rue.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Les Allégries	• Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle.

Tableau 13. Mesures ERC prévues aux OAP – thématique eau

1.4.4 Synthèse

Les sites d'incidences notables définis dans le cadre du projet de PLU (OAP sectorielles, STECAL, ER) n'auront pas vocation à impacter la ressource en eau. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées ou en continuité du tissu urbain existant.

A travers les mesures inscrites dans les OAP et dans le règlement écrit et graphique, aucune incidence négative sur la ressource en eau, que ce soit en qualité ou en qualité n'est attendue.

Rappelons que les secteurs de projet n'ont pas été projetés aux abords de cours d'eau, exceptés :

- Le STECAL Nt aux abords d'un ruisseau intermittent

L'ensemble des secteurs de projets sont localisés en dehors du périmètre de captage lié au captage d'eau potable « Les Rottes » à Channay-sur-Lathan.

De plus, les choix de développement opéré permettent la limitation de l'imperméabilisation est de nature à avoir une incidence positive sur l'infiltration des eaux.

Dans le cadre du projet de PLU, un impact globalement nul est retenu concernant l'impact sur la le réseau hydrographique.

Un secteur de projet est localisé aux abords immédiats de réseaux hydrographiques (cours d'eau) et ont été catégorisé par un impact faible (STECAL Nt).

Dans le cadre du projet de PLU, un impact nul est également retenu concernant les captages d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la ressource en eau	
			Réseau hydrographique	***Captages AEP***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nulle	Nulle
	Les Allégries		Nulle	Nulle
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nulle	Nulle

Tableau 14. Synthèse des enjeux liés à la ressource en eau

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5 Incidences et mesures sur la biodiversité

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet de PLU et notamment les secteurs d'incidences notables. L'ensemble des sites d'incidences notables OAP, STECAL, Emplacements réservés ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur la biodiversité et ls continuités écologiques.

Les secteurs ont été croisés avec :

- Les zones du réseau Natura 2000 ;
- Les zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques (ZNIR) ;
- Les zones humides ;
- Les zones de prospection écologiques et les enjeux des sites.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Courcelles-de-Touraine a bénéficié d'un diagnostic écologique. Le présent document Evaluation environnementale en présente les principaux éléments synthétiques.

L'intégralité des éléments de ce volet est consultable ici : Diagnostic écologique, Tome 4

A noter que l'évaluation des Incidences NATURA 2000 proposée ci-dessous est présentée exclusivement dans le présent document Evaluation environnementale.

1.5.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)

Le territoire communal de Courcelles-de-Touraine est concerné par de nombreuses ZNIR.

Dans le cadre du diagnostic écologique mené dans le cadre du PLU, 4 ZNIR ont été identifiées à l'échelle de la commune.

La commune de Courcelles-de-Touraine est elle-même inclue au sein du Parc naturel régional de Loire Anjou Touraine.

Ainsi, 4 ZNIEFF de type I ont été recensé sur la commune.

Type	Identité	Description	Commune
ZNIEFF I	240009642	Étang de la Dame	X
	240006278	Landes de la Breviande	X
	240009641	Étang Bouchard	X
	240009643	Étang Neuf (Courcelles-de-Touraine)	X

Tableau 15. Liste des ZNIR (hors Natura 2000) sur le territoire de Courcelles-de-Touraine

1.5.1.1 Les OAP

L'ensemble des OAP sont exclus des ZNIR. De plus les secteurs d'OAP ne se situent pas à proximité des ZNIR.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs OAP	Composantes du patrimoine bâti protégé
OAP Route de Souvigné	A 3,2 km de la ZNIR la plus proche (ZNIEFF type I – Étang Bouchard)
OAP Les Allégries	A 3,7 km de la ZNIR la plus proche (ZNIEFF type I – Étang Bouchard)

Tableau 16. Localisation des ZNIR et OAP

1.5.1.2 Le STECAL

Le STECAL Nt est exclu des ZNIR. Néanmoins certaines ZNIR sont localisées à proximité du STECAL, à savoir :

Secteurs STECAL	Dénomination	Composantes des ZNIR
Nt	Secteur naturel à vocation touristique	A 1 km de la ZNIEFF type I – Étang Neuf A 1,1 km de la ZNIEFF type I – Étang Bouchard A 1,3 km de la ZNIEFF type I – Landes de la Bréviande

Tableau 17. Localisation des ZNIR et STECAL

1.5.1.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est exclu des ZNIR. Les ZNIR les plus proches sont comme pour les OAP localisées à plus de 3 km.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

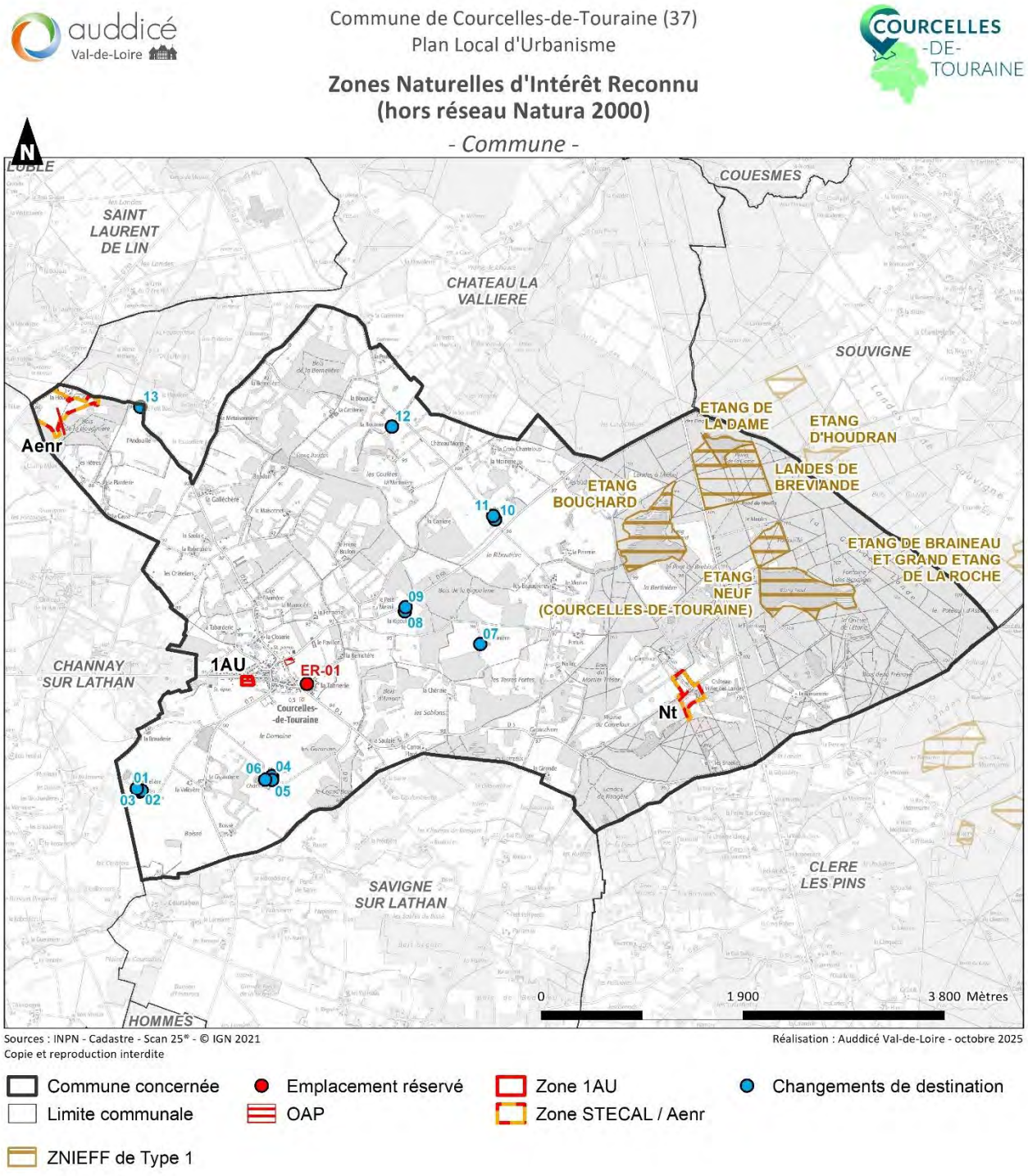


Figure 6. Réseaux ZNIR et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.2 Les principales continuités écologiques

Selon Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre-Val de Loire intégré au SRADDET de la Région Centre-Val-de-Loire à l'échelle communale est identifiée plusieurs secteurs à enjeux :

Les réservoirs :

- Un réservoir de biodiversité lié à la trame des boisés et à la sous-trame des milieux boisés (incluant notamment le complexe du Changeons et de la Roumer) ;
- Un réservoir de biodiversité lié à la sous-trame des landes acides sèches à acides (incluant notamment le complexe du Changeons et de la Roumer) ;
- Un réservoir de biodiversité lié à la sous-trame des milieux humides (incluant notamment incluant notamment le complexe du Changeons et de la Roumer) ;

Les corridors :

- Une zone de corridors diffus de la sous-trame des landes acides qui couvre le nord et l'ouest de la commune ;
- Une zone de corridors diffus de la sous-trame des milieux humides qui couvre l'est de la commune.

Les éléments fragmentant :

A Courcelles-de-Touraine, les principaux éléments fragmentant concernent le bourg et le réseau routier notamment liés aux axes départementaux

Les obstacles à l'écoulement :

D'après le Référentiel national des Obstacles à l'Ecoulement (ROE), la commune de Courcelles-de-Touraine n'est concernée par aucun obstacle à l'écoulement.

1.5.2.1 Les OAP

L'ensemble des OAP sont exclus des continuités écologiques du SRCE. S'ils sont éloignés de plusieurs kilomètres des réservoirs de biodiversité, ils sont également en dehors des zones de corridor diffus :

Secteurs OAP	Composantes du SRCE
OAP Route de Souvigné	Hors zone SRCE ≈ 400 m de la zone de corridor diffus la plus proche : « Landes acides »
OAP Les Allégries	Hors zone SRCE ≈ 800 m de la zone de corridor diffus la plus proche : « Landes acides »

Tableau 18. Localisation des composantes du SRCE et OAP

1.5.2.2 Le STECAL

Le STECAL Nt est exclu des ZNIR. Néanmoins le STECAL se situe au sein de zones de corridors diffus.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs STECAL	Dénomination	Composantes du SRCE
Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Au sein d'un corridor diffus relatif à la sous-trame des milieux humides. Au sein d'un corridor diffus relatif à la sous-trame des landes acides.

Tableau 19. Localisation des composantes du SRCE et STECAL

1.5.2.3 Les emplacements réservés

Secteurs ER	Dénomination	Composantes du SRCE
ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Hors zone SRCE

Tableau 20. Localisation des composantes du SRCE et emplacements réservés

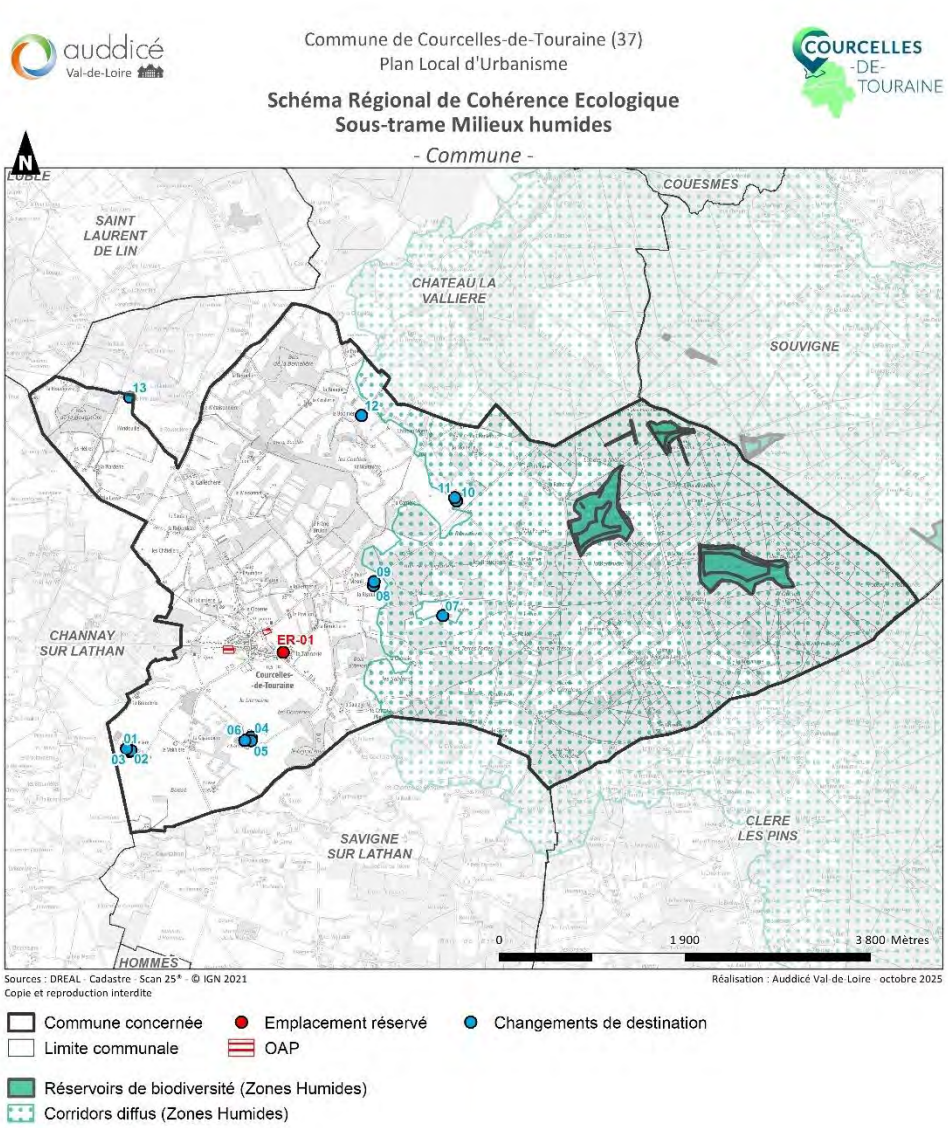


Figure 7. Sous-trame des milieux humides (SRCE) et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

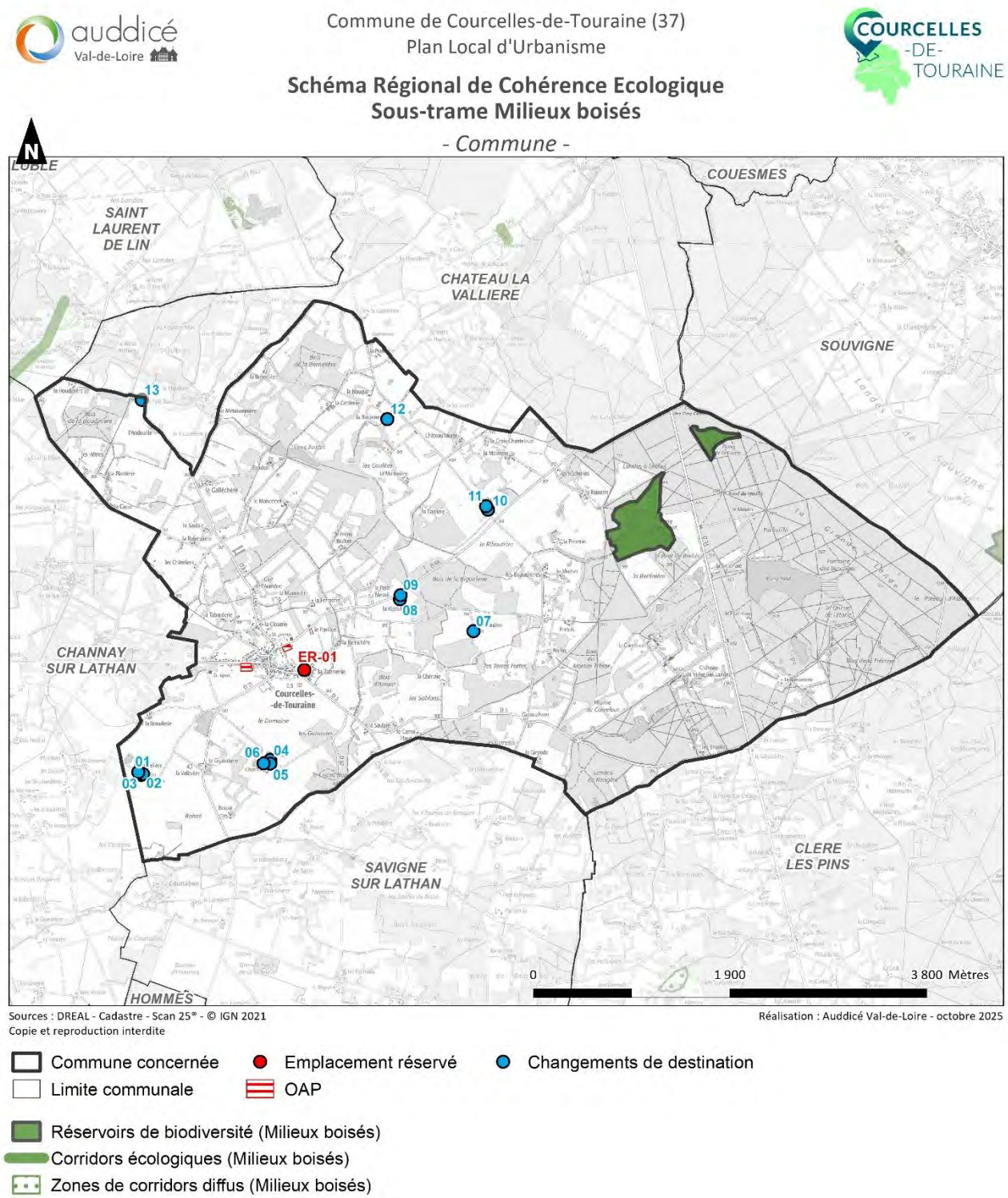


Figure 8. Sous-trame des milieux boisés (SRCE) et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

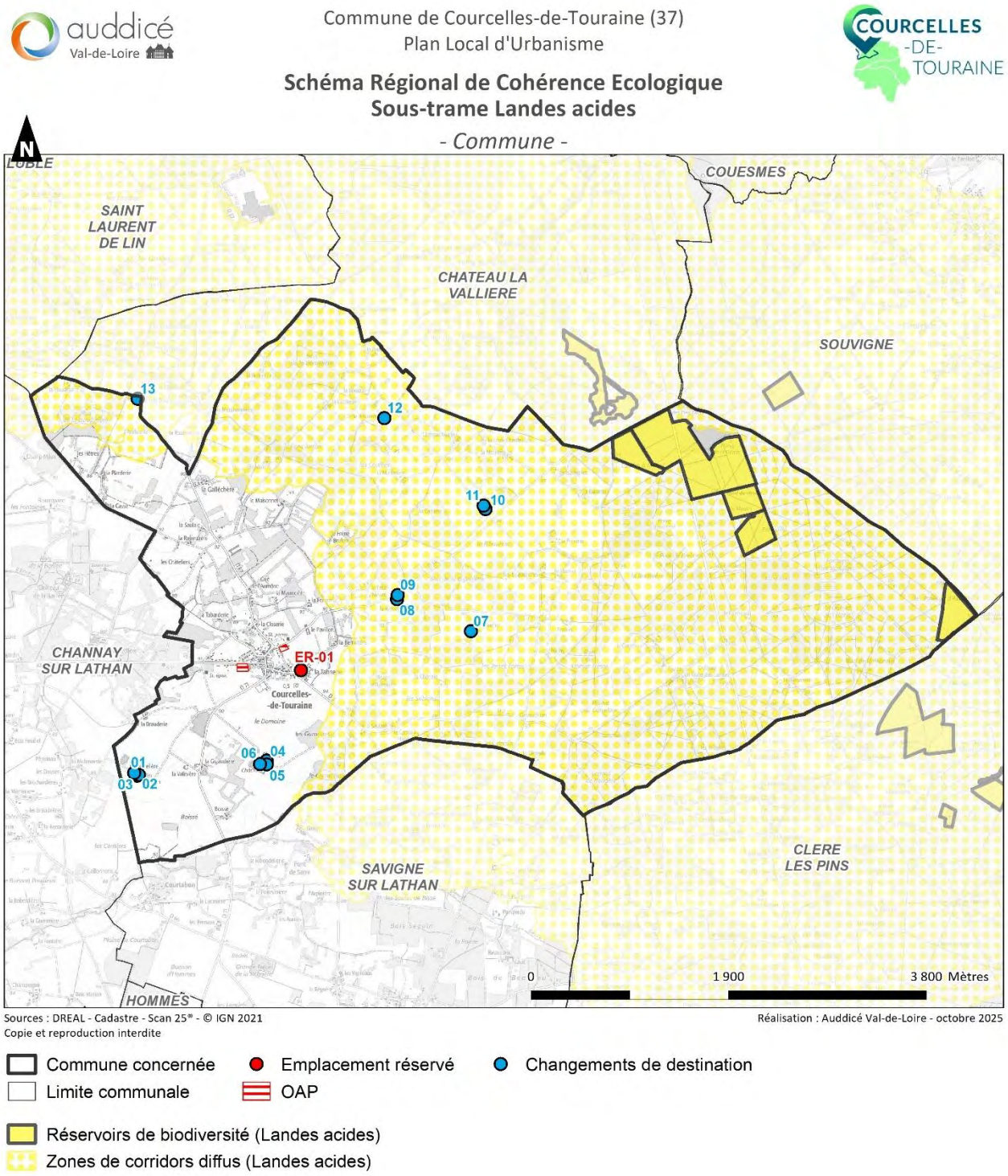


Figure 9. Sous-trame des landes acides (SRCE) et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.3 Les zones humides

Une prélocalisation des zones humides a été réalisée par le SDAGE Loire-Bretagne et complétée par des localisations issues de l'inventaire départemental de l'Indre-et-Loire. Ces cartes sont une donnée indicative à prendre en compte dans les projets de développement et demande à être affinée à l'échelle locale.

Sur le territoire communal, des études complémentaires viennent enrichir la connaissance des zones humides à savoir : l'inventaire zones humides réalisé par la SEPANT sur les communes de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire.

Les zones humides identifiées couvrent principalement la partie Sud du territoire communal.

1.5.3.1 Les OAP

L'ensemble des secteurs d'OAP sont exclus des zones humides identifiées par les différentes structures précitées.

1.5.3.2 Le STECAL

Le secteur de STECAL Nt est exclu des zones humides identifiées par les différentes structures précitées.

1.5.3.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est exclu des zones humides identifiées par les différentes structures précitées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

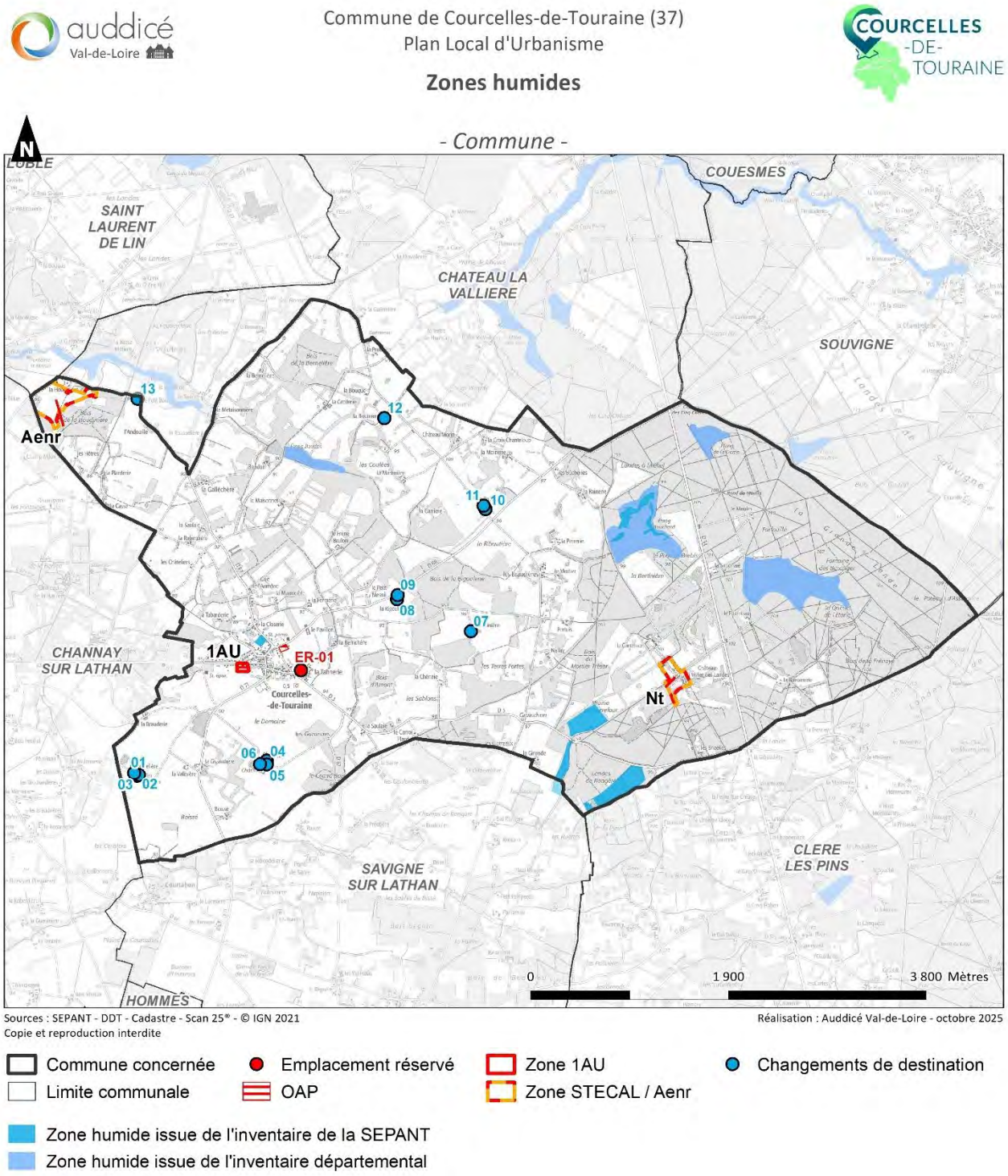


Figure 10. Zones humides et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 11. Zones humides et secteurs de projets (bourg de Courcelles-de-Touraine)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.4 Les sites NATURA 2000

La commune de Courcelles-de-Touraine est concernée par plusieurs zones Natura 2000 sur son territoire :

Type	Identité	Description	Surface (ha)
ZSC	FR2402007	*Complexe du Changeon et de la Roumer*	4 557 ha

Tableau 21. Site NATURA 2000 présents sur la commune

1.5.4.1 Les OAP

L'ensemble des secteurs d'OAP sont exclus des zones NATURA 2000 identifiées sur le territoire communal.

1.5.4.2 Le STECAL

Le secteur de STECAL Nt est exclu des zones NATURA 2000 localisées sur le territoire communal (à environ 1 km de la zone NATURA 2000 « Complexe du Changeon et de la Roumer »).

1.5.4.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est exclu des zones NATURA 2000.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

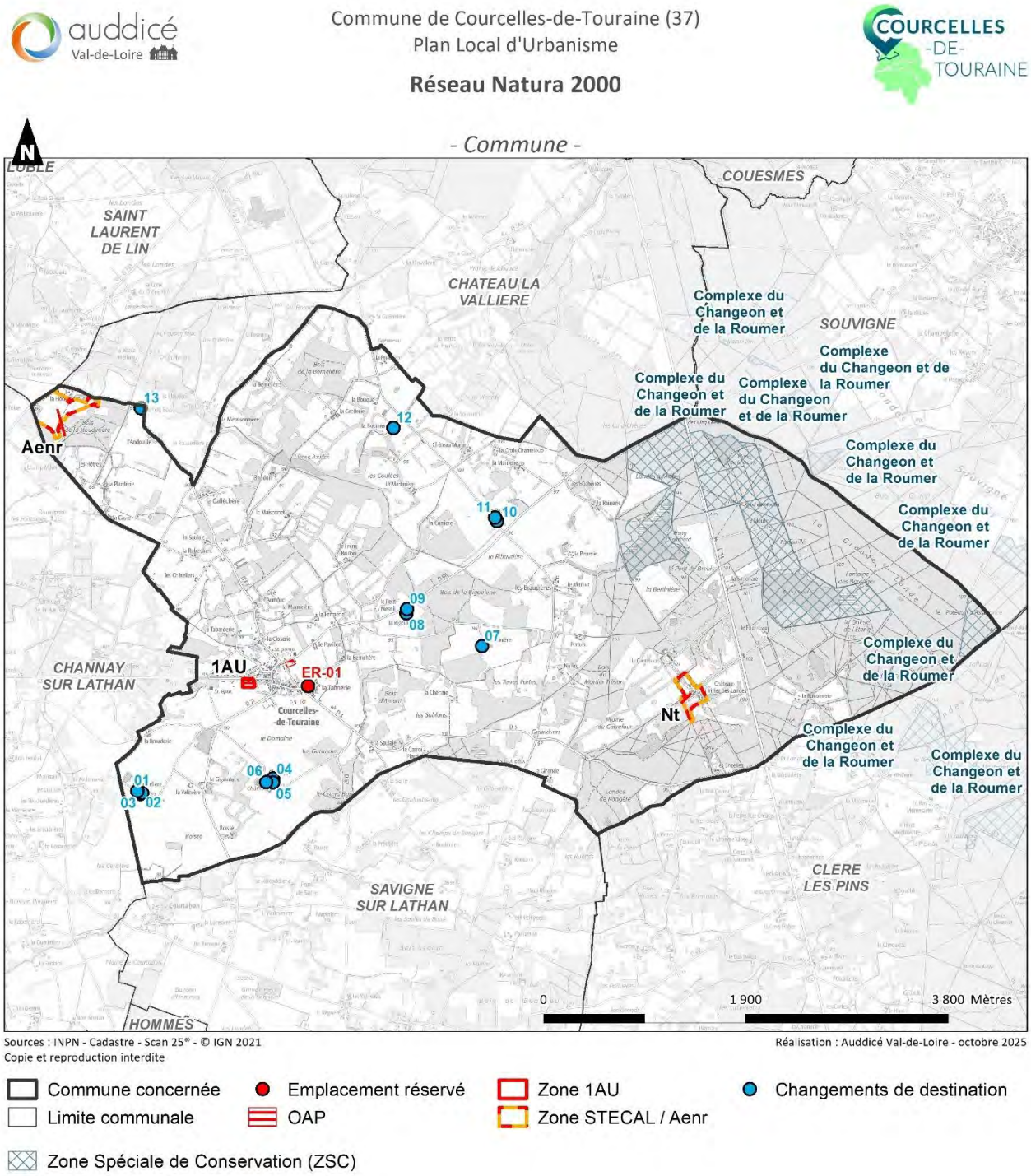


Figure 12. Sites NATURA 2000 et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.5 Les enjeux écologiques des secteurs de projet étudiés (volet écologique et volet zones humides)

L'intégralité du volet diagnostic écologique est consultable dans le tome 4.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs secteurs susceptibles d'être densifiés ou d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux, au sein du tissu urbain ou en extension ont bénéficié d'un diagnostic écologique. Ainsi le secteur de l'OAP Route de Souvigné n'a pas été prospecté en raison de sa petitesse et de son caractère de jardin/potager.

Ces secteurs sont les suivants :

- Secteur « La Rivièrerie »
- Secteur « Les Allégries »
- Secteur « Les Garennes »

A l'issue de ces prospections les élus ont fait le choix d'écarter certains secteurs d'incidence. C'est le cas pour la partie Sud du secteur des Allégries, ainsi que pour le secteur des Garennes, concerné pour partie par une zone humide prospectée par la SEPANT, qui a donc fait l'objet d'une mesure d'évitement par la protection réglementaire de la zone humide et le classement d'une grande partie du secteur en zone N. **Les trois secteurs à l'étude sont situés à plus de 3 km à l'Ouest de la zone Natura 2000. Localisés dans le contexte urbain du centre-bourg, ils ne présentent pas de connectivité écologique directe avec cette dernière, ni de similarités écologiques d'après les données bibliographiques. Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à l'étude ne semble pas de nature à remettre en cause le bon accomplissement du cycle biologique des populations animales et végétales ayant justifié la création de la zone Natura 2000.** Les prospections écologiques dont les résultats sont présentés ci-après veilleront à confirmer cette information. Compte-tenu des capacités de dispersion du vivant, une attention particulière fut portée aux espèces ayant justifié la création de la ZPS ainsi qu'aux axes de déplacement potentiels de ces dernières.

Le tableau ci-dessous synthétique les secteurs de projet retenus dans le cadre du PLU de Courcelles-de-Touraine et croise les données de prospections écologiques disponibles :

Secteurs de projet étudiés			Secteurs ayant fait l'objet de prospections écologique OUI/NON
Secteur de densification hors OAP	La Rivièrerie		OUI
OAP sectorielle	Route de Souvigné		NON
	Les Allégries		OUI
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	NON
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	NON

Tableau 22. Synthèse des secteurs ayant bénéficiés de prospections écologiques

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Sont présentés ci-dessous la synthèse des enjeux des secteurs ayant été retenus dans le cadre du PLU et ayant fait l'objet de prospections écologiques.

1.5.5.1 Secteur hors OAP La Rivièrerie

Synthèse des enjeux « Flore et Habitats naturels »

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur « La Riviererie ». Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature anthropisée des habitats en place, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme **faibles** sur ce secteur. Signalons toutefois que l'accès aux parcelles privées n'a pas permis un inventaire approfondi.

Synthèse des enjeux & potentialités écologiques pour la faune

Au regard des résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** au niveau du secteur de la Riviererie. Les jardins privés composant ce dernier accueillent une biodiversité parfois protégée (oiseaux) mais néanmoins commune et bien représentée. Rappelons toutefois que ces résultats sont basés sur une unique prospection réalisée début juin 2023 et qu'ils ne sont pas représentatifs d'un cycle biologique complet.

Synthèse des enjeux relatifs aux connectivités écologiques

Aucun enjeu écologique significatif n'est identifié sur le secteur de la Riviererie dont le caractère anthropisé limite les potentialités d'accueil pour la biodiversité. Ce secteur accueille néanmoins des oiseaux protégés dont deux sont patrimoniales : le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 13. Synthèse globale des enjeux écologique – Secteur La Rivièrerie

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.5.2 Secteur OAP Les Allégries

Synthèse des enjeux « Flore et Habitats naturels »

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur « Les Allégries ». Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme **faibles** sur ce secteur.

Synthèse des enjeux & potentialités écologiques pour la faune

Au regard des résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** au niveau du secteur Sud comprenant des espaces prairiaux et arbustifs (verger et vieux arbres isolés) fréquentées par une avifaune remarquable. Ce secteur abrite également une espèce de reptile dont les individus et les habitats sont protégés.

Les enjeux sont estimés faibles sur la parcelle au Nord au plus fort degré d'ouverture (absence de strate arbustive et arborée) et davantage enclavée dans le tissu urbain. Les enjeux sont également jugés faibles dans les jardins fréquentés par une avifaune protégée commune, sous réserve de prospections complémentaires.

Synthèse des enjeux relatifs aux connectivités écologiques

Un enjeu de conservation de **niveau modéré** est donc identifié sur le secteur des Allégries. Cet enjeu concerne la partie Sud ainsi que le verger associé. Ces parcelles constituent des habitats de repos et de reproduction potentiels pour plusieurs espèces protégées et patrimoniales à l'instar de l'Oedicnème criard, de la Chouette chevêche ou du Lézard des murailles. Il est recommandé de préserver cette entité de tout impact.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Allégries

Site d'étude

Espèces remarquables :

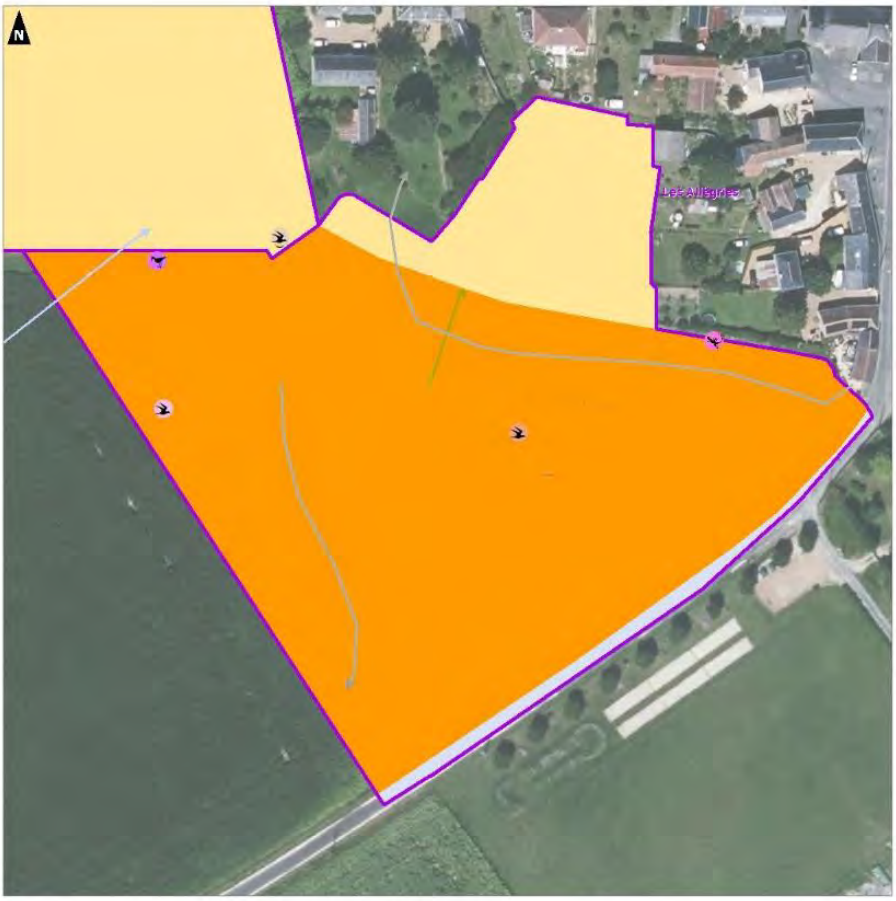
- Alouette des champs
- Oedicnème criard
- Chevêche d'Athéna
- Verdier d'Europe
- Lézard des murailles
- Chardonneret élégant
- Hirondelle rustique
- Martinet noir

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 25 50
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Révision du PLU de Courcelles-de-Touraine (37)

Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques

Les Allégries

Site d'étude

Espèces remarquables :

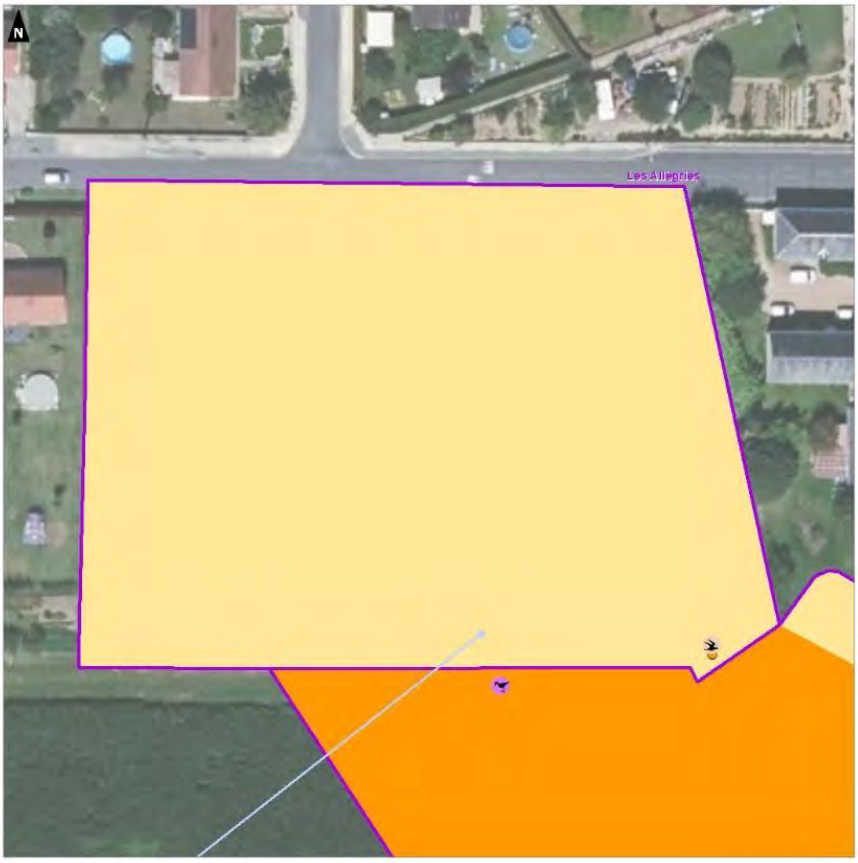
- Oedicnème criard
- Chevêche d'Athéna
- Hirondelle rustique

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort

0 10 20
Mètres

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources données : auddicé VDL
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 14. Synthèse globale des enjeux écologique – des Allégries

1.5.5.3 Synthèse des enjeux

Secteur	Flore, Habitats, ZH	Faune	Connectivités écologiques (TVB)	Enjeux global
Secteur hors OAP La Rivièrerie	• Aucun habitat communautaire n'a été identifié	• Présence d'oiseaux protégés, néanmoins commun et bien représentés	• Le secteur se trouve éloigné d'un réservoir de biodiversité et du site Natura 2000. • Caractère anthropisé du site (jardins privés)	Faible
OAP Les Allégries	• Aucun habitat communautaire n'a été identifié	• Avifaune remarquable au sud du site avec espèces patrimoniales • Haies favorables aux reptiles	• Le secteur se trouve éloigné d'un réservoir de biodiversité et du site Natura 2000 • Présence de haies domestiques en bordure est et ouest du site. • Habitat de repos potentiels pour la reproduction d'espèces protégées et patrimoniales (partie sud non-OAP)	Modéré

Tableau 23. Synthèse des enjeux écologiques par secteurs prospectés

1.5.6 Mesures ERC

1.5.6.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- L'identification au règlement graphique des zones humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- L'identification des réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- L'identification au règlement graphique des mares et plans d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- L'identification des boisements à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- L'identification des haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mesures prévues au règlement écrit

- **La protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

« Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir de l'inventaire des zones humides réalisé en 2024 par la SPEANT sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillementset exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

• les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
• les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - *la sécurité des personnes ;*
  - *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*

• les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

• équivalente sur le plan fonctionnel,
• équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
• 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…). »

- **L'identification des réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

« Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement. »

- **L'identification des mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

« *Les mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces derniers, sont autorisés.*

Si leur suppression s'avère indispensable, ils seront remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des points d'eau identifiés au plan de zonage.

- **L'identification des boisements à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

« *D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».*

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit. Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes rases sont limitées à 1000 m² par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- *Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries…) qui ne sauraient être implantés ailleurs.*
- *Exploitation du massif forestier encadré par un Plan de Gestion Forestier.*
- *Mise en œuvre d'un plan de gestion d'espace naturel particulier (ZNIEFF, zone humide, etc.)*

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- *Servir un projet ayant un caractère d'intérêt public*
- *Préserver les sujets majeurs existants*
- *Limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant)*
- *Conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public*

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de la limite du boisement.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et du réseau ferré.

L'application des règles citées précédemment doit être compatible avec le respect des obligations légales de débroussaillement en vigueur, fixées par arrêté préfectoral. »

- **L'identification des haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

« Les haies recensées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

• Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;

• Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;

• Elargissement d'une voirie ;

• Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ;

• Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres ;

• Travaux d'aménagement, à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;

• Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 10 mètres minimum des éléments protégés en zone A et N, et de 5 mètres minimum en zone U et AU.

Dans l'ensemble des cas précisés ci-dessus, l'arrachage ou la destruction de la haie est conditionnée à la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance au moins équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et du réseau ferré. »

1.5.6.2 Mesure ERC particulière liée à la mise en œuvre d'une OAP thématique « Trame verte et bleue et continuité écologiques »

Les continuités écologiques à l'échelle du territoire

Dans le cadre du PLU de Courcelles-de-Touraine les élus ont fait le choix d'établir une OAP thématique trame verte et bleue et continuités écologiques.

Les prescriptions et recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions des trames écologiques. Les boisements et le maillage bocager constituent des réservoirs de biodiversité majeurs sur le territoire. Aussi, les corridors permettant d'interconnecter ces réservoirs constituent un enjeu à intégrer dans le développement du territoire.

Cette OAP n'a pas de valeur règlementaire. Elle se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire.

La trame verte et bleue se décline sur le plan de zonage à travers :

- La protection du réseau hydrographique et des mares ;
- La protection des haies ;
- La protection des boisements au sein des périmètre environnementaux.

Gérer l'interface entre les projets d'aménagement et le milieu naturel et agricole

Cet objectif vise ici à répondre à l'objectif de préservation des corridors écologiques et des milieux agricoles, qui se soit en interface avec le bourg ou dans le diffus rural. Dès lors qu'un projet d'aménagement se rapproche des éléments de la trame verte et bleue, il est recommandé :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- De composer les aménagements avec des essences locales et diversifiées.
- De ne pas implanter de nouvelle construction ou de nouvelles installations en limite des éléments à préserver.
- Les clôtures doivent viser à ne pas constituer d'obstacle supplémentaire à la petite faune, ni fragmenter les habitats. Ainsi, des clôtures perméables sont à privilégier. Pour les murs et murets existants, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant ce passage en pied de mur. Il est également conseillé de favoriser la végétation de ces derniers, qui participe à la biodiversité ordinaire. Lorsqu'un fond de parcelle jouxte une zone naturelle, celui-ci ne doit pas disposer de clôture maçonnée.
- Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors : les projets d'aménagement prendront en compte les fonctionnalités de ces corridors (circulation et habitat des espèces par exemple). Par leur aménagement, les jardins privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) serviront de support au développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures. Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants doit pouvoir se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité.

Préserver les cours d'eau, leurs bords et leurs espaces de mobilité

Aux abords des cours d'eau et des mares identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les orientations suivantes :

- Ne pas créer de nouvel obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve. Peuvent être cités le saule, le frêne ou encore l'aulne pour les arbres, cornouiller, fusain d'Europe, sureau noir pour les arbustes.

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés

En sus de ces prescriptions, la préservation des haies est une pratique à favoriser dans la mesure où une haie replantée en compensation n'aura pas la même valeur écologique. Il faut en effet des dizaines d'années pour reconstituer les bénéfices écosystémiques de la haie : protection contre le vent, l'érosion des sols et contre le ruissellement, production de bois, qualité paysagère, apports de nutriment aux sols, stockage du carbone présent dans l'air, rafraichissement en été, abris pour les pollinisateurs, régulation naturelle des insectes ravageurs.

L'objectif de la préservation et l'encadrement vise notamment dans le bourg au renforcement de la coulée verte, où les espaces urbanisées apparaissent comme une rupture de la trame verte.

Les recommandations s'appliquent aux éléments ponctuels (ex : arbre), comme linéaire (ex : haie) ou surfacique (ex : boisement et espaces verts), que ce soit des nouvelles plantations ou des replantations.

- Être composés d'essences végétales locales ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Justifier de leur potentiel écologique en termes d'habitat pour la petite faune et les insectes ;
- Être peu gourmands en eau ;
- Ne pas contribuer à l'augmentation du risque allergique sur le territoire ;
- Pour les sujets plantés (hors isolés), ils seront préférentiellement composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée) ;
- L'organisation en bande linéaire mono-essence sera évitée et des haies champêtres (haie mixte ou mélangée composée d'arbustes du terroir) seront préférées.
- En termes de compensation écologique, si des sujets existants venaient à être abattus, sauf impossibilité technique, il devra être recherché la plantation de trois sujets matures d'au moins trois mètres de haut, correspondant aux règles de végétalisations définies dans le PLU pour un sujet abattu.

Protéger le couvert forestier

Au sein des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de favoriser les essences locales pour la plantation des haies et boisements.

Les activités de valorisation de la ressource bois est autorisée, tout en maitrisant son impact sur la biodiversité et le paysage. La création de nouveaux accès indispensables à l'exploitation forestière doit rester exceptionnelle.

Protéger les périmètres environnementaux

Au sein des périmètres protégés (NATURA 2000 et ZNIEFF) et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine, tout nouveau projet devra prendre en compte la reconnaissance des milieux sensibles et à forts enjeux pour la biodiversité qui s'effectue au travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protection environnementaux.

Au sein des zones NATURA 2000, le défrichement est interdit (les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique).

Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). Le busage, le drainage ou le comblement intégral des milieux humides et fossés est interdit.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 10 m du milieu humide, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. Les travaux devront être compatibles avec la nature extrêmement fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements situés sur ou à proximité des zones humides ne devront pas porter atteinte à leur bon fonctionnement (préservation liens hydrauliques alimentant la zone humide et gestion de ses abords, gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, maîtrise des pollutions diffuses, etc).

La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Préserver les points d'eau

Les différents points d'eau pouvant être observés à l'échelle territoriale participent à la biodiversité territoriale, aux échanges écologiques et aux continuités écologiques. Ces différents points d'eau devront être préservés au mieux et leur accès devra être faciliter pour la faune, excluant ainsi l'engrillagement totale des points d'eau.

Les continuités écologiques à l'échelle des projets d'aménagement et de construction

■ Renforcer la trame verte et bleue

La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire.

L'OAP présente ci-dessous des prescriptions d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées du règlement) ;

L'OAP présente ci-dessous des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Préserver les haies et arbres de haut jet présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. prescription « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).

■ Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Envisager l'usage de détecteurs de mouvement pour éclairer l'espace public lorsqu'il y en a besoin (notamment pour les bornes lumineuses éclairant des chemins piétons).

A l'échelle du logement

A l'échelle de leur logement, les habitants sont invités à mettre en œuvre les actions suivantes :

ACTION 1 : ne plus utiliser de pesticides, herbicides, fongicides et antifongiques de synthèse (éviter également les produits autorisés en agriculture biologique, car ils ne sont pas forcément sélectifs vis-à-vis des insectes…)

• ACTION 2 : ne plus retourner son sol au motoculteur, mais préférer un travail doux de décompaction avec une grelinette et pailler le potager et les parterres (pailles, foin, tontes, feuilles mortes…) afin de ne pas perturber la microfaune du sol utile à l'assimilation des minéraux et à l'obtention d'une terre de qualité humifère et aérée

• ACTION 3 : espacer les tontes et utiliser la position haute de la lame. Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger… Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin. Préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6 cm et vous éviter l'effet tapis brosse au mois d'août lors des canicules…

• ACTION 4 : planter une haie champêtre réalisée avec des essences communément observées localement

• ACTION 5 : semer des fleurs mellifères ou une prairie fleurit qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (abeilles sauvages ou domestiques, papillons, syrphes…) en pleine terre ou en pot (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie…)

• ACTION 6 : planter un arbre, quelques arbustes…

• ACTION 7 : implanter des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, en façade ou dans la cour, le jardin

ACTION 8 : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes, et avec une nourriture adaptée et de qualité (margarine, morceaux de pommes, graines bio…). Eviter les boules de graisses entourées d'un filet en plastique qui blesse le bec des oiseaux et préférer l'installation d'un distributeur

• ACTION 9 : proposer un abri pour les hérissons (tas de branchage, de feuilles mortes) qui sera également apprécié des crapauds et des salamandres

• ACTION 10 : laisser en place les souches des arbres morts, et si c'est possible l'arbre mort au sol afin d'attirer les insectes dont se nourrissent les oiseaux et les chauves-souris

• ACTION 11 : installer un tas de pierre pour servir de solarium aux lézards

• ACTION 12 : aménager une mare ou un petit bassin agrémenté de plantes non invasives (cf. § précédent Choix des essences) pour attirer les batraciens (grenouilles, tritons…) et les libellules

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

• **ACTION 13** : installer un compost ou lombricomposteur afin de réduire ses déchets et bénéficier d'un engrais naturel pour le potager ou ses plantes en pots

• **ACTION 14** : installer un récupérateur d'eau pour limiter la consommation d'eau au jardin

• **ACTION 15** : choisir, si cela s'avère indispensable, un éclairage extérieur diffusant une lumière tamisée, non dirigée vers le ciel et s'allumant à l'aide d'un détecteur de mouvement afin de limiter la pollution lumineuse nocturne qui perturbe les insectes nocturnes, les oiseaux migrateurs en vol… et notre sommeil

1.5.6.3 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	• Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de qualifier la frange urbaine par rapport aux espaces agricoles et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. • Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales. • Créer une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole. • Prévoir la perméabilité des clôtures à la petite faune.
OAP Les Allégries	• Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. • Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales. • Créer une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole. • Prévoir la perméabilité des clôtures à la petite faune.

Tableau 24. Synthèses des mesures ERC prévues aux OAP – Thématique écologie

Mesure d'évitement sur le secteur « Les Garennes » (secteur non-retenu)

Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Les Garennes »

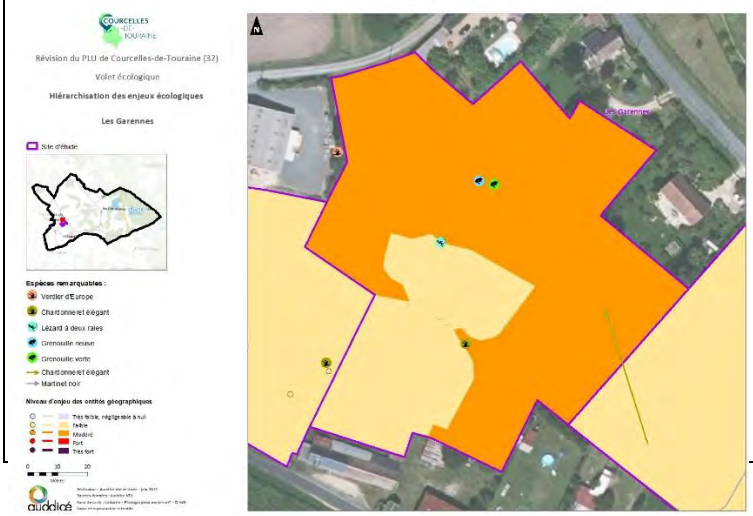
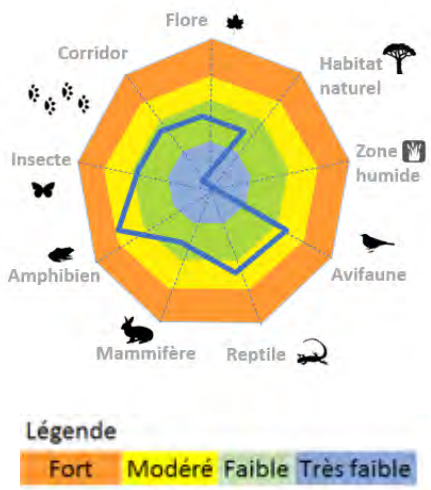


Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

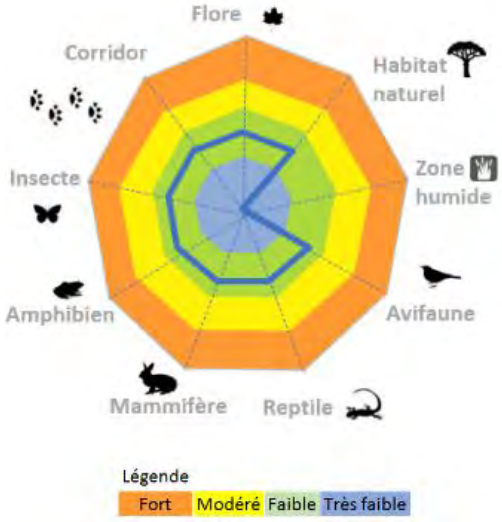
	Enjeu majeur du secteur : Eviter l'impact sur les éléments structurants de la biodiversité au sein du bourg et sur la zone humide présente.
Mesures proposées **Enjeu fort**	**Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle** **Incidence résiduelle nulle**
Mesure d'évitement en raison de complexité d'urbanisation due à la localisation du site et aux impacts écologiques potentiellement forts sur le site. **Le secteur a été identifié en zone N du PLU. La zone humide repérée est identifiée comme à protéger via l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique.**	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mesure d'évitement sur le secteur « La Rivièrerie »

Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « La Rivièrerie »

Diagramme des **enjeux** écologiques **<u>potentiels</u>** par groupe étudié



Enjeu majeur du secteur :
Eviter l'impact sur les éléments structurants de la biodiversité du bourg

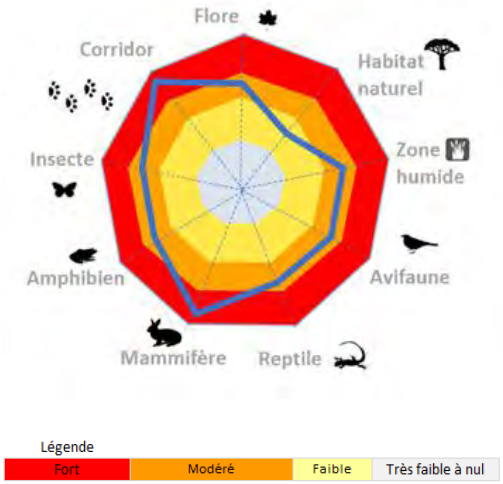
Mesures proposées **Enjeu faible**	**Mesures intégrées dans le PLU** **Incidence résiduelle faible**
Mesures d'évitement ME2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement Mesures de réduction MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive Mesures d'accompagnement MA1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie MA2 : Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse	Secteur classé en zone UB, soumis aux dispositions du règlement écrit en matière de Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : • Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales. • Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. • Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Le secteur est par ailleurs soumis aux orientations et recommandations de l'OAP Trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mesure d'évitement sur le secteur « Les Allégries »

Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Les Allégries»

Diagramme des **enjeux** écologiques **<u>potentiels</u>** par groupe étudié



Enjeu majeur du secteur :
Eviter l'impact sur les éléments structurants de la trame verte.
Traiter la transition avec le milieu agricole.

Mesures proposées	**Mesures intégrées dans le PLU**
Enjeu modéré	**Incidence résiduelle faible**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mesures d'évitement ME1 : Eviter les secteurs à enjeux et veiller au maintien d'une bande tampon avec ces derniers. ME2 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement **Mesures de réduction** MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive **Mesures d'accompagnement** MA1 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie MA2 : Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse	A sein du règlement graphique : • Evitement de la partie Sud du secteur à enjeux modérés par un classement en zone A et N. Au sein de l'OAP sectorielle : • Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales. • Créer une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole. • Prévoir la perméabilité des clôtures à la petite faune.

1.5.7 L'évaluation des incidences Natura 2000

Comme évoqué précédemment, la commune compte 1 site NATURA 2000.

1.5.7.1 Présentations des sites 2000 présents sur la commune

ZSC : FR2402007 - Complexe du Changeon et de la Roumer

■ Contexte et composantes écologiques

Le site Complexe du Changeon et de la Roumer s'étend sur plus de 4500 ha dans l'ouest de l'Indre-et-Loire entre le Val de Loire au Sud et le bassin de Savigné au Nord.
D'après l'INPN, cette zone Natura 2000 est un « plateau situé aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au sud et le bassin de Savigné au nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIXème siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire. L'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes. Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé notablement devant les plantations de peupliers ».

■ Spécificités écologiques

Le Formulaire standard de données (FSD) du site indique la présence de 17 habitats d'intérêts communautaires :

110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	*6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	*6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin*
3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	*6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*
4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	*7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion*
4030 - Landes sèches européennes	*7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae*
5130 - Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	*91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*
6120 - Pelouses calcaires de sables xériques	*9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetu*
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (sites d'orchidées remarquables)*	*9230 - Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica*
6230 - Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	

Il est recensé 19 espèces d'intérêts communautaires dont :

- 1 plante : Flûteau nageant ;
- 7 insectes : Leucorrhine à gros thorax, Agrion de Mercure, Azuré de la Sanguisorbe, Cuivré des marais, Damier de la Succise, Lucane cerf-volant, Grand Capricorne ;
- Amphibiens : Cistude d'Europe, Triton crêté ;
- 1 crustacé : Ecrevisse à pattes blanches ;
- Poissons : Lamproie de Planer, Bouvière, Chabot ;
- Chiroptères : Grand Murin, Grand Rhinolophe, Petit Rhinolophe, Rhinolophe euryale, Barbastelle d'Europe.

Les principaux enjeux du site sont liés aux milieux humides (prairies, mégaphorbiaies, marais, pelouses), landes sèches et milieux boisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

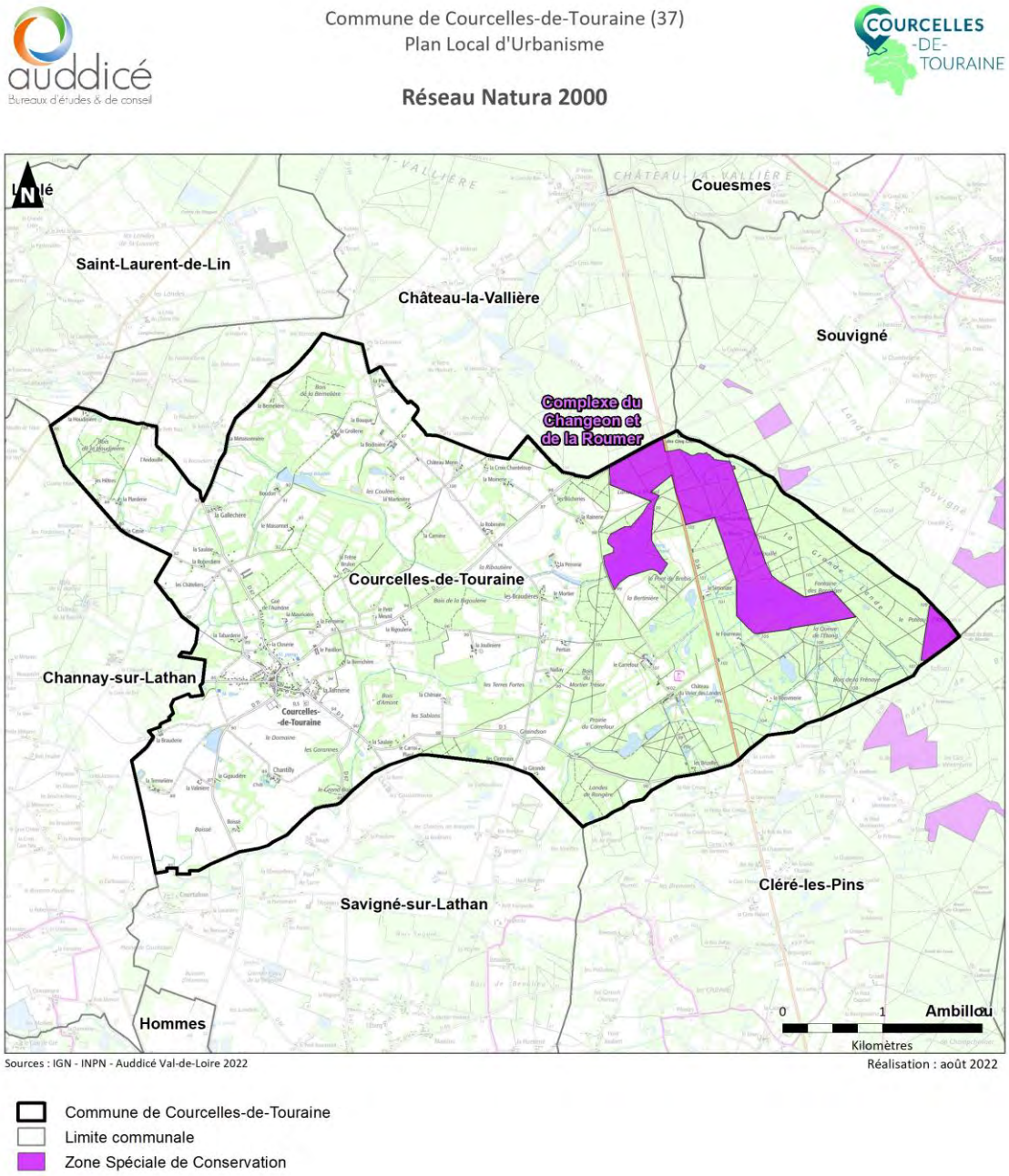


Figure 15. Les zones NATURA 2000 de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.7.2 Enjeux écologiques et situation vis-à-vis du territoire communal

La commune de Courcelles-de-Touraine est couverte par 1 site NATURA 2000.

Les habitats qui ont désignés ces sites sont liés à des milieux humides et aquatiques, des prairies alluviales, mais également à des milieux boisés et prairies.

Les principales espèces faunistiques caractéristiques des zones NATURA 2000 sont des espèces avifaunistiques, des populations d'insectes mais également de chiroptères. Les espèces des milieux aquatiques sont également représentées (poissons et amphibiens).

Compte-tenu de la distance au site Natura 2000, de la nature des habitats et du contexte dans lequel s'insère les secteurs à urbaniser, les échanges sont limités entre le site Natura 2000 les plus proches et les projets projetés dans le cadre du PLU.

Il conviendra, et particulièrement sur les secteurs susceptibles d'accueillir les espèces ayant justifié la désignation de cet espace remarquable, de porter **une attention particulière aux milieux ouverts de type prairial ou agricoles, ainsi qu'aux milieux boisés naturels (y compris les milieux bocagers).**

1.5.7.3 Impacts et mesures relatifs au site Natura 2000

Les principaux impacts potentiels susceptibles d'être générés par les projets d'urbanisation et d'aménagements au sein des secteurs étudiés concernent :

- La modification d'une partie des territoires de reproduction, de repos ou d'alimentation d'espèces animales inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats » et à l'annexe I de la directive « Oiseaux » ;
- La destruction ou la perturbation d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés aux abords du site Natura 2000.

1.5.7.4 Analyse des raisons pour lesquelles la révision du PLU communal peut avoir ou non une incidence sur les sites Natura 2000

Les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ont été étudiés.

Compte-tenu de la distance aux sites Natura 2000, de leurs enjeux associés, ainsi que de la nature des habitats et du contexte dans lequel s'insère les secteurs à urbaniser, les échanges sont limités entre le site Natura 2000 les plus proches et les secteurs voués à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU de Courcelles-de-Touraine.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5.7.5 Synthèse relative à l'incidence sur les sites Natura 2000

Le projet de révision du PLU de la commune, tel qu'il est prévu, n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation du site Natura 2000, situés aux abords du territoire communal.

1.5.8 Synthèse

Les différents secteurs d'incidences étudiés (OAP sectorielles, STECAL, emplacements réservés), ont été croisés avec les données bibliographiques écologiques disponibles.

Les secteurs d'OAP sont exclus des zonages écologiques de type ZNIR (ZNIEFF, arrêt de protection de biotope, espace du conservatoire des espaces naturels...).

A noter néanmoins que la commune est concernée par la présence de 1 site NATURA 2000. Les 2 secteurs d'OAP sont éloignés de plusieurs kilomètres du site NATURA 2000.

Les secteurs de projets sont également tous exclus des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires menés sur la commune.

Un des deux secteurs d'OAP ont bénéficié de prospections écologiques de terrain permettant de définir les enjeux de chaque site. Le secteur d'OAP de la Route de Souvigné n'a pas fait l'objet de prospections écologiques en raison de sa petitesse. Le secteur de densification de la Rivererie a fait l'objet de prospections écologiques de terrain sans bénéficier d'un encadrement ultérieur par une OAP.

Les OAP sectorielles bénéficient de mesures permettant de valoriser le patrimoine naturel présent et de renforcer le couvert végétal.

Le PLU de Courcelles-de-Touraine a mis en œuvre une politique de protection renforcée de la biodiversité que ce soit à travers son règlement écrit ou graphique en protégeant les composantes de son patrimoine naturel : mares, zones humides, haies et espaces boisés.

De plus, le PLU s'est doté d'une OAP encadrant la valorisation des continuités écologique s'appliquant à plusieurs l'échelle du territoire : commune, aménagements, parcelles.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact faible est retenu concernant les zonages écologiques de type ZNIEFF, APB, CES…

Concernant les zones NATURA 2000, il est retenu un impact faible pour tous les secteurs de projet car ils sont tous localisés en dehors des zones identifiées. Leur impact est défini comme faible.

Concernant les des zones humides, un impact faible est retenu en raison de la localisation des secteurs de projet en dehors des zones humides identifiées. Leur impact est défini comme faible.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Concernant l'impact sur la biodiversité et les continuités écologiques pour l'ensemble des secteurs de projets, il est retenu un impact faible en raison de la présence de nombreuses composantes des trames verstes et bleues sur l'ensemble du territoire communal.

Concernant plus spécifiquement les enjeux écologiques définis par secteurs de projet suite au diagnostic écologique, il a été défini en enjeu modéré pour l'OAP Les Allégries et un enjeu est faible pour les autres secteurs.

Enfin, dans le cadre de la détermination des incidences NATURA 2000 du projet, il est retenu une absence d'incidences significative du projet de PLU. Les secteurs de projet ont tous été identifiés en zone urbaine ou dans leur continuité et ces derniers ne seront pas de nature à porter une incidence aux habitats et/ou espèces définies dans le cadre des zones NATURA 2000.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la biodiversité				
			ZNIR	***NATURA 2000***	***Pré-localisation Zones humides (SDAGE)***	***Continuités écologiques – SRCE***	***Enjeux écologiques des secteurs de projets prospectés***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible	Faible	Nul
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible	Faible	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Faible	Modéré	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Faible	Faible	Nul

Tableau 25. Synthèse des enjeux liés à la biodiversité

1.6 Incidences et mesures concernant les activités agricoles

1.6.1 Caractérisation de l'activité agricole

Le territoire de la commune de Courcelles-de-Touraine est composé en 2018 d'environ 64,8% de surfaces à vocation agricole (Observatoire des Territoires), masquant de grandes différences entre les anciennes communes. Les forêts couvrent selon les données de l'IGN 28,9% de la surface communale, et seulement 1,3% pour les surfaces artificialisées.

La céréaliculture et l'élevage sont les activités dominantes sur la commune**,** avec de vastes zones de cultures et de prairies dans la moitié ouest du territoire. Le potentiel agronomique des terres apparaît comme limité, en raison de la nature majoritairement argileuse des sols. Les terres présentant le meilleur potentiel agricole sont situées au sud de la commune de part et d'autre de la RD71 et à hauteur de la vallée de la Maulne.

1.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole

Le recensement des exploitations agricoles présentes à Courcelles-de-Touraine a permis d'identifier 18 exploitations agricoles possédant des bâtiments agricoles situés sur la commune, dont 9 éleveurs bovins, 4 élevages équins, 1 maraîcher et 3 céréaliers.

Dans un contexte général de baisse du nombre d'exploitations agricoles, Courcelles-de-Touraine a enregistré une diminution de son nombre d'exploitations agricoles de 80% entre 1980 et 2020, passant de 30 exploitations à 6 (recensement agricole 2020). Cette diminution du nombre d'exploitation agricole s'est accompagnée d'une concentration des terres exploitées avec plus du doublement de la surface agricole moyenne par exploitation agricole entre 2000 et 2020.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.6.2.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP ne se positionne dans un rayon de 100 m du siège d'une exploitation agricole.

Secteurs OAP	Composantes AOC
OAP Route de Souvigné	OAP localisé à proximité (-500m) d'une exploitation agricole (n°18)
OAP Les Allégries	/

Tableau 26. Localisation des sièges des exploitations agricoles et OAP

1.6.2.2 Le STECAL

Le STECAL Nt est localisé à proximité (-500m) d'une exploitation agricole (n°7). Néanmoins, le STECAL ne s'intègre pas un rayon de 100 du siège d'une exploitation agricole.

1.6.2.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé n'interfère avec le siège d'une exploitation agricole ou se positionne dans un rayon de 100 m à cette dernière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

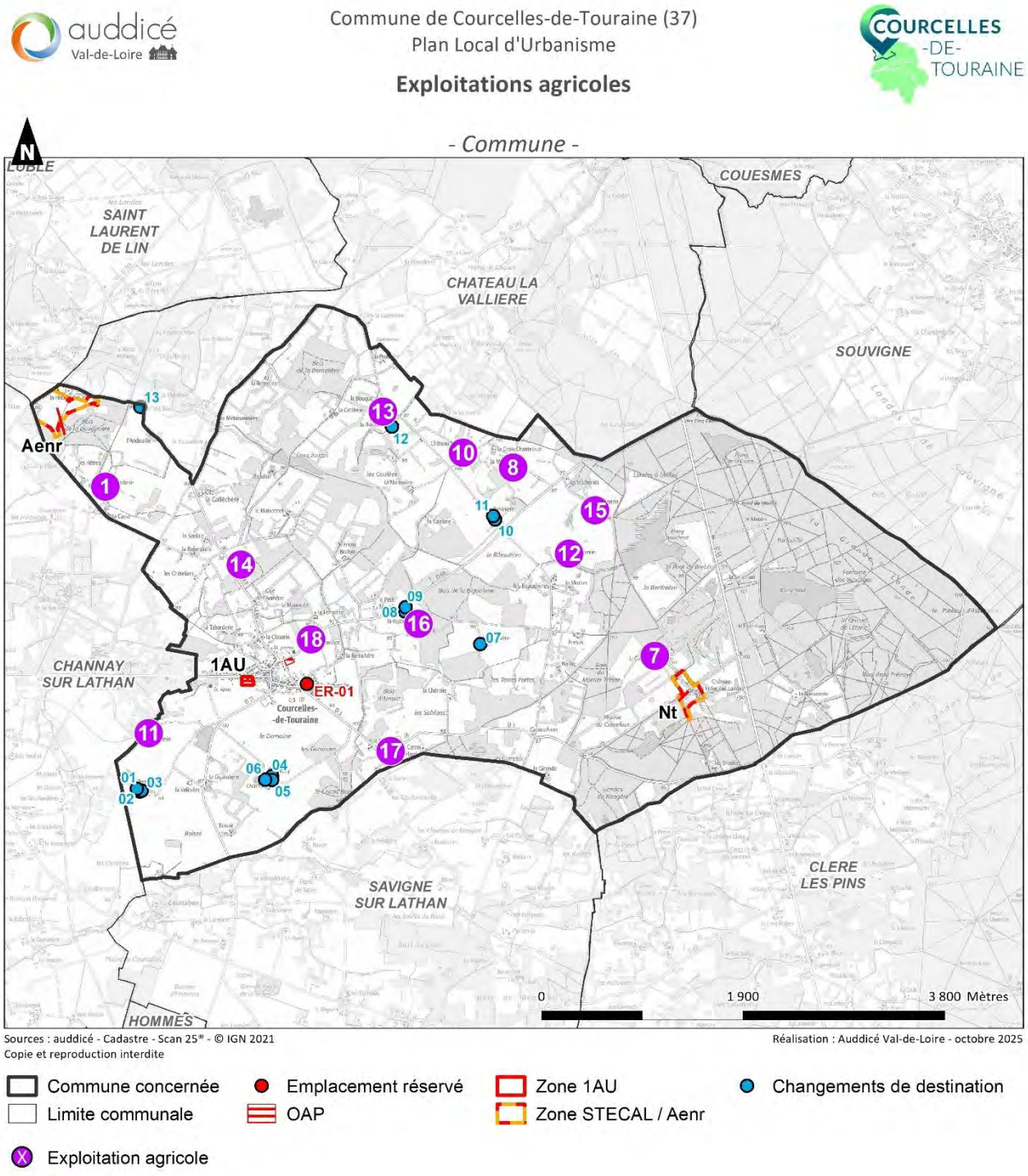


Figure 16. Localisation des exploitations agricoles et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.6.3 Mesures ERC

1.6.3.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- L'identification des changements de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- La délimitation de la zone agricole A
- La délimitation du sous-secteur Aenr

Mesures prévues au règlement écrit

- La définition de la zone agricole A

« La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- *Terrains cultivés ou non,*
- *Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.*

Au sein de la zone A a été délimité un sous-secteur destiné uniquement à l'accueil des énergies renouvelables :

- *Secteur naturel à vocation d'accueils de dispositifs de production d'énergies renouvelables (Aenr). »*

1.6.3.2 Enjeux et mesures prévues au OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de qualifier la frange urbaine par rapport aux espaces agricoles et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
OAP Les Allégries	Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Tableau 27. Mesures ERC prévues aux OAP – thématique activités agricoles

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.6.4 Synthèse

L'objectif du PLU est de protéger le foncier agricole encore disponible. Cette protection est notamment assurée par la mise en place d'un règlement écrit et graphique adapté.

Les secteurs de projet ne sont pas localisés dans un rayon de 100m d'une exploitation agricole, les projets n'occasionneront ainsi pas d'enclavement des exploitation agricoles en place sur le territoire.

Pour rappel, la consommation foncière des terres agricoles est traitée au chapitre 1.3 de l'évaluation environnementale.

Dans le cadre du PLU, un impact globalement nul a été retenu concernant la gêne aux activités agricoles en place du fait de l'éloignement des secteurs de projets avec les exploitations agricoles.

Un impact modéré est retenu en raison de l'urbanisation projeté sur des parcelles actuellement cultivées via l'OAP les Allégries. Néanmoins, l'urbanisation programmé reste sur une surface raisonnée, 0,78 ha.

Un impact nul sera retenu pour le STECAL Nt ainsi que l'emplacement réservé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à l'activité agricole	
			Exploitations agricoles en place	**Parcelles agricoles**
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul
	Les Allégries		Nul	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul

Tableau 28. Synthèse des enjeux liés aux activités agricoles

1.7 Incidences et mesures concernant les paysages

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet de PLU et notamment les sites d'incidences notables.

L'ensemble des sites d'incidences notables OAP, STECAL, emplacements réservés ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles le patrimoine architectural et les composants paysagères communales.

Les sites d'incidences notables ont été croisés avec les éléments du patrimoine protégé (monuments historiques et leurs périmètres de protection (MH) ainsi qu'avec les éléments composants le patrimoine vernaculaire sur le territoire communal.

1.7.1 Préservation du patrimoine bâti protégé

La commune de Courcelles-de-Touraine recense 3 monuments historiques sur son territoire :

- Le Château de Chantilly (Inscrit MH le 08/09/1949, Classé MH le 26/01/1950) ;
- Le Château du Vivier des Landes (Inscrit MH partiellement le 26/08/1993) ;
- Le Manoir de la Tannerie (Inscrit MH partiellement le 01/06/1948).

Les OAP

Un des deux secteurs d'OAP est localisé au sein d'un périmètre de MH.

Secteurs OAP	Composantes du patrimoine bâti protégé
OAP Route de Souvigné	OAP localisée au sein du périmètre MH du Manoir de la Tannerie
OAP Les Allégries	/

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Tableau 29. Localisation du patrimoine protégé et OAP

Le STECAL

Le STECAL Nt est localisé au sein du périmètre de périmètre de MH en raison du projet touristique porté par les propriétaires du château du Vivier des Landes.

Secteurs STECAL	Dénomination	Composantes du patrimoine bâti protégé
Nt	Secteur naturel à vocation touristique	STECAL localisé au droit du périmètre MH du Château du Vivier des Landes

Tableau 30. Localisation du patrimoine protégé et STECAL

Les Emplacements Réservés

L'emplacement réservé est localisé au sein d'un périmètre de MH.

Secteurs ER	Dénomination	Composantes du patrimoine bâti protégé
ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	ER localisé au droit du périmètre MH du Manoir de la Tannerie

Tableau 31. Localisation du patrimoine protégé et emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

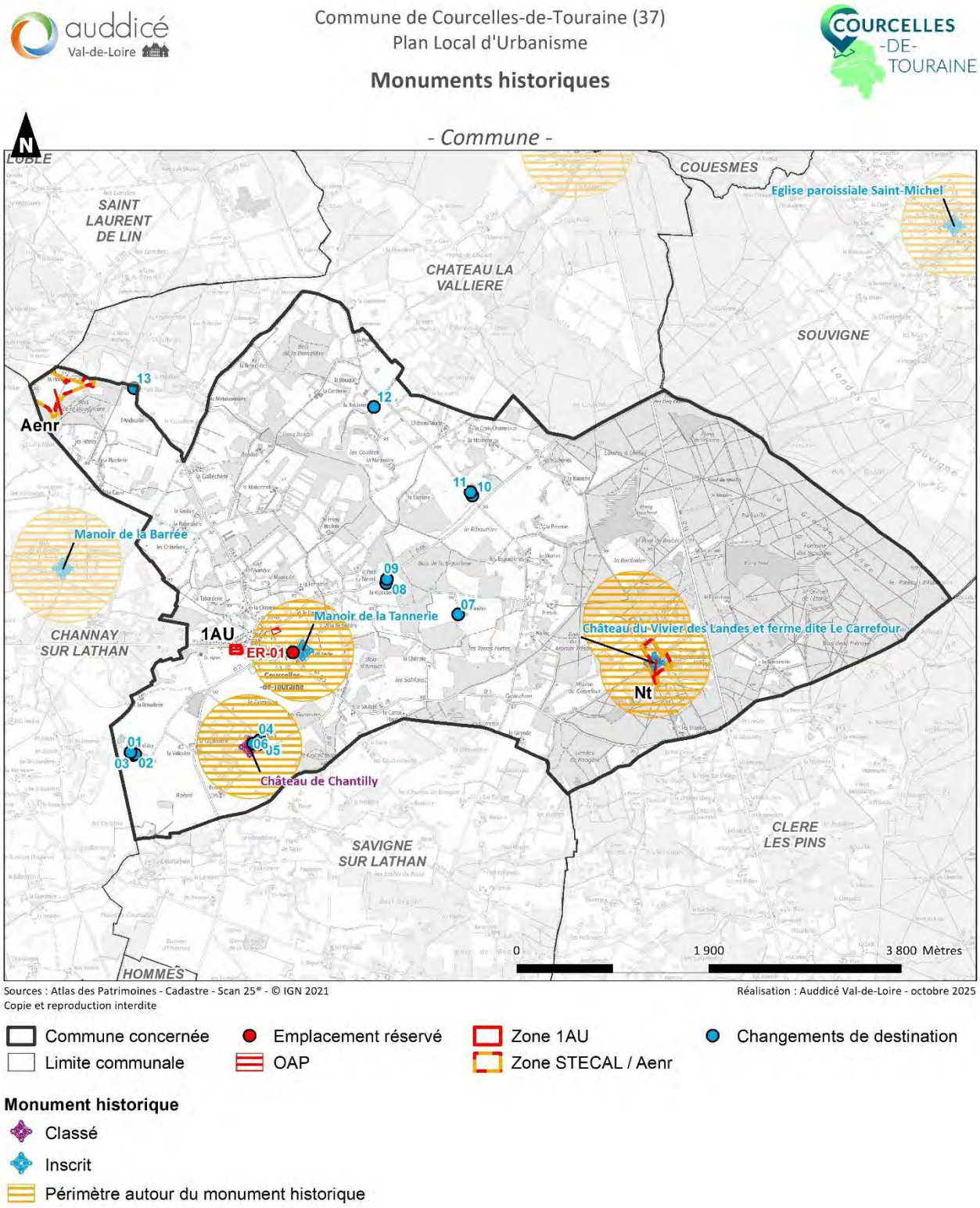


Figure 17. Patrimoine protégé et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.7.2 Le patrimoine naturel et paysager

Le territoire communal se caractérise par une entité paysagère : Le Savignéen. La commune est également proche des entités paysagères de l'influence du Loir et du croissant boisé des gâtines du nord-ouest.

On observe à l'échelle du territoire communal, 4 grandes entités paysagères :

- La forêt
- Les prairies bocagères
- Les zones urbanisées
- Les plateaux agricoles

1.7.2.1 Les OAP

Les 2 OAP définies dans le cadre du projet de PLU sont localisés dans la continuité du centre-bourg.

Le développement des OAP revêt une vigilance particulière d'intégration urbaine vis-à-vis du tissu du centre-bourg ancien pour toutes les OAP, mais également de transition avec les agricoles.

1.7.2.2 Les STECAL

Le STECAL Nt est quant à lui localisé en zone naturelle. Il se situe à la lisière des entités paysagères de la forêt et de la plaine bocagère.

1.7.2.3 Les Emplacements Réservés

Quant à l'emplacement réservé, il est situé dans la zone urbaine du bourg de Courcelles-de-Touraine. Il vient concrétiser le besoin communal d'étendre le cimetière.

1.7.3 Qualité des entrées de bourg

Quatre typologies d'entrée de ville sont identifiables :

- L'entrée Ouest (RD3) est marquée se fait par la traversée d'une lisière boisée où il y a une perception visuelle du village progressive ;
- L'entrée Sud (RD71) est une entrée de bourg directe où l'on distingue une image de l'ensemble du cœur de la commune ;
- L'entrée Sud-Est (RD3) est une entrée progressive avec la présence d'anciens bâtis et un hangar cassant la perspective visuelle, passé ce marqueur la présence de l'ensemble bâti autour du Manoir de la Tannerie donne un aspect patrimonial à cette entrée ;
- Les entrées Nord et Nord-Est (RD67 et RD68) sont des entrées ayant les mêmes similitudes marquées par un virage important qui après son passage, donne vu à un ensemble pavillonnaire en entrée de bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les OAP projetées sont situées dans ou à proximité directe du centre-bourg de Courcelles-de-Touraine et n'auront pas d'incidence sur les entrées ville de la commune identifiées sur les voies car pas directement perceptibles depuis les entrées de villes.

Quant au STECAL Nt il n'est pas situé à proximité du bourg.

L'emplacement réservé prévu est quant à lui situé en deuxième rideau du cimetière et sera peu perceptible.

1.7.4 Mesures ERC sur le paysage et le patrimoine

Les éléments paysagers et naturels sont décrits au volet biodiversité.

1.7.4.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- Les éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Mesures prévues au règlement écrit

- Prévu aux zones U, AU, A et N :

« *Des implantations différentes peuvent être autorisées :*

- *Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme* ; »
- La Liste des éléments de patrimoine bâti et murs identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.7.4.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	• Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) pour les futures constructions. • Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation le long de la route de Souvigné afin de qualifier qualitativement l'entrée de bourg. • L'alignement sur rue sera tenu par les constructions ou la réalisation de murs ou murs bahuts (muret de 1 m de hauteur, surmonté d'un barreaudage métallique) pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,7 m. • Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2 m afin de qualifier la frange urbaine par rapport aux espaces agricoles et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. • Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, la gestion des eaux pluviales pourra également s'envisager par un rejet dans la noue existante le long de la rue.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Les Allégries	• Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) pour les futures constructions. • Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation le long de la rue Michel Pétrieux, par une transition architecturale soignée entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat de bourg traditionnel. • L'alignement sur rue sera tenu par les constructions ou la réalisation d'une clôture de type murs bahuts (muret de 1m de hauteur surmontée d'un barreaudage métallique) pouvant être doublé d'une haie. • Le sens de faîtage des constructions principales sera parallèle à la rue Michel Pétrieux. • Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. • Conserver le mur ancien situé sur la frange Est du secteur

Tableau 32. Mesures ERC prévues aux OAP – Thématique patrimoine et paysage

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.7.5 Synthèse

Les sites d'incidences notables définis dans le cadre du projet de PLU (OAP sectorielles, STECAL, ER et secteurs) n'auront pas vocation à impacter le patrimoine bâti et paysager local. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées ou en continuité du tissu urbain existant.

Pour les périmètres des monuments historiques, le choix a été fait de ne pas mentionner de règles ou mesures complémentaires. Trois secteurs de projets sont concernés par un périmètre de protection des monuments historiques : OAP Route de Souvigné, STECAL Nt et l'emplacement réservé 01.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact globalement nul est retenu concernant l'impact sur le patrimoine bâti protégé, excepté pour 3 secteurs concernés par un périmètre de protection des monuments historiques.

Un impact modéré est retenu pour l'OAP Route de Souvigné et l'emplacement réservé n°1 car localisés au sein du périmètres des 500m d'un MH.

Un impact fort est retenu pour le STECAL Nt car il concerne le Monument Historique du Château du Vivier des Landes.

En ce qui concerne les paysages et les entrées de ville, les secteurs de projets projetés ne seront pas de nature à dénaturer les paysages, ils s'insèrent presque tous dans les zones urbaines ou dans leur continuité. Une vigilance sera à avoir quant aux espaces de transition entre espaces urbains et espaces agro-naturels ainsi qu'à veiller à la qualité des entrées de bourg.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact globalement faible est retenu concernant l'impact sur le paysage et les entrées de ville car la grande majorité des projets est localisée en zones urbaines ou intégrée dans le paysage local.

Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage) permettre de préserver et de valoriser le patrimoine bâti ainsi que les paysages communaux et permettre de favoriser l'intégration paysagère et architectural de nouvelles constructions.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés au patrimoine, au paysage et aux entrées de ville		
			Patrimoine protégé	***Paysage***	***Entrées de ville***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Modéré	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Fort	Faible	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Modéré	Faible	Faible

Tableau 33. Synthèse des enjeux liés au patrimoine, paysage et entrée de ville

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.8 Incidences et mesures concernant mobilité, consommations énergétiques et changement climatique

Le projet de PLU vise à atteindre une population communale de 535 habitants à l'horizon 2035, tout en respectant les prérogatives de la Loi Climat et Résilience et notamment l'application du ZAN.

Il a été déterminé la nécessité de produire environ 28 nouveaux logements sur la période 2025-2035. Pour y parvenir, les élus ont dû faire des choix ambitieux en termes de développement du territoire notamment sur le plan du développement de l'habitat.

Afin d'avoir un impact moindre sur la consommation foncière, le développement s'est concentré principalement autour du bourg de Courcelles-de-Touraine et a été projeté en renouvellement urbain, avec plus de 60% de la production de logements en zone urbaine, le reste étant programmé en extension urbaine contiguë à la zone urbaine.

A travers la remobilisation du foncier urbain vacant et la limitation au strict minimum des extensions urbaines, le PLU réduit les incidences du secteur des transports et les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques associées.

L'ensemble des secteurs couverts par une OAP et dédiés à l'habitat sont localisés soit dans le centre-bourg ou à proximité immédiate de ce dernier.

1.2.1 Le confortement des nouvelles mobilités

Le territoire intercommunal dispose depuis 2021 d'un Plan Climat Air Energie Territorial.

Cette démarche a été entreprise à l'échelle du Pays Loire Nature composé des EPCI suivants : Communauté de Communes Gâtine Choisilles - Pays de Racan et Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire (dont fait partie la commune de Courcelles-de-Touraine).

Selon l'atlas intercommunal, en 2022, les émissions de gaz à effet de serre du territoire intercommunal s'élèvent à 430 542 tonnes équivalent CO2 (soit environ 2,8% des émissions régionales de GES). Le secteur "Industrie (hors branche énergie)" constitue le premier secteur émetteur sur le territoire, suivi par les secteurs "Transport routier" et "Agriculture".

Selon l'Atlas, la part de la commune de Courcelles-de-Touraine dans les émissions intercommunales totales est de 0,5%.

<u>Les transports en commun</u>

La commune de Courcelles-de-Touraine est desservie par le réseau régional "Rémi". Une ligne de bus la dessert :

- La ligne P Tours - Savigné-sur-Lathan. La commune dispose d'un arrêt, place Julien Audebert. La desserte de Courcelles-de-Touraine est avant tout concentrée sur la desserte scolaire, puisqu'assurée

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

uniquement en période scolaire et ayant pour origine/destination le collège de Langeais. Dans le sens Bourgueil-Langeais, la desserte s'effectue uniquement le matin. Dans le sens Langeais-Bourgueil, deux dessertes sont assurées : une le midi et une le soir. Cette ligne est importante pour la commune, car elle permet d'atteindre le collège Le Champ de la Motte à Langeais qui est le collège de secteur.

Cette ligne de bus du réseau régional assure une part de la desserte scolaire depuis Courcelles-de-Touraine, mais ne constitue pas une réelle alternative à la voiture individuelle pour les actifs de la commune. La commune ne présente pas de gare SNCF. La gare la plus proche se situe à Langeais à une vingtaine de minutes en voitures.

Mobilité cycle et piétonne

Concernant les infrastructures de mobilités douces sur la commune, elles sont quasi inexistantes. Il n'existe pas de cheminements cyclables délimités par un marquage.

Le territoire communal est pour autant mis en valeur à travers plusieurs boucles de randonnée. Cependant, aucune ne passe par le bourg. Le maillage développé des trottoirs dans le bourg permet néanmoins de constituer des connexions piétonnes permettant de relier les zones d'habitat à la place centrale du bourg et à ses équipements.

Le covoiturage

Il n'existe actuellement aucun parking dédié au covoiturage sur la commune.

1.8.1.1 Les OAP

La localisation des secteurs d'OAP a croisée avec la tache urbaine des centre-bourg où sont localisés les principaux équipements.

Secteurs OAP	Composantes en matière de possibilité de déplacements doux
OAP Route de Souvigné	OAP localisée au sein de l'enveloppe urbaine, mais excentré du bourg. OAP localisée à 10 minutes à pied du centre bourgs et de l'arrêt de bus.
OAP Les Allégries	OAP localisée en continuité de l'enveloppement urbaine mais pour autant proche du bourg ancien à 5 minutes à pied du centre bourgs et de l'arrêt de bus.

Tableau 34. Distance des OAP du centre-bourg

1.8.1.2 Le STECAL

Le STECAL Nt est quant à lui destiné à des équipements touristiques. Sa localisation à l'ouest de la commune le rend accessible essentiellement par le biais de la voiture.

1.8.1.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé prévu concerne l'extension du cimetière, et n'a pas de lien avec les mobilités.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

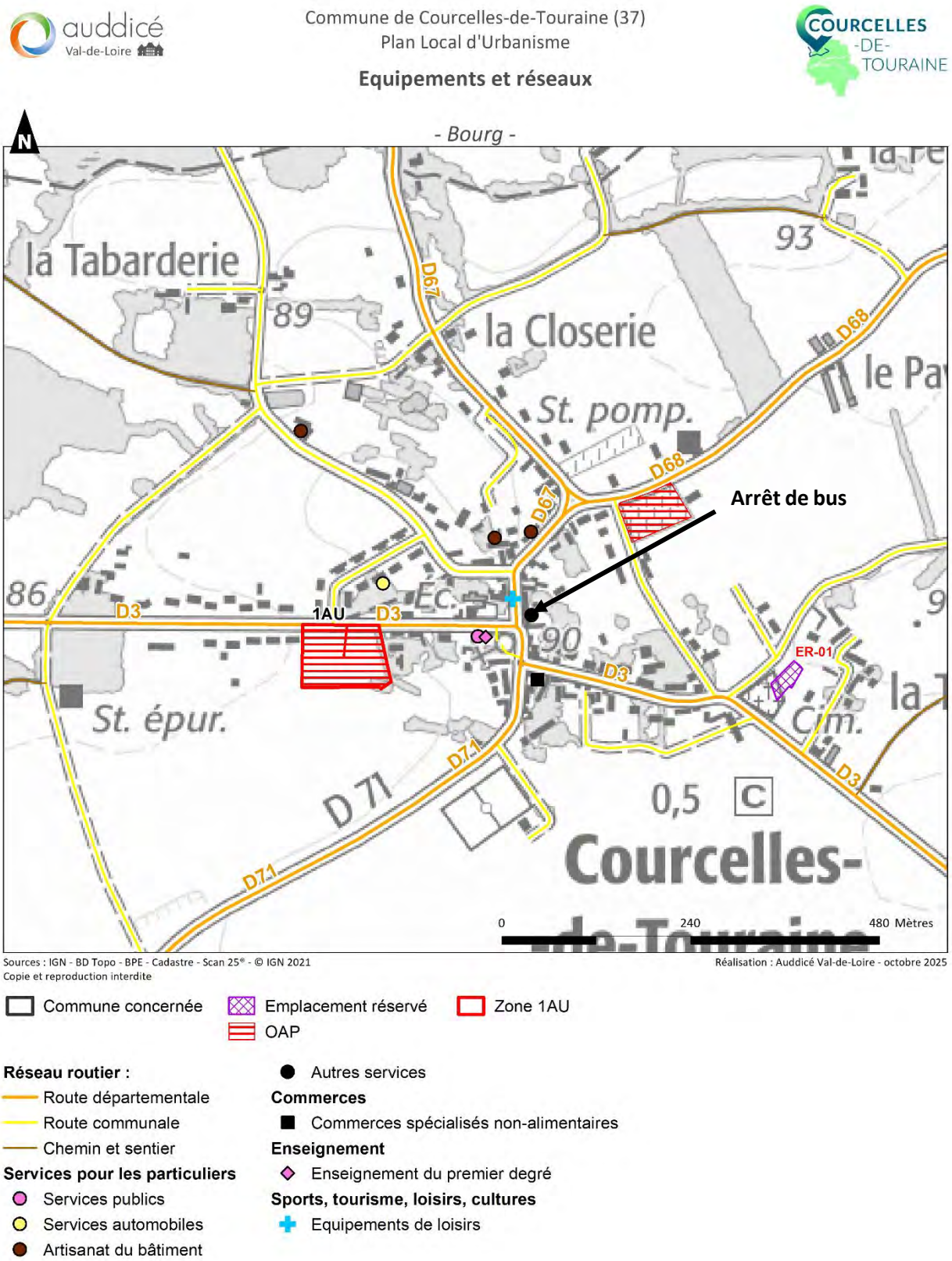


Figure 18. Equipements et réseaux, bourg de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

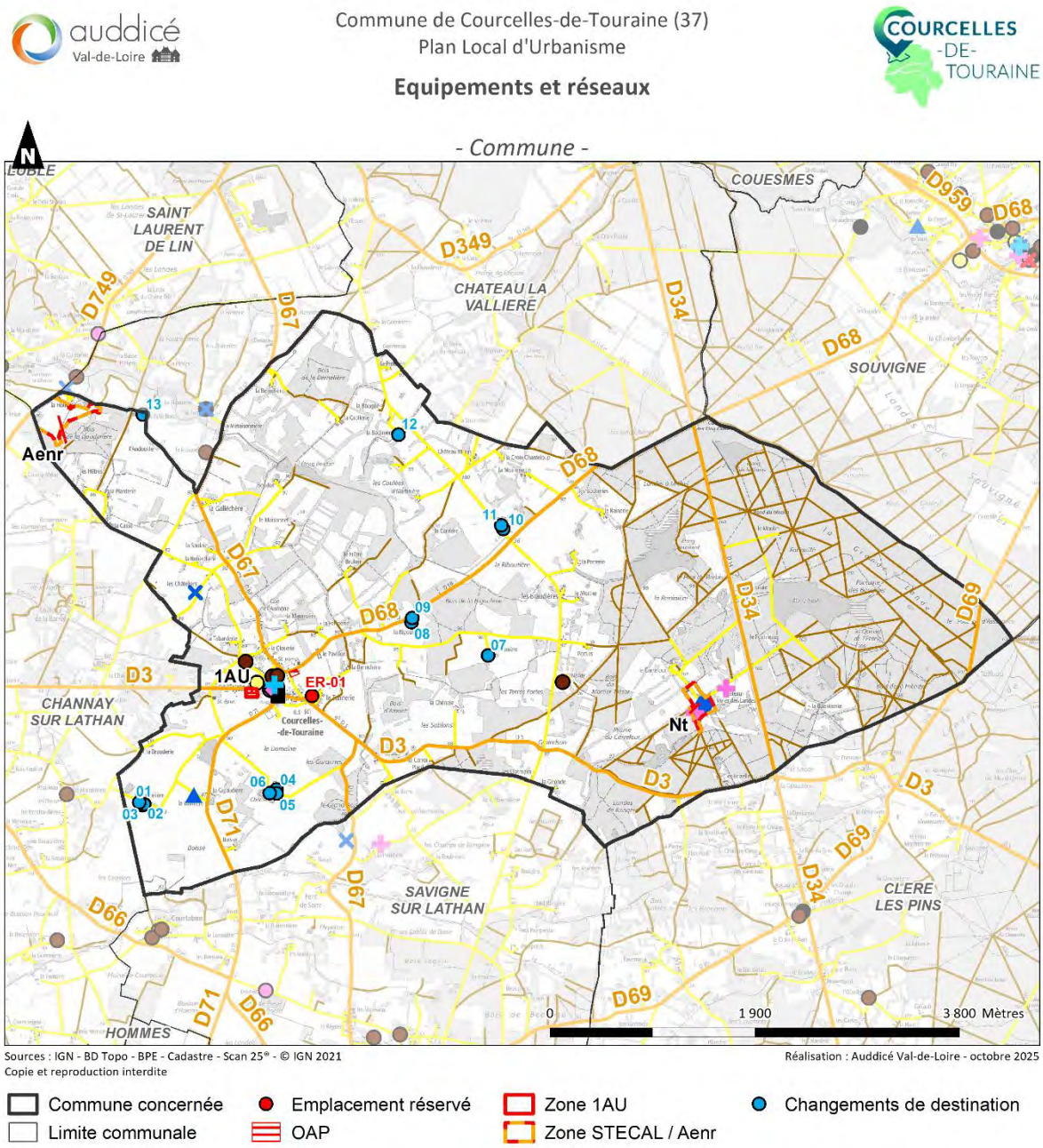


Figure 19. Équipements et réseaux, ensemble du territoire de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.8.2 La maitrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables

D'après l'atlas transversal Climat-Air-Energie de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, en 2022, la production d'énergie renouvelable totale (toutes filières confondues) du territoire était de 95 GWh. Cette production correspond à presque 1%% de l'énergie produite au niveau régional qui est de 9 905 GWh.

La commune de Courcelles-de-Touraine a produit 1 GWh d'énergies renouvelables en 2022, soit un peu plus de 1% de la production intercommunale.

1.2.1.4 Les OAP

Comme présenté au paragraphe précédent la localisation préférentielle des OAP en zone urbaine ou en extension directe et à proximité des principaux services, commerces et infrastructures de mobilité permettra de diminuer le recours à la voiture individuelle pour certains trajets du quotidien. Dans cette mesure, des consommations énergétiques seront évitées.

Les OAP sectorielles comportent un objectif concernant la production d'énergie renouvelable : « La conception du futur quartier (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles construction) devra être réfléchie dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale ».

1.2.1.5 Les STECAL

Aucune mesure particulière identifiée pour les STECAL.

1.2.1.6 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé prévu concerne l'extension du cimetière, et n'a pas de lien avec l'énergie et le développement des énergies renouvelables.

1.2.2 L'adaptation aux changements climatiques

Consciente de l'importante de ces enjeux, la communauté de communes a entrepris d'agir en ce sens et a défini une politique partagée à l'échelle de ses communes membres avec l'élaboration d'un Plan climat air-énergie territorial (PCAET).

Les principales vulnérabilités mis en évidence sont :

- La ressource en eau : une concurrence d'usage liée aux sécheresses et des risques de pollution des cours d'eau,
- L'agriculture : un changement de calendrier, un risque de pertes liées aux événements météo et des besoins en eau accrus,

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- La santé et le confort : un besoin de préserver les populations fragiles face à la chaleur, de rafraîchir les bâtiments et de limiter les allergies,
- La biodiversité : des risques de perte de milieux naturels liés aux sécheresses et aux températures élevées, aux feux de forêts.

Aucune analyse particulière n'est ici faite aux niveaux des secteurs d'incidences notables.

Le projet de PLU a tâché de mettre en œuvre plusieurs mesures permettant de proposer une adaptation de l'aménagement et de l'urbanisation à ces nouveaux enjeux. Ces mesures sont proposées dans les paragraphe suivant.

Au niveau des secteurs d'OAP les mesures concernent principalement le maintien de la biodiversité urbaine, et la nécessité d'adapter les mobilités. Certaines de ces mesures sur similaires aux thématiques et biodiversité et paysage.

1.8.3 Mesures ERC sur la mobilité et la consommation d'énergie

1.8.3.1 Mesures prévues au PLU

Mesures prévues pour le choix des OAP

Les choix de localisation des secteurs de projet du PLU ont conduit à autoriser une seule zone AU « Les Allégries » déjà caractérisée comme telle dans le PLU en vigueur.

Ces zones programmées pour une urbanisation future ont été réinterrogées et adaptées aux ambitions stratégiques de diminution de consommation foncière et de réduction des émissions de GES :

- Le positionnement des OAP a été cantonné à proximité du centre-bourg (maximum 10 minutes à pied).

Cette localisation préférentielle en centre-bourg ou en extension immédiate permet une proximité aux principaux services, commerces et équipements disponibles.

Mesures prévues au règlement graphique

- Localisation d'un sous-secteur Aenr en zone agricole pour le développement d'énergies renouvelables

Mesures prévues au règlement écrit

■ Mobilité

Le règlement fixe des modalités de réalisation d 'aire de stationnement : définition des modalités de calcul du nombre de places, règles de stationnement des véhicules et des vélos.

■ Energie

Le règlement écrit propose en zone U, AU, A, N

- Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

« *L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs*. »

Le règlement écrit propose en zone Ub et Ue :

- « *Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.* »

Le règlement écrit propose en zone A et N

- Cas des nouvelles constructions d'intérêt collectif

« *Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :*

- *Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :*
    - *qu'ils soient liés soit à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, aménagements liés à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation du réseau routier, parc photovoltaïque etc.), soit à la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, de détente ou de mise en valeur des espaces naturels, du patrimoine et des paysages ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;*
    - *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
    - *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.*

Le règlement écrit propose en sous-secteur Aenr

- *Les nouvelles constructions et les aménagements ayant les vocations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à :*
    - *la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport…) etc.*
    - *un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, …) et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :*

      - L'intégration à l'environnement et au paysage doit être respectée ;

      - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;

      - Le lien avec l'activité agricole est démontré.

Le règlement écrit propose en zone N

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Cas particulier des panneaux photovoltaïques

« Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'acrotère. »

1.2.1.7 Mesures prévues aux OAP

Les mesures en faveur du climat (végétalisation) ne sont pas reprises ici et sont mentionnés aux thématique biodiversité et paysage.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	• Assurer la desserte de l'opération via la rue de la Vicairie et/ou la route de Souvigné suivant les linéaires autorisés. • La conception du futur quartier (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles construction) devra être réfléchie dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale. Les pistes de réflexion sont indiquées au *chapitre 5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* du règlement écrit. • Favoriser la sobriété énergétique et l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables à usage domestique, tout en veillant à une insertion qualitative des dispositifs.
OAP Les Allégries	• Créer une voie douce d'une largeur minimale de 6m en frange Ouest du site afin d'anticiper la création d'un cheminement vers le plan d'eau communal. • La conception du futur quartier (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles construction) devra être réfléchie dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale. Les pistes de réflexion sont indiquées au *chapitre 5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* du règlement écrit. • Favoriser la sobriété énergétique et l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables à usage domestique, tout en veillant à une insertion qualitative des dispositifs.

Tableau 35. Mesures prévues aux OAP – Thématique mobilité et climat

1.8.4 Synthèse

Les extensions urbaines et les changements de destination des sols sont généralement des actions qui génèrent des émissions de GES.

Néanmoins, avec 1 OAP réalisée en zone urbaine et 1 OAP en extension urbaine maitrisée, le projet de PLU réduit grandement les émissions de GES associées à l'artificialisation des sols.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

A travers la remobilisation du foncier urbain localisée dans un rayon proche du centre-bourg et des principaux services, commerces et équipement, la mobilité de proximité sera facilitée et des solutions alternatives de déplacements possibles (mobilités douces).

Les nouvelles pratiques de mobilité permettront également de diminuer le recours à la voiture individuelle.

Pour les mobilités extérieures rappelons que le centre-bourg de Courcelles-de-Touraine bénéficie également d'un arrêt de bus permettant des déplacements vers l'agglomération Tourangelle.

En matière de stationnement, les dispositions prises par le PLU définissent les modalités et règles pour le stationnement des véhicules et des vélos.

Concernant l'énergie, les dispositions prises au PLU incite au développement d'équipement de production d'énergie renouvelables et du recours à des techniques bioclimatiques. Ces mesures permettent de proposer une transition favorable en matière d'adaptation au changement climatique.

Concernant l'adaptation au changement climatique, plusieurs mesures prises dans le PLU et dans les OAP sectorielles permettent également de répondre aux enjeux du changement climatique.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu vis-à-vis du climat, de l'énergie et de la mobilité. Les différentes dispositions prises dans ce PLU sont en accord avec l'adaptation de la commune au changement climatique.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la mobilité, à l'énergie et au climat		
			Mobilité	***Energie***	***Adaptation au changement climatique***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Modéré	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Faible

Tableau 36. Synthèse des enjeux liés au climat, à l'énergie et la mobilité

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9 Incidences et mesures concernant les risques naturels

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet de PLU et notamment les sites d'incidences notables.

L'Etat Initial de l'Environnement a permis de mettre en évidence la présence d'un certain nombre de risques et de nuisances sur la commune :

- Le risque d'inondations ;
- Le risque de mouvements de terrain – retrait gonflement des argiles ;
- Le risque tempête ;
- Le risque sismique ;
- Le risque feu de forêt.

Si les risques de tempêtes ou sismiques sont présents de façon diffuse sur l'ensemble du territoire, les risques inondation, mouvements de terrain et feu de forêt sont quant à eux localisés.

L'évaluation environnementale s'est donc attachée à croiser pour chaque site d'incidences notables (OAP, STECAL, et emplacements réservé) en zone urbaine ou en extension les incidences potentielles avec le risque inondation et le risque mouvement de terrain.

1.9.1 Risque d'inondation

Sur la commune de Courcelles-de-Touraine, les risques inondations sont principalement liés :

- A des crues liées aux débordements de cours d'eau : le débordement de la Maulne ;
- Aux remontées de nappe ;
- Aux coulées de boues.

1.9.1.1 Inondation par débordements de cours d'eau

La commune de Courcelles de Touraine est rarement concernée par le risque de débordement de cours d'eau du fait de la présence de la Maulne. Cela est due au faible débit du cours d'eau. Il n'y a eu que quatre inondations entre 1770 et 1910. Cet historique des inondations n'est donc pas synonyme d'inondations avérées sur le territoire communal ni de potentiels dégâts.

La commune de Courcelles-de-Touraine est soumise au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne encadrant ce risque.

L'ensemble des secteurs de projets ne sont pas en mesure d'augmenter le risque d'inondation par débordements, d'ailleurs quasi-inexistant sur la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.1.2 Inondation par remontées de nappes

La commune de Courcelles-de-Touraine est concernée par l'inondation liée à la remontée de nappes phréatiques

Certains secteurs de la commune sont sujets à un risque d'affleurement de la nappe et à des sensibilités plus ou moins fortes de remontée des eaux. Le secteur le plus fortement contraint est localisé à l'ouest du bourg au niveau de la frontière communal avec Channay-sur-Lathan.

L'ensemble des secteurs de projets (OAP, ER, STECAL) se situe au sein de zones concernées par le risque d'inondation de cave.

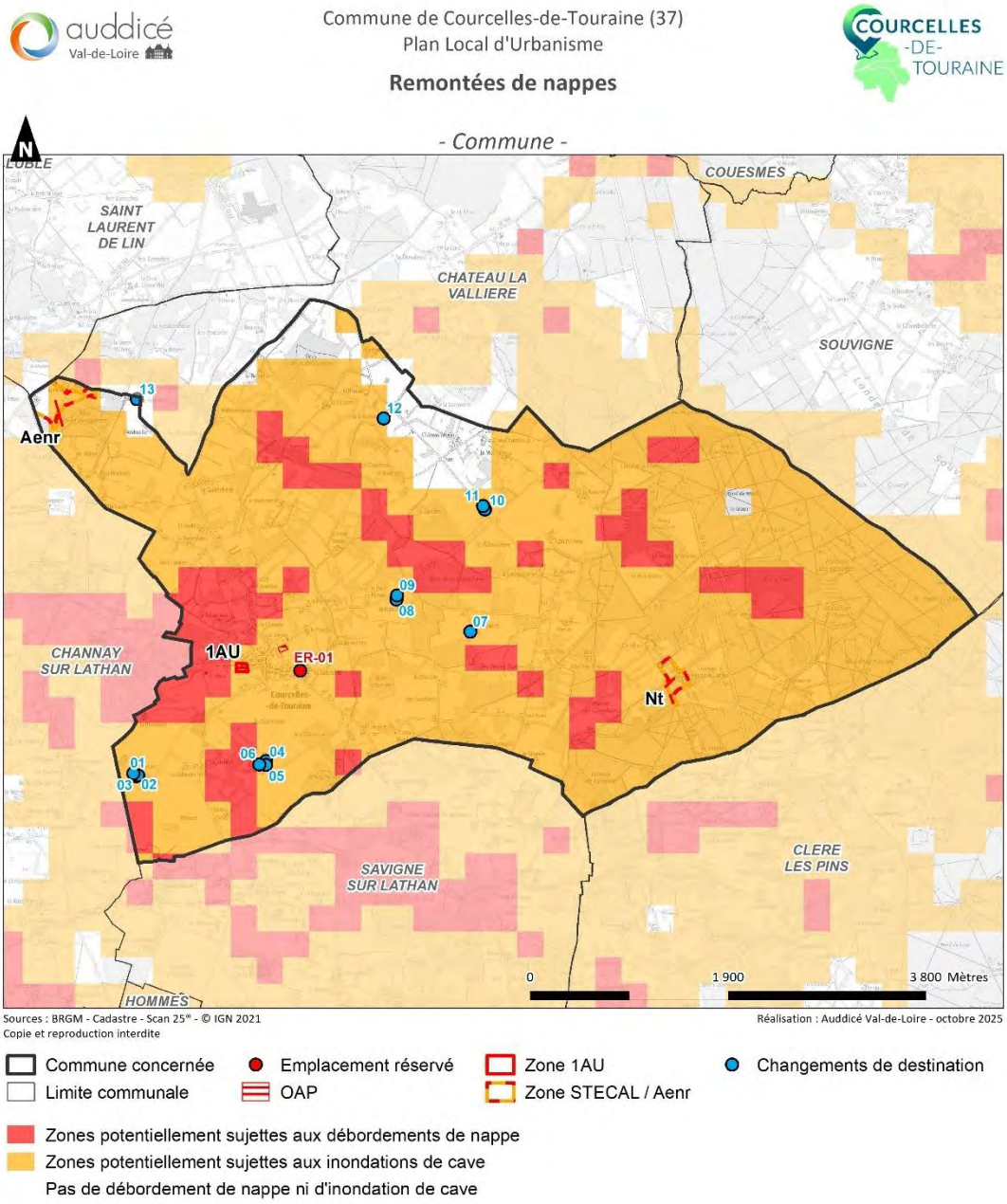


Figure 20. Risque de remontées de nappe et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.2 Risque de mouvement de terrain

Dans le DDRM de l'Indre-et-Loire, la commune de Courcelles-de-Touraine est considérée comme commune à risque faible de mouvements de terrain. Elle a été concernée par le passé par plusieurs évènements (coulées de boue) ayant occasionnés le déclenchement d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles.

Aucun Plan de Prévention du Risque n'est à ce jour prescrit ou approuvé sur la commune de Courcelles-de-Touraine.

1.9.2.1 Les mouvements de terrains et cavités

Selon Géorisques, aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune de Courcelles-de-Touraine.

1.9.2.2 Les retraits-gonflements des argiles

La commune de Courcelles-de-Touraine est soumise au risque retrait et gonflement des argiles qualifié de moyen à fort sur une grande de son territoire. Les secteurs impactés par le risque fort concernent le centre du territoire communal.

L'ensemble des secteurs de projets se situe en zone d'aléa moyen du retrait-gonflement des argiles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

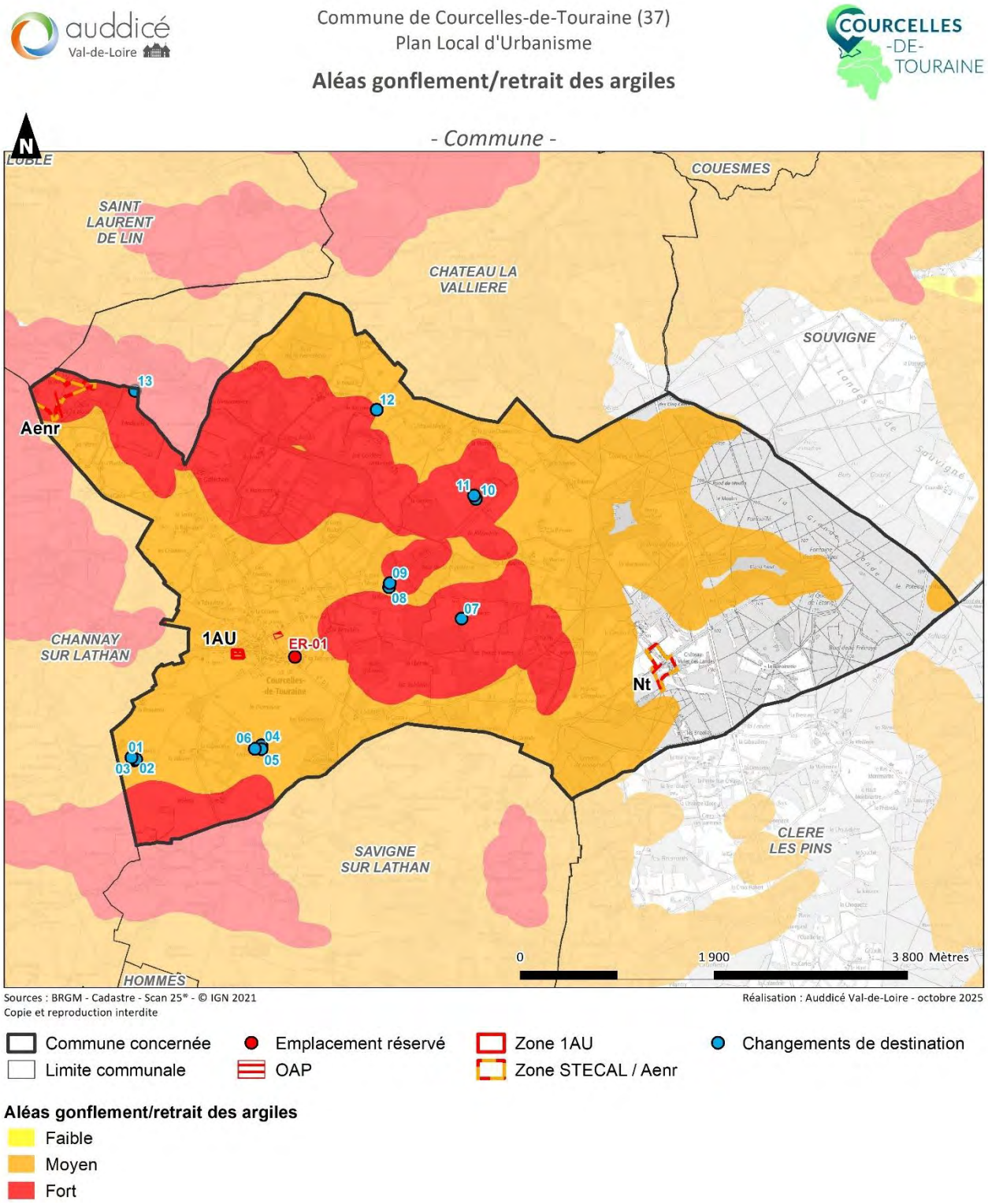


Figure 21. Risque retrait et gonflement des argiles et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.3 Le risque feux de forêt

La commune de Courcelles-de-Touraine fait partie des communes considérées comme très sensibles aux feux de forêts selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, en raison de la présence sur la commune du massif forestier d'Ambillou-Landes de Souvigné. Ce massif présente en effet une superficie de plus de 500 ha, répartis sur 6 communes.

De plus, Afin d'améliorer la connaissance sur les massifs les plus exposés, les services de l'État en région Centre-Val de Loire (DREAL, DRAAF, DDT) avec les SDIS ont réalisé un Atlas régional du risque de feu de forêt.

Les OAP

Aucune OAP n'est situé à proximité d'un massif forestier soumis au risque feu de forêt.

Le STECAL

Le STECAL Nt est localisé à proximité d'une zone soumise au risque feu de forêt.

Secteurs STECAL	Dénomination	Composantes du risque retrait-gonflement des argiles
Nt	Secteur naturel à vocation touristique	STECAL localisé à environ 500 m d'un massif forestier soumis au risque feu de forêt

Tableau 37. Localisation du risque feux de forêt et STECAL

Les emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est localisé au droit ou en limite d'une zone à risque feu de forêt.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

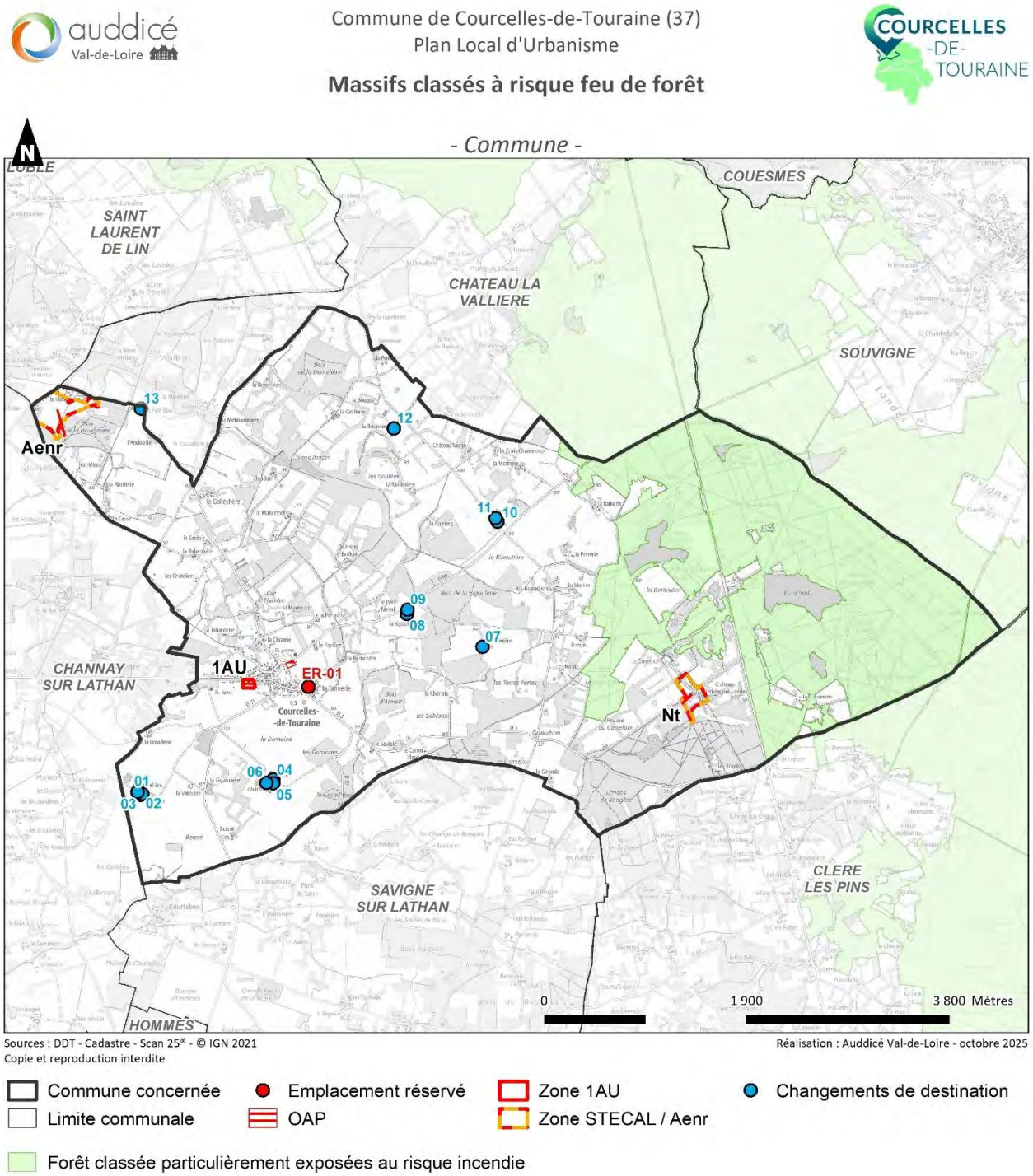


Figure 22. Massifs classés à risque incendie et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.4 Le risque sismique

La commune de Courcelles-de-Touraine présente un risque de sismicité faible sur l'ensemble du territoire communal. Le projet de PLU et les secteurs de développement projetés ne sont pas en mesure d'augmenter le risque sismique.

1.9.5 Le risque radon

La commune de Courcelles-de-Touraine est concernée pour la totalité du territoire par le risque radon faible. Le projet de PLU et les secteurs de développement projetés ne sont pas en mesure d'aggraver le risque.

1.9.6 Mesures ERC

1.9.6.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- Risque inondation

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

- Cavités

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

- Risque retrait gonflement des argiles

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

- Risque feux de forêts

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

- Risque sismique

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

- Risque radon

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Mesures prévues au règlement écrit

Risque inondation

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement écrit.

Cavités

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement écrit.

Risque retrait gonflement des argiles

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement écrit.

Risque feux de forêts

- Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables concernant les obligations légales de débroussaillement.

« En *application de l'article L121-2 du Code forestier, un arrêté préfectoral pris le 10 mars 2025 fixe les obligations légales de débroussaillement dans les massifs forestiers exposés au risque feux de forêt du département d'Indre-et-Loire. Cet arrêté, présenté dans les servitudes du PLU, définit le débroussaillement comme « les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations doivent assurer une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Le débroussaillement ainsi que le maintien à l'état débroussaillé, ne vise pas à faire disparaître l'état boisé et n'est ni une coupe rase ni un défrichement. Au contraire, le débroussaillement doit :*

- *Permettre un développement normal des boisements en place,*
- *Assurer leur renouvellement ou leur installation là où ils ne sont pas encore constitués, en laissant suffisamment de semis et de jeunes arbres,*
- *Limiter l'impact sur les paysages et l'environnement, notamment par le choix des éléments de végétation conservés (espèces protégées, arbres remarquables, etc.). »*

Les dispositions de mise en œuvre du débroussaillement et de maintien à l'état débroussaillé, figurées dans l'arrêté s'appliquent :

- *Aux terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre du L.132-1 du Code forestier (voir arrêté de classement en vigueur) ;*
- *Dans la limite du périmètre des massifs classés pour le réseau électrique aérien ;*
- *Aux voies ferrées situées à moins de 20 mètres des massifs classés ;*
- *Aux voies routières situées à moins de 200 mètres des massifs classés. »*

- Par ailleurs, le règlement relatif aux boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que : « *Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de la limite du boisement ».*

Risque sismique

Aucune mesure particulière mentionnée au règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.9.6.2 Mesures ERC concernant les OAP

Les OAP ne prévoient aucune mesure sur la thématique des risques naturels.

1.9.7 Synthèse

La commune de Courcelles-de-Touraine est peu concernée par le risque inondation, excepté le risque de remontées de nappe, celui-ci touche la quasi-totalité des secteurs de projet, avec des niveaux de risque variable d'inondations de caves à des remontées de nappes.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu pour l'aléa inondation débordement de cours d'eau pour l'ensemble des secteurs de projet localisés sur les côteaux.

Un impact faible est retenu pour l'ensemble des secteurs de projet vis-à-vis de l'aléa inondation par remontée de nappe.

Le risque de mouvements de terrain est également présent sur la commune de Courcelles-de-Touraine par le biais du risque du retrait et gonflement des sols argileux présents sur la quasi-totalité du territoire communal.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu vis-à-vis des risques cavités naturels entrainant des mouvements de terrain

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, un impact nul à un impact fort est caractérisé sur l'ensemble de la commune.

-Un impact nul est déterminé pour le STECAL Nt, hors zone de risque.

-Un impact modéré est retenu pour les secteurs localisés au sein de zones de risque modéré : les deux secteurs d'OAP et l'emplacement réservé.

La commune est également touchée par le risque de feux de forêt en raison de sa couverture forestière développée (d'Ambillou-Landes de Souvigné). Les secteurs de projet ont été définis en évitant les zones boisées excepté le STECAL Nt.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu pour la quasi-totalité des secteurs de projet car il ne se situent pas à proximité de massifs boisés.

Le STECAL Nt étant localisé dans un rayon de 500 mètres du massif forestier d'Ambillou-Landes de Souvigné, un impact faible est retenu.

Enfin la commune est également contrainte par les risque sismique et radon qui couvrent toute la commune.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu pour les risque sismique et radon en raison de leur niveau de risque faible et leur caractère diffus sur l'ensemble de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques naturels						
			Débordement de cours d'eau	***Remontées de nappes***	***Mvt de terrains / cavités***	***Retrait-gonflement des argiles***	***Feux de forêt***	***Sismique***	***Radon***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Modéré	Nul	Nul	Faible	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible

Tableau 38. Synthèse des enjeux liés aux risques naturels

1.10 Incidences et mesures concernant les risques technologiques, les pollutions et nuisances

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet de PLU et notamment les sites d'incidences notables.

L'ensemble des sites d'incidences notables (OAP, STECAL, emplacements réservés) ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles du choix des sites avec les risques industriels, technologiques et les pollutions identifiées.

La commune de Courcelles-de-Touraine est peu concernée par les risques, pollutions et nuisances.

1.10.1 Risque industriel et technologique

Selon la base de données Géorisques (consultation en date août 2025), la commune de Courcelles-de-Touraine recense 2 ICPE, non SEVESO (autre régime).

1.10.1.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP n'est concerné par le risque industriel ou technologique lié aux ICPE.

1.10.1.2 Le STECAL

Aucun STECAL n'est concerné par le risque industriel ou technologique lié aux ICPE.

1.10.1.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé n'est concerné par le risque industriel ou technologique lié aux ICPE.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.10.2 Risque de transports de matières dangereuses

La commune de Courcelles-de-Touraine ne fait pas partie des communes considérées exposées au risque TMD selon le DDRM de l'Indre-et-Loire.

1.10.2.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP n'est concerné par le risque TMD.

1.10.2.2 Le STECAL

Le STECAL Nt n'est pas concerné par le risque TMD.

1.10.2.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé n'est concerné par le risque TMD.

1.10.3 Risque nucléaire

La commune de Courcelles-de-Touraine n'est pas localisée à moins de 20 km de la centrale nucléaire de Chinon. Ainsi, elle ne fait pas partie du plan particulier d'intervention (PPI).

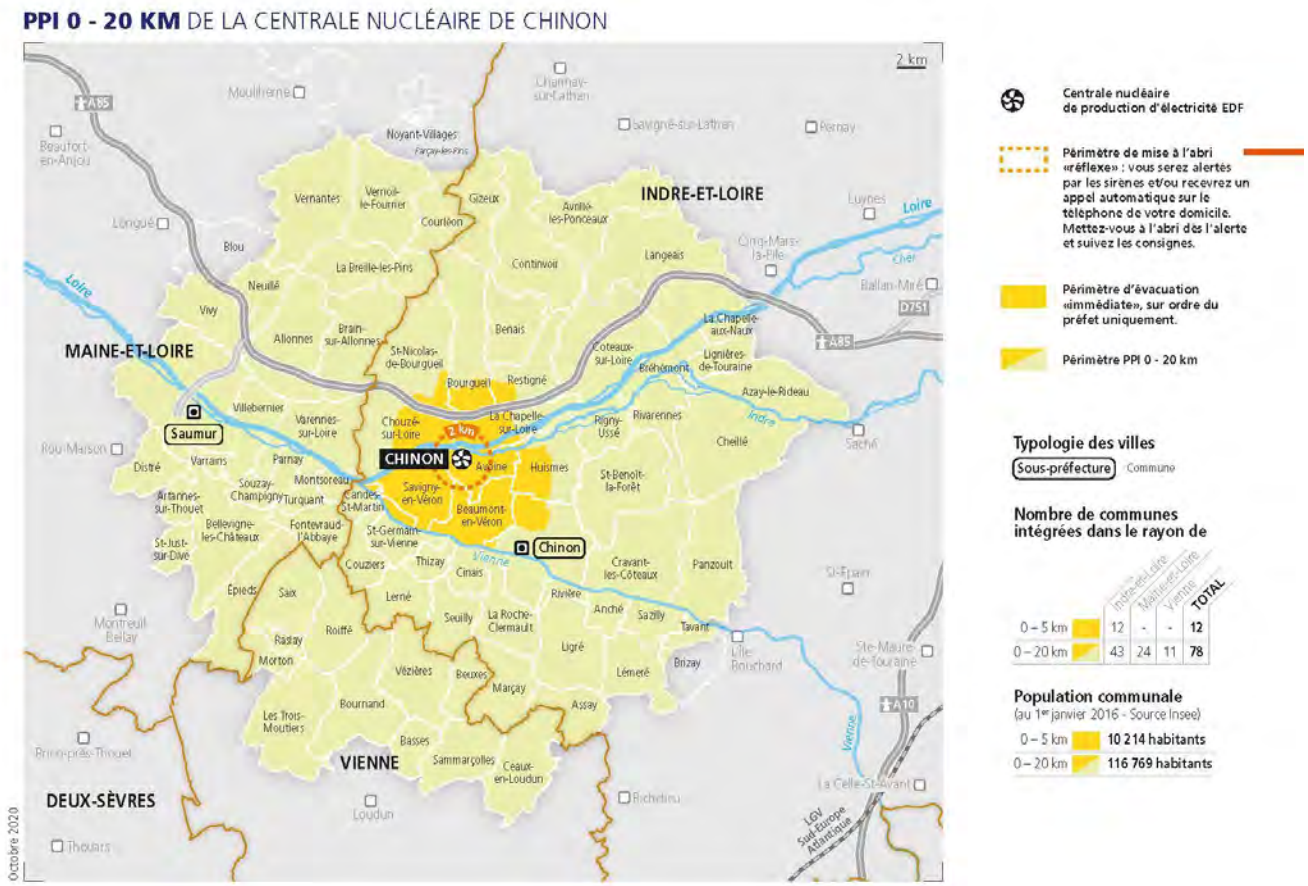


Figure 23. Périmètre du PPI du CNPE de Chinon

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.10.4 Pollution des sols

Selon la base de données Géorisques (consultation en date août 2025), la commune de Courcelles-de-Touraine recense un site industriel ou activité de service, ancien ou en activité, méritant une attention particulière car pouvant être pollués au sein du périmètre d'étude (base de données CASIAS).

1.10.4.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP n'est localisé au droit ou à proximité immédiate de sites pollués ou potentiellement pollués.

1.10.4.2 Le STECAL

Le STECAL n'est pas localisé au droit ou à proximité immédiate de sites pollués ou potentiellement pollués.

1.10.4.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé n'est localisé au droit ou à proximité immédiate de sites pollués ou potentiellement pollués.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

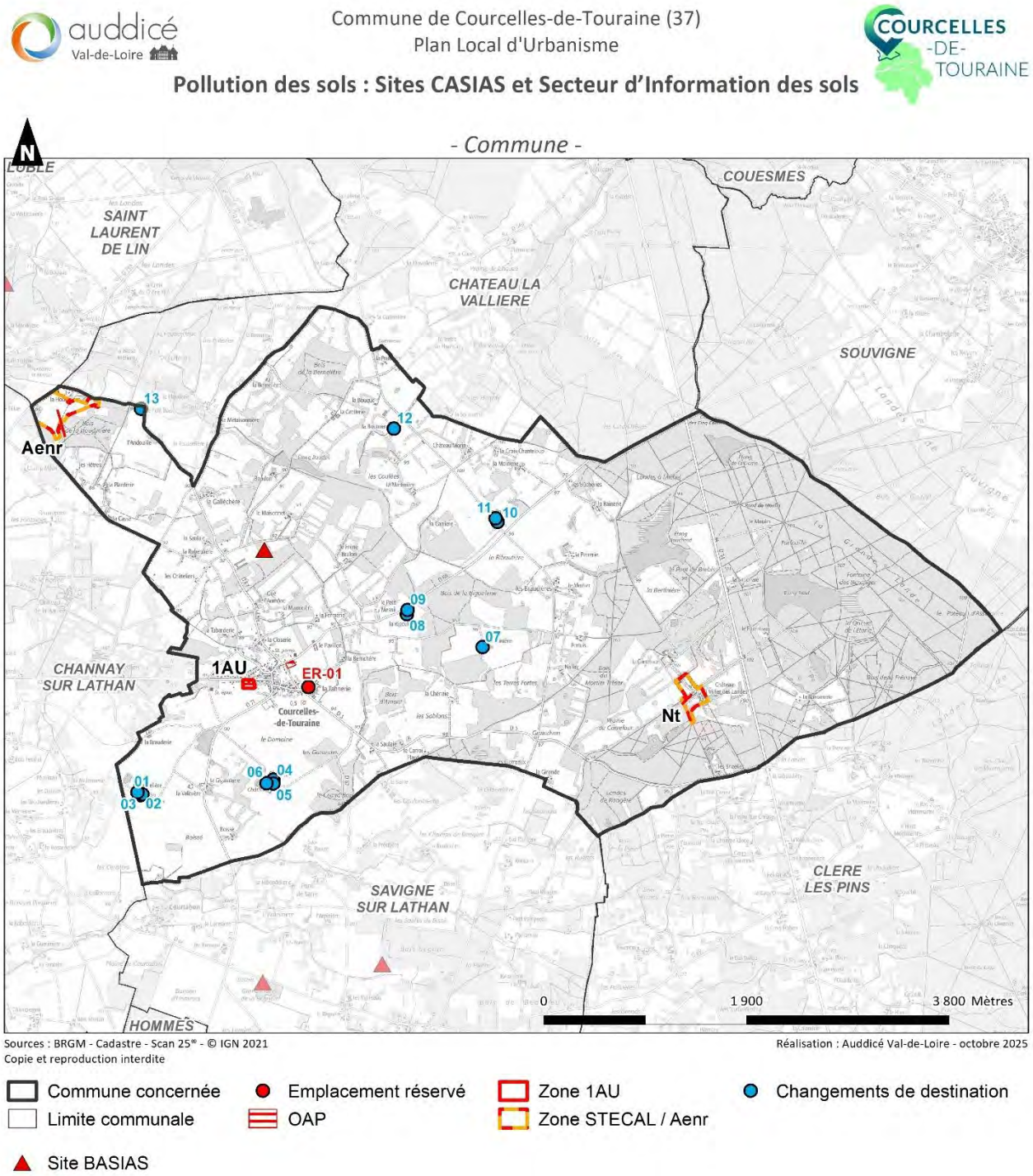


Figure 24. Pollution des sols et secteurs de projets

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.10.5 Nuisances sonores

La commune de Courcelles-de-Touraine n'est impactée par aucun axe bruyant.

1.10.5.1 Les OAP

Aucun secteur d'OAP n'est concerné par une voie répertoriée au classement sonore des infrastructures de transport.

1.10.5.2 Le STECAL

Le STECAL Nt ne se situe pas à proximité d'une infrastructure identifié au classement sonore.

1.10.5.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé n'est concerné par une voie répertoriée au classement sonore des infrastructures de transport.

1.10.6 Mesures ERC

1.10.6.1 Mesures ERC prévues au règlement et au zonage du PLU

Mesures prévues au règlement graphique

Risque industriel et technologique :

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement graphique.

Pollution des sols

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement graphique.

Transport de Matières dangereuses

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement graphique.

Pollution sonore

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement graphique.

Mesures prévues au règlement écrit

Risque industriel et technologique :

- Les zones résidentielles peuvent accueillir uniquement des activités d'industries et d'entrepôts qui ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Pas de zone urbaine ou à urbaniser à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole active.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Pollution des sols

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement écrit.

Transport de Matières dangereuses

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement écrit.

Pollution sonore

- Aucune disposition particulière n'est prévue au règlement écrit.

1.10.6.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	Aucune mesure prévue sur cette thématique
OAP Les Allégries	Aucune mesure prévue sur cette thématique

Tableau 39. Mesures ERC prévues aux OAP – thématique risques technologiques, pollutions et nuisances

1.10.7 Synthèse

L'ensemble des secteurs de projet (OAP, STECAL et emplacements réservés) sont éloignés des sites ICPE recensés sur la commune.

La commune n'est pas concernée par le risque TMD.

La commune n'est pas incluse dans le PPI lié à la présence de la centrale nucléaire de Chinon en raison de son éloignement à plus de 20km.

Concernant l'exposition des secteurs de projets aux pollutions des sols, aucun site n'est concerné par des sols pollués identifiés (CASIAS).

Enfin, au sujet des nuisances sonores la commune de Courcelles-de-Touraine n'est impactée par aucun axe bruyant

Dans le cadre du PLU, une incidence nul est retenue vis-à-vis des risques industriels et technologiques car aucun risque n'a été identifié.

Concernant le risque de transports de matières dangereuses, il est défini avec un impact nul.

Le risque nucléaire est évalué pour tous les secteurs de projet avec un impact nul en raison de leur éloignement à la centrale nucléaire.

En ce qui concerne la pollution du sol, aucun risque n'a été mis en évidence, un impact nul est défini

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Enfin, aucune nuisance sonore n'a été mise en évidence sur la commune. Néanmoins, la venue de nouveaux habitants dans la commune entraînera une légère hausse du trafic pouvant générer des nuisances bien que très faibles. De ce fait, un impact faible est retenu.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques naturels				
			Risque industriel	***Risque TMD***	***Risque nucléaire***	***Pollution des sols***	***Nuisances sonores***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
	Les Allégries		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul

Tableau 40. Synthèse des enjeux liés aux risques industriels, aux pollutions et nuisances

1.11 Incidences et mesures concernant les réseaux

1.11.1 Assainissement

La compétence assainissement est assurée par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2019. La gestion est assurée en régie.

Courcelles-de-Touraine est desservie par 1 station d'épuration. Créée en 2014, elle est située à l'ouest du bourg. Il s'agit d'une station de type filtre planté disposant d'une capacité nominale de traitement de 500 EH. Possédant une charge entrante de La capacité de cette STEP apparaît suffisante pour les besoins de la commune en assainissement.

Rappelons que dans le cadre du projet de PLU, un total d'environ 28 nouveaux logements minimum sont prévus, avec un scénario démographique projeté à environ 535 habitants en 2035.

1.11.1.1 Les OAP

Les 2 OAP sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Secteurs OAP	Composantes hydrographiques
OAP Route de Souvigné	OAP non desservie par le réseau d'assainissement collectif
OAP Les Allégries	OAP non desservie par le réseau d'assainissement collectif

Tableau 41. Réseau d'assainissement et OAP

1.11.1.2 Les STECAL

Le STECAL Nt n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.11.1.3 Les Emplacements Réservés

L'emplacement réservé est situé aux abords du réseau d'assainissement collectif, qui passe au niveau du chemin de la Berrichère pour desservir notamment les nouvelles constructions de l'Impasse des Fauvettes. Le projet prévu, à savoir l'agrandissement du cimetière, ne nécessite néanmoins aucun système d'assainissement.

Figure 25. Plan du réseau d'assainissement collectif du bourg de Courcelles-de-Touraine

1.11.2 Eau potable

La commune de Courcelles-de-Touraine a transféré sa compétence d'eau potable à la CCTOVAL. Le service est exploité en directe par la Communauté de Communes. Le réseau d'eau potable est géré en régie par l'intercommunalité.

L'eau potable distribuée à Courcelles-de-Touraine provient du captage suivant :

- Captage Les Rottes localisé sur la commune de Channay-sur-Lathan qui assure l'approvisionnement des communes de Courcelles-de-Touraine, Rillé, Lublé et Channay-sur-Lathan ;

1.11.2.1 Les OAP

Tous les secteurs d'OAP projetés en zone urbaine et en extension se trouvent à proximité du réseau d'eau potable. Le secteur d'OAP en extension urbaine devra acheminer les réseaux jusqu'au terrain d'assiette des projets.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.11.2.2 Le STECAL

Le STECAL Nt est desservi par le réseau d'eau potable.

1.11.2.3 Les Emplacements Réservés

L'emplacement réservé n°1 est situé à proximité directe du réseau d'eau potable. La connexion au réseau d'eau potable n'est en soit pas un impératif.

Figure 26. Plan du réseau d'eau potable de Courcelles-de-Touraine

1.11.3 Eaux pluviales

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

1.11.3.1 Les OAP

En l'absence de données, aucune analyse réalisée.

1.11.3.2 Le STECAL

En l'absence de données, aucune analyse réalisée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.11.3.3 Les Emplacements Réservés

En l'absence de données, aucune analyse réalisée.

1.11.4 Défense incendie

La défense incendie est sous la responsabilité de la commune, qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

Selon les données du SDIS, la commune dispose de 18 PEI (Points d'Eau Incendie), principalement localisés dans à l'ouest de la commune notamment dans le bourg.

Selon le diagnostic du PLU, l'état de la défense incendie sur le territoire est donc relativement bon et bien reparti.

1.11.5 Mesures ERC

1.11.5.1 Mesures ERC prévues au PLU

Mesures prévues au règlement graphique

- Le plan des réseaux d'assainissement et d'eau potable sont annexés aux annexes sanitaires.

Mesures prévues au règlement écrit

■ Desserte des réseaux

« *Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé.* »

■ Eau potable

« *Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.*

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Le dispositif devra satisfaire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, l'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. »

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Eau usée

« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public».

Eaux pluviales

« L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction (voiries, parkings et toitures) feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau). Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.. »

Eaux de piscine

« Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavage des filtres sont déversées dans le système de gestion des eaux usées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales. »

■ Défense incendie

« La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. »

1.11.5.2 Mesures ERC prévues aux OAP

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de Souvigné	• Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, la gestion des eaux pluviales pourra également s'envisager par un rejet dans la noue existante le long de la rue.
OAP Les Allégries	• Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle.

Tableau 42. Mesures ERC prévues aux OAP – thématique réseaux

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.11.6 Synthèse

L'accueil de 50 nouveaux habitants à l'horizon 2035, au sein de logements en majorité de la zone urbaine ou en extension urbaine directe des zones urbanisées disposant d'équipements d'assainissement collectif/eau potable, n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur la gestion de l'assainissement et les capacités d'adduction en eau potable.

En l'absence de schéma des eaux pluviales, aucun impact n'a pu être déterminé pour cette thématique.

Enfin, les dispositifs de lutte contre l'incendie sont développés sur la commune et notamment en zone urbaine. Cependant, il conviendra de déterminer si dans le cadre des secteurs de projet projetés, les dispositifs existants seront suffisants.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu vis-à-vis du réseau d'assainissement et de la capacité suffisante de la STEP. Les secteurs d'OAP Les Allégries et Route de Souvigné sont implantés à proximité immédiate des réseaux (réseaux passant dans la rue, seuls les branchements des futures constructions sont à prévoir). Un impact faible est déterminé pour ces secteurs.

Un impact faible est retenu vis-à-vis du réseau d'eau potable dans la mesure où les réseaux sont existants et disponibles et devront ponctuellement être étendus.

Un impact faible est retenu concernant la défense incendie.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux réseaux			
			Assainissement	***Eau potable***	***Eaux pluviales***	***Défense Incendies***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Non analysé	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Non analysé	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Non analysé	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Non analysé	Faible

Tableau 43. Synthèse des enjeux liés aux réseaux

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.12 Synthèse des incidences et des mesures du PLU par thématique présentée

1.12.1 Les principaux enjeux

Les principaux enjeux environnementaux du PLU de Courcelles-de-Touraine résident dans les choix de développement effectués par la commune.

Rappelons tout d'abord que le projet de PLU de Courcelles-de-Touraine s'inscrit en compatibilité avec les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de production de logements et de consommation foncière inscrits dans le SCoT Nord-Ouest de la Touraine.

1.12.2 Les impacts et mesures

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement communal permis par le PLU a été menée. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 3 valeurs : incidence faible, modérée, forte.

- Incidences nulles,
- Incidence faible,
- Incidence modérée,
- Incidence forte.

1.12.2.1 Les principaux impacts identifiés

Les incidences liées à la consommation foncière

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement urbain identifiés, la consommation foncière générée est inférieure à l'enveloppe foncière d'étalement urbain dessinée par le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine à horizon 2035.

En effet le PLU prévoit 60% de sa production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, en changement de destination ou en reprise de logement vacant (au lieu de minimum 25% à 30% des logements en renouvellement urbain demandé par le SCOT) et ne génère qu'un seul secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Ainsi, la surface des zones à urbaniser passe de 8,1 ha dans l'ancien PLU à 0,8 ha dans le PLU approuvé.

L'extension du cimetière et de l'aire de stationnement relative à l'emplacement réservé n°1 lui étant associé ne représente que 0,08 ha.

Le STECAL Nt et le sous-secteur Aenr n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Au global, la consommation future prévisible est de 1,25 ha au sein des OAP et de l'emplacement réservé n°1. Ainsi, les différentes mesures proposées, que ce soit de réduction foncière ou de densification urbaine, concourent au respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience, dans l'attente que le SCOT évolue pour définir ses objectifs en lien avec la « loi ZAN », parue après approbation du SCOT.

Dans le cadre du PLU, considérant la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine de surface supérieure à la consommation produite, une incidence modérée est retenue vis-à-vis de la consommation foncière.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des incidences liées à la consommation foncière
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible
	Les Allégries		Modérée
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible

Les impacts liés à la ressource en eau

Les sites d'incidences notables définis dans le cadre du projet de PLU (OAP sectorielles, STECAL, ER) n'auront pas vocation à impacter la ressource en eau. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées ou en continuité du tissu urbain existant.

A travers les mesures inscrites dans les OAP et dans le règlement écrit et graphique, aucune incidence négative sur la ressource en eau, que ce soit en qualité ou en qualité n'est attendue.

Rappelons que les secteurs de projet n'ont pas été projetés aux abords de cours d'eau, exceptés :

- Le STECAL Nt aux abords d'un ruisseau intermittent

L'ensemble des secteurs de projets sont localisés en dehors du périmètre de captage lié au captage d'eau potable « Les Rottes » à Channay-sur-Lathan.

De plus, les choix de développement opéré permettent la limitation de l'imperméabilisation est de nature à avoir une incidence positive sur l'infiltration des eaux.

Dans le cadre du projet de PLU, un impact globalement nul est retenu concernant l'impact sur la le réseau hydrographique.

Un secteur de projet est localisé aux abords immédiats de réseaux hydrographiques (cours d'eau) et ont été catégorisé par un impact faible (STECAL Nt).

Dans le cadre du projet de PLU, un impact nul est également retenu concernant les captages d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la ressource en eau	
			Réseau hydrographique	***Captages AEP***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nulle	Nulle
	Les Allégries		Nulle	Nulle
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nulle	Nulle

Les impacts liés à la biodiversité et aux continuités écologiques

Les différents secteurs d'incidences étudiés (OAP sectorielles, STECAL, emplacements réservés), ont été croisés avec les données bibliographiques écologiques disponibles.

Les secteurs d'OAP sont exclus des zonages écologiques de type ZNIR (ZNIEFF, arrêt de protection de biotope, espace du conservatoire des espaces naturels...).

A noter néanmoins que la commune est concernée par la présence de 1 site NATURA 2000. Tous les secteurs d'OAP sont éloignés de plusieurs kilomètres du site NATURA 2000.

Les secteurs de projets sont également tous exclus des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires menés sur la commune.

Un des deux secteurs d'OAP a bénéficié de prospections écologiques de terrain permettant de définir les enjeux de chaque site, ainsi que le secteur de densification de la Rivièrerie. Le secteur d'OAP de la Route de Souvigné n'a pas fait l'objet de prospections écologiques en raison de sa petitesse.

Les OAP sectorielles bénéficient de mesures permettant de valoriser le patrimoine naturel présent et de renforcer le couvert végétal.

Le PLU de Courcelles-de-Touraine a mis en œuvre une politique de protection renforcée de la biodiversité que ce soit à travers son règlement écrit ou graphique en protégeant les composantes de son patrimoine naturel : mares, zones humides, haies et espaces boisés.

De plus, le PLU s'est doté d'une OAP encadrant la valorisation des continuités écologique s'appliquant à plusieurs l'échelle du territoire : commune, aménagements, parcelles.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact faible est retenu concernant les zonages écologiques de type ZNIEFF, APB, CES…

Concernant les zones NATURA 2000, il est retenu un impact faible pour tous les secteurs de projet car ils sont tous localisés en dehors des zones identifiées. Leur impact est défini comme faible.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Concernant les des zones humides, un impact faible est retenu en raison de la localisation des secteurs de projet en dehors des zones humides identifiées. Leur impact est défini comme faible

Concernant l'impact sur la biodiversité et les continuités écologiques pour l'ensemble des secteurs de projets, il est retenu un impact faible en raison de la présence de nombreuses composantes des trames verstes et bleues sur l'ensemble du territoire communal.

Concernant plus spécifiquement les enjeux écologiques définis par secteurs de projet suite au diagnostic écologique, il a été défini en enjeu modéré pour l'OAP Les Allégries et un enjeu est faible pour les autres secteurs.

Enfin, dans le cadre de la détermination des incidences NATURA 2000 du projet, il est retenu une absence d'incidences significative du projet de PLU. Les secteurs de projet ont tous été identifiés en zone urbaine ou dans leur continuité et ces derniers ne seront pas de nature à porter une incidence aux habitats et/ou espèces définies dans le cadre des zones NATURA 2000.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la biodiversité				
			ZNIR	*NATURA 2000*	*Pré-localisation Zones humides (SDAGE)*	*Continuités écologiques – SRCE*	*Enjeux écologiques des secteurs de projets prospectés*
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible	Faible	Nul
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible	Faible	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Faible	Modéré	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Faible	Faible	Nul

Les impacts liés à l'activité agricole

L'objectif du PLU est de protéger le foncier agricole encore disponible. Cette protection est notamment assurée par la mise en place d'un règlement écrit et graphique adapté.

Les secteurs de projet ne sont pas localisés dans un rayon de 100m d'une exploitation agricole, les projets n'occasionneront ainsi pas d'enclavement des exploitation agricoles en place sur le territoire.

Pour rappel, la consommation foncière des terres agricoles est traitée au chapitre 1.3 de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Dans le cadre du PLU, un impact globalement nul a été retenu concernant la gêne aux activités agricoles en place du fait de l'éloignement des secteurs de projets avec les exploitations agricoles.

Un impact modéré est retenu en raison de l'urbanisation projeté sur des parcelles actuellement cultivées via l'OAP les Allégries. Néanmoins, l'urbanisation programmé reste sur une surface raisonnée, 0,78 ha.

Un impact nul sera retenu pour le reste des secteurs STECAL Nt ainsi que l'emplacement réservé.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à l'activité agricole	
			Exploitations agricoles en place	**Parcelles agricoles**
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul
	Les Allégries		Nul	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul

Les incidences liées au paysage et au patrimoine

Les sites d'incidences notables définis dans le cadre du projet de PLU (OAP sectorielles, STECAL, ER et secteurs) n'auront pas vocation à impacter le patrimoine bâti et paysager local. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées ou en continuité du tissu urbain existant.

Pour les périmètres des monuments historiques, le choix a été fait de ne pas mentionner de règles ou mesures complémentaires. Trois secteurs de projets sont concernés par un périmètre de protection des monuments historiques : OAP Route de Souvigné, STECAL Nt et l'emplacement réservé n°1.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact globalement nul est retenu concernant l'impact sur le patrimoine bâti protégé, excepté pour 4 secteurs concernés par un périmètre de protection des monuments historiques.

Un impact modéré est retenu pour l'OAP Route de Souvigné et l'emplacement réservé n°1 car localisés au sein du périmètres des 500m d'un MH.

Un impact fort est retenu pour le STECAL Nt car il concerne le Monument Historique du Château du Vivier des Landes.

En ce qui concerne les paysages et les entrées de ville, les secteurs de projets projetés ne seront pas de nature à dénaturer les paysages, ils s'insèrent presque tous dans les zones urbaines ou dans leur continuité. Une

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

vigilance sera à avoir quant aux espaces de transition entre espaces urbains et espaces agro-naturels ainsi qu'à veiller à la qualité des entrées de bourg.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact globalement faible est retenu concernant l'impact sur le paysage et les entrées de ville car la grande majorité des projets est localisée en zones urbaines ou intégrée dans le paysage local.

Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage) permettre de préserver et de valoriser le patrimoine bâti ainsi que les paysages communaux et permettre de favoriser l'intégration paysagère et architectural de nouvelles constructions.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés au patrimoine, au paysage et aux entrées de ville		
			Patrimoine protégé	***Paysage***	***Entrées de ville***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Modéré	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Fort	Faible	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Modéré	Faible	Faible

Les incidences liées à la mobilité, à l'énergie et au climat

Les extensions urbaines et les changements de destination des sols sont généralement des actions qui génèrent des émissions de GES.

Néanmoins, avec 1 OAP réalisée en zone urbaine et 1 OAP en extension urbaine maitrisée, le projet de PLU réduit grandement les émissions de GES associées à l'artificialisation des sols.

A travers la remobilisation du foncier urbain localisée dans un rayon proche du centre-bourg et des principaux services, commerces et équipement, la mobilité de proximité sera facilitée et des solutions alternatives de déplacements possibles (mobilités douces).

Les nouvelles pratiques de mobilité permettront également de diminuer le recours à la voiture individuelle.

Pour les mobilités extérieures rappelons que le centre-bourg de Courcelles-de-Touraine bénéficie également d'un arrêt de bus permettant des déplacements vers l'agglomération Tourangelle.

En matière de stationnement, les dispositions prises par le PLU définissent les modalités et règles pour le stationnement des véhicules et des vélos.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Concernant l'énergie, les dispositions prises au PLU incite au développement d'équipement de production d'énergie renouvelables et du recours à des techniques bioclimatiques. Ces mesures permettent de proposer une transition favorable en matière d'adaptation au changement climatique.

Concernant l'adaptation au changement climatique, plusieurs mesures prises dans le PLU et dans les OAP sectorielles permettent également de répondre aux enjeux du changement climatique.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu vis-à-vis du climat, de l'énergie et de la mobilité. Les différentes dispositions prises dans ce PLU sont en accord avec l'adaptation de la commune au changement climatique.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la mobilité, à l'énergie et au climat		
			Mobilité	***Energie***	***Adaptation au changement climatique***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Modéré	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Faible

Les incidences liées aux risques naturels

La commune de Courcelles-de-Touraine est peu concernée par le risque inondation, excepté le risque de remontées de nappe, celui-ci touche la quasi-totalité des secteurs de projet, avec des niveaux de risque variable d'inondations de caves à des remontées de nappes.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu pour l'aléa inondation débordement de cours d'eau pour l'ensemble des secteurs de projet localisés sur les côteaux.

Un impact faible est retenu pour l'ensemble des secteurs de projet vis-à-vis de l'aléa inondation par remontée de nappe.

Le risque de mouvements de terrain est également présent sur la commune de Courcelles-de-Touraine par le biais du risque du retrait et gonflement des sols argileux présents sur la quasi-totalité du territoire communal.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu vis-à-vis des risques cavités naturels entrainant des mouvements de terrain

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, un impact nul à un impact fort est caractérisé sur l'ensemble de la commune.

-Un impact nul est déterminé pour le STECAL Nt, hors zone de risque.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

-Un impact modéré est retenu pour les secteurs localisés au sein de zones de risque modéré : les deux secteurs d'OAP et l'emplacement réservé.

La commune est également touchée par le risque de feux de forêt en raison de sa couverture forestière développée (d'Ambillou-Landes de Souvigné). Les secteurs de projet ont été définis en évitant les zones boisées excepté le STECAL Nt.

Dans le cadre du PLU, un impact nul est retenu pour la quasi-totalité des secteurs de projet car il ne se situent pas à proximité de massifs boisés.

Le STECAL Nt étant localisé dans un rayon de 500 mètres du massif forestier d'Ambillou-Landes de Souvigné, un impact faible est retenu.

Enfin la commune est également contrainte par les risque sismique et radon qui couvrent toute la commune.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu pour les risque sismique et radon en raison de leur niveau de risque faible et leur caractère diffus sur l'ensemble de la commune.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques naturels						
			Débordement de cours d'eau	*Remontées de nappes*	*Mvt de terrains / cavités*	*Retrait-gonflement des argiles*	*Feux de forêt*	*Sismique*	*Radon*
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Modéré	Nul	Nul	Faible	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible

Les incidences liées aux risques technologiques

L'ensemble des secteurs de projet (OAP, STECAL et emplacements réservés) sont éloignés des sites ICPE recensés sur la commune.

La commune n'est pas concernée par le risque TMD.

La commune n'est pas incluse dans le PPI lié à la présence de la centrale nucléaire de Chinon en raison de son éloignement à plus de 20 km.

Concernant l'exposition des secteurs de projets aux pollutions des sols, aucun site n'est concerné par des sols pollués identifiés (CASIAS).

Enfin, au sujet des nuisances sonores la commune de Courcelles-de-Touraine n'est impactée par aucun axe bruyant

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Dans le cadre du PLU, une incidence nul est retenue vis-à-vis des risques industriels et technologiques car aucun risque n'a été identifié.

Concernant le risque de transports de matières dangereuses, il est défini avec un impact nul.

Le risque nucléaire est évalué pour tous les secteurs de projet avec un impact nul en raison de leur éloignement à la centrale nucléaire.

En ce qui concerne la pollution du sol, aucun risque n'a été mis en évidence, un impact nul est défini

Enfin, aucune nuisance sonore n'a été mise en évidence sur la commune. Néanmoins, la venue de nouveaux habitants dans la commune entraînera une légère hausse du trafic pouvant générer des nuisances bien que très faibles. De ce fait, un impact faible est retenu.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques naturels				
			Risque industriel	*Risque TMD*	*Risque nucléaire*	*Pollution des sols*	*Nuisances sonores*
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
	Les Allégries		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul

Les incidences liées aux réseaux

L'accueil de 50 nouveaux habitants à l'horizon 2035, au sein de logements en majorité de la zone urbaine ou en extension urbaine directe des zones urbanisées disposant d'équipements d'assainissement collectif/eau potable, n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur la gestion de l'assainissement et les capacités d'adduction en eau potable.

En l'absence de schéma des eaux pluviales, aucun impact n'a pu être déterminé pour cette thématique.

Enfin, les dispositifs de lutte contre l'incendie sont développés sur la commune et notamment en zone urbaine. Cependant, il conviendra de déterminer si dans le cadre des secteurs de projet projetés, les dispositifs existants seront suffisants.

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu vis-à-vis du réseau d'assainissement et de la capacité suffisante de la STEP. Les secteurs d'OAP Les Allégries et Route de Souvigné sont implantés à proximité immédiate des réseaux (réseaux passant dans la rue, seuls les branchements des futures constructions sont à prévoir). Un impact faible est déterminé pour ces secteurs.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Un impact faible est retenu vis-à-vis du réseau d'eau potable dans la mesure où les réseaux sont existants et disponibles et devront ponctuellement être étendus.

Un impact faible est retenu concernant la défense incendie.

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux réseaux			
			Assainissement	*Eau potable*	*Eaux pluviales*	*Défense Incendies*
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Non analysé	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Non analysé	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Non analysé	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Non analysé	Faible

1.12.2.2 Les mesures d'évitement

Consommation foncière : les élus ont choisi de focaliser le développement au sein de l'enveloppe urbaine en encadrant l'un des principaux secteurs de densification potentielle et en prévoyant un seul secteur d'extension situé en continuité du centre-bourg.

Activité agricole : le choix du secteur de développement a intégré la préservation des espaces agricoles. Les critères de définition des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zones A et N précisent que les bâtiments doivent se situer à plus de 100 m des exploitations agricoles (excepté pour les bâtiments à destination de gîtes ruraux).

Biodiversité et continuités écologiques : Les secteurs de développement identifiés ont pris en compte les enjeux écologiques du territoire. Ainsi certains secteurs ont été écartés en raison de leur enjeux (secteur des Garennes). Le secteur des Allégries a également vu sa surface réduite et concentré dans le but de ne pas impacter la biodiversité présente dans le Sud du secteur prospecté.

Patrimoine et Paysages : Des dispositions ont été prévues au règlement graphique et écrit afin de préserver certains éléments ponctuels : haies, arbres, boisements, murs, constructions diverses. Concernant les entrées de villes, aucune extension urbaine impactant les entrées de bourg n'est autorisée dans le PLU. Le PLU s'attache à préserver dans son règlement les principaux éléments patrimoniaux de la commune. Les OAP proposent des mesures d'intégration paysagère et architecturales.

Risques naturels : Les principaux risques sur la commune de Courcelles-de-Touraine sont le risque d'inondation par remontée de nappes, le risque incendie et le risque de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs de développement sont globalement peu concernés par ces risques, exception faite pour le risque retrait-gonflement des sols argileux, modéré sur les secteurs d'OAP.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Réseaux : Aucune mesure particulière définie.

Mobilité : Les secteurs de projets ont intégré des principes de mobilité douces.

1.12.2.3 Mesures de réduction

Consommation foncière : La consommation foncière future a été réduite au maximum pour atteindre un seuil maximal **de 1,4 ha, dont 1,18 ha dans les secteurs de projets étudiés**. De plus les mesures liées à la densité des opérations permettent de conforter la densification des opérations.

Biodiversité et continuités écologiques : Afin de réduire, voire d'éviter les impacts sur les continuités écologiques, une OAP sur la trame verte et bleue et les continuités écologiques est mise en place.

Activité agricole : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes.

Paysages : Les mesures d'intégration paysagères proposées aux OAP sectorielles permettent de proposer des projets de développement de qualité.

Risques naturels : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Mobilité : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

1.12.2.4 Mesures de compensation

Consommation foncière : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Activité agricole : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Paysages : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques naturels : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Mobilité : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Biodiversité et continuités écologiques : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

TABLE DES MATIERES

AXE 1. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE 4

1.1 Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées 5
1.2 Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle 5
1.3 Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg 5
1.4 Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle 5
1.5 Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains 6
1.6 Penser l'aménagement en fonction des risques naturels présents sur le territoire 6

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE 7

2.1 Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine 8
2.2 Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale 8
2.3 Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation 9
2.4 Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal 9
2.5 Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines 9

AXE 3 : MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL 10

3.1 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire 11
3.2 Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés 11
3.3 Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire 11

AXE 4 : CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITE 13

4.1 Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population 14
4.2 Permettre le maintien et le développement commercial de proximité 14
4.3 Renforcer la perméabilité du tissu urbain 14

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 15

Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant 16
Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement 16
Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1,4 ha 16

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

PREAMBULE

Contexte territorial

Courcelles-de-Touraine est une commune rurale du Nord-Ouest du département d'Indre-et-Loire, recensant en 2019 près de 498 habitants. Elle se situe à proximité des polarités locales de Château-la-Vallière et de Savigné-sur-Lathan. La grande ville la plus proche, Tours, est distante d'environ 35 km. Courcelles-de-Touraine est une commune riche de son patrimoine naturel et bâti, avec notamment trois monuments inscrits ou classés aux Monuments Historiques et une zone Natura 2000. La commune est structurée autour du bourg, le reste du territoire étant composé de quelques écarts et exploitations agricoles isolées. Les deux tiers du territoire sont couverts par des terres agricoles aux productions relativement diversifiées : céréaliculture, élevage, … laissant place sur la partie Est aux boisements constitutifs du massif forestier d'Ambillou.

Par délibération en date du 31 janvier 2022, la commune de Courcelles-de-Touraine a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 13 décembre 2010, et concerné par l'arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU.

Le contenu du PADD

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal et dont la traduction spatiale et réglementaire trouve sa concrétisation dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

Structuration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'urbanisme de Courcelles-de-Touraine se structure en 4 axes déclinés à travers 17 objectifs, eux-mêmes déclinés en sous-objectifs. L'ensemble de ces axes et objectifs forme le PADD. Enfin, une cinquième orientation a été définie et présente spécifiquement les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

AXE 1. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

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

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'un objectif de croissance démographique raisonné d'environ 50 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un besoin de construction d'environ 2,4 logements/an.

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

- Prévoir une mixité des typologies d'habitat au sein des futurs secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation
- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel des ménages

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

- Prioriser les nouvelles constructions par la densification des dents creuses du bourg
- Limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Privilégier un développement urbain sous forme organisée, à proximité immédiate du centre-bourg, point névralgique de la vie rurale
- Saisir les opportunités de réhabilitation de bâtiments existants et la réoccupation du logements vacants

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

- Anticiper la mise en œuvre de différentes solutions de mobilité au sein des futures opérations d'aménagement
- Envisager la mise en œuvre de solutions de mobilité partagée pour les déplacements vers l'extérieur du territoire, notamment pour les actifs et les séniors

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.5 Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains

- Favoriser l'usage de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux bio-sourcés, locaux, bas-carbone…) pour les nouvelles constructions
- Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues…)
- Permettre le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les nouvelles constructions
- Prévoir la végétalisation des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement (bandes enherbées, plantation d'arbres et d'arbuste, parkings végétalisés, limitation des enrobés…)

Illustration de l'évolution de la place de la mairie, en faveur des mobilités douce et des espaces végétalisés *(source : google street view)*

En 2016

En 2022

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

- Tenir compte du risque d'incendie généré par la présence du massif forestier d'Ambillou en limitant strictement les nouvelles constructions à ces abords et en son sein
- Tenir compte des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en attirant l'attention des futurs constructeurs sur l'existence de cet aléa

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

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

- Veiller, dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux quartiers, à une qualification des espaces publics et voiries de desserte en respectant le caractère rural de la commune (noues, voies mixtes, maintien de poumons verts, choix de matériaux à connotation rurale)
- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien
- Veiller à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation grâce à la réalisation de traitements paysagers valorisants à la lisière de l'espace agricole

L'architecture traditionnelle du bourg

2.2 Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale

- Protéger les formations végétales participant à la qualité des paysages
- Préserver les édifices remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire de la commune
- Favoriser la valorisation et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti des écarts dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et en autorisant le changement de destination

Illustration d'un changement de destination

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

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

- Assurer la protection des milieux naturels sensibles reconnus du territoire (Zones Natura 2000, abords des cours d'eau, réservoirs de biodiversité issus du SCoT) en limitant strictement les possibilités de constructions sur ces secteurs
- Restaurer les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité lors de projet d'aménagement si nécessaire

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

- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ou envisager leur compensation
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques
- Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager
- Assurer la perméabilité de la faune et de la flore au sein des futures opérations d'aménagement
- Protéger les boisements sur le territoire communal en tenant compte de la diversité des enjeux économiques, touristiques et écologiques

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

- Tenir compte de l'existence de nuisances :

- en ne permettant pas de développement urbain aux abords des exploitations agricoles,
- en ne développant pas l'urbanisation aux abords de la station d'épuration du bourg,
- en n'autorisant en zone urbaine que les activités ne générant pas de nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les riverains

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

AXE 3 : MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire

- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles et leur développement en préservant les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation par un développement urbain axé uniquement au niveau du bourg
- Affirmer l'arrêt du mitage de l'espace rural et agricole par de l'urbanisation diffuse en n'autorisant que l'évolution modérée du bâti existant en zone agricole et naturelle
- Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles, clé de la pérennité du système productif agricole

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

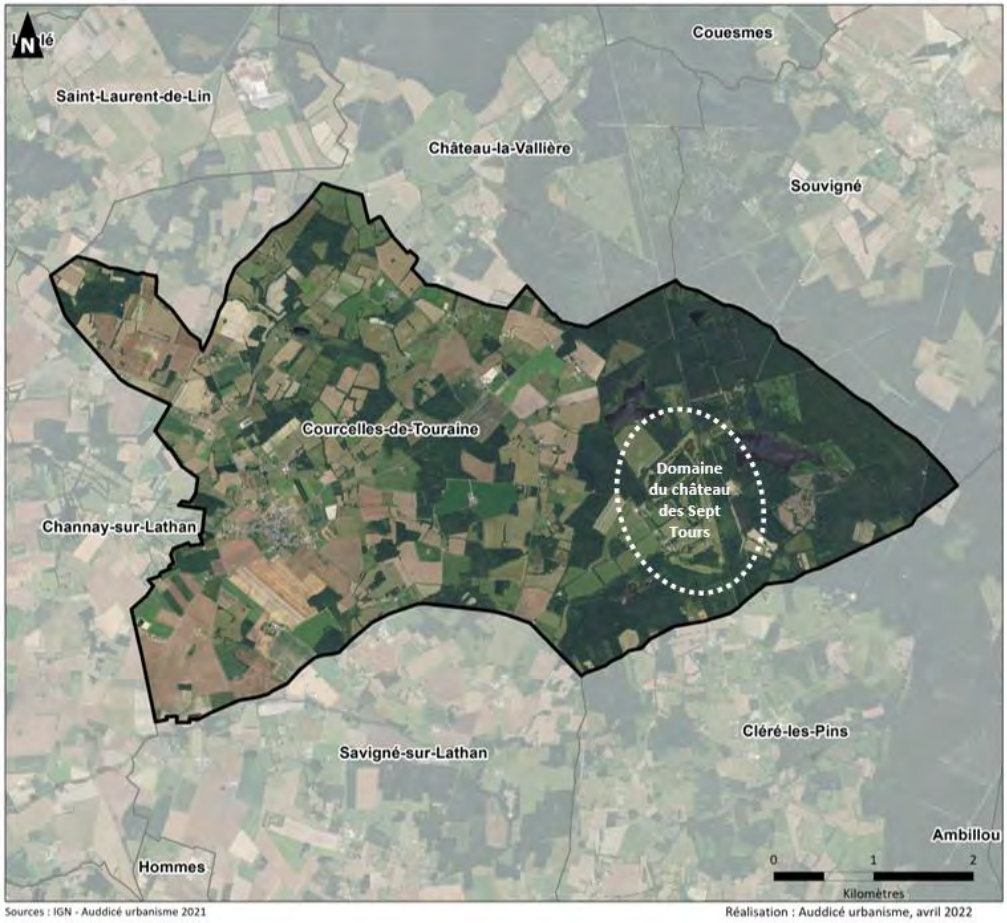
- Permettre l'évolution in situ des activités artisanales implantées au sein du bourg, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- Autoriser le maintien et le développement encadré des activités artisanales existantes dans les écarts en assurant leur intégration dans leur environnement

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

- S'appuyer sur la valorisation du patrimoine naturel pour encourager le développement du tourisme vert sur la commune
- Reconnaître le caractère d'activité d'accueil touristique et de loisir du complexe du Domaine des 7 Tours au sein d'un cadre naturel et forestier
- Permettre le développement de l'offre touristique en zone agricole et naturelle à travers l'usage du changement de destination

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Localisation du domaine du Château des Sept Tours



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2022

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

AXE 4 : CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

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

- Permettre l'extension des ateliers techniques municipaux
- Projeter la création d'un city-stade, afin de répondre aux besoins de la population jeune
- Maintenir des possibilités d'extension du groupe scolaire
- Permettre une extension du cimetière communal
- Réaliser un parcours de santé reliant la sortie Ouest du bourg à l'étang communal
- Permettre la création d'une salle polyvalente dans le centre-bourg ou a proximité
- Encourager le développement des communications numériques

4.2 Permettre le maintien et le développement commercial de proximité

- Veiller à la préservation de l'activité commerciale en centre-bourg
- Encourager le développement des circuits-courts et de la vente directe des produits issus de l'agriculture locale

4.3 Renforcer la perméabilité du tissu urbain

- Mettre en place des aménagements piétonniers et cyclables pour relier les secteurs résidentiels aux équipements et services du centre-bourg
- Prévoir sur le secteur des Allégries la mise en place d'un cheminement doux rattrapant le chemin des Allégries

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant

Le PLU cherche à **optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans le bourg**. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, **64 % des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain**. De même, les secteurs choisis pour être urbanisés constituent des enclaves au sein du tissu urbain. Ces secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis du cœur du bourg, de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain, notamment :

• Le **secteur de la Rivièrerie**, situé à l'Est du centre-bourg. Ce site composé de fonds de jardins coincés entre les habitations du centre-bourg et la rue de la Vicairerie présente un potentiel de densification non négligeable.

• Le **secteur de la route de Souvigné**, situé à l'Est du centre-bourg. Ce site est une parcelle cultivée à vocation maraichère située en entrée de bourg, entre le tissu ancien et une habitation située sur la parcelle ZN02, dernière maison en sortie de bourg. Une orientation d'aménagement et de programmation veillera à la densification de cette parcelle afin de permettre de qualifier l'entrée du bourg.

• Le **secteur des Allégries**, situé à l'Ouest du centre-bourg. Ce site en extension est une parcelle cultivée à vocation céréalière située le long de la rue Michel Pétrieux. Ce secteur constitue une trouée dans l'urbanisation de la rue, séparant le tissu ancien du centre-bourg et les extensions pavillonnaires des années 2000. Une orientation d'aménagement et de programmation veillera à un aménagement qualitatif de cette parcelle ainsi que l'intégration d'un principe de cheminement piéton.

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

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela, il est recherché une densité minimale **de 15 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

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

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre une évolution mesurée du bâti existant en zone agricole et naturelle ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ 1,4 ha pour le volet résidentiel. Cette enveloppe de consommation d'espaces est cohérente avec les objectifs du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvée le 22 mars 2022. Les 3 secteurs consommateurs d'espaces sont le secteur des Allégries, une partie du secteur de la Riviererie et le secteur de la route de Souvigné.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025

APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Présentation des OAP 3

CHAPITRE 1. LES OAP SECTORIELLES 4

1.1 Présentation des OAP sectorielles 5
1.2 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation 5
1.3 Secteur « Les Allégries » 7
1.3.1 Localisation et reportage photographique du site 7
1.3.2 Contexte et enjeux urbains 8
1.3.3 Objectifs d'aménagement 8
1.3.4 Schéma de principe 10
1.4 Secteur Route de Souvigné 11
1.4.1 Localisation et reportage photographique du site 11
1.4.2 Contexte et enjeux urbains 12
1.4.3 Objectifs d'aménagement 13
1.4.4 Schéma de principe 14

CHAPITRE 2. OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES » 15

2.1 Petit lexique des continuités écologiques 16
2.2 Objectif et valeur règlementaire de cette OAP 16
2.2.1 Prendre en compte l'OAP TVB et continuités écologiques dans mes projets d'aménagement 17
2.3 A l'échelle de l'ensemble du territoire 18
2.3.1 Rappel du PADD 18
2.3.2 Protéger les périmètres environnementaux 19
2.3.3 Gérer l'interface entre les projets d'aménagement et le milieu naturel et agricole 22
2.3.4 Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés ... 23
2.3.5 Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité 25
2.3.6 Préserver et prendre en compte les milieux humides 25
2.3.7 Préserver les points d'eau 25
2.3.8 Protéger le couvert forestier 25
2.4 A l'échelle des projets de construction et des aménagements 26
2.4.1 Favoriser la trame verte et bleue 26
2.4.2 Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble 27
2.5 A l'échelle du logement 28

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

PREAMBULE

Le PLU est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

1.1 Présentation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont de deux types :

- Les OAP « sectorielles » intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » ou « 1AU » à vocation dominante d'habitat, en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.
- Les OAP « thématiques » s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Le PLU compte une OAP thématique : l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » .

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 1. Les OAP sectorielles

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Présentation des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Non obligatoires en dehors des zones 1AU, les OAP sectorielles ici présentées sont implantées sur les dents creuses stratégiques du bourg et la zone d'extension définie.

Les OAP sectorielles sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :

Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Caractéristiques des OAP sectorielles

Dénomination du secteur	Typologie urbaine	Vocation principale	Consommation d'ENAF (en ha)	Surface totale (en ha)	Densité brute moyenne	Nb de logements projeté
Les Allégries	Extension	Résidentielle	0,78	0,78	15 log ha	12
Route de Souvigné	Densification	Résidentielle	0,38	0,38	15 log ha	6
Total			**1,16**	**1,16**	**15 log ha**	**18**

La densité est calculée sur la surface totale du secteur d'OAP. L'ensemble des OAP propose une densité brute minimum de 15 logements par hectare.

1.2 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* » Cependant, **le projet de territoire ne comptant qu'une seule zone à urbaniser (OAP Les Allégries), cette dernière est considérée comme ouverte à l'urbanisation dès approbation du PLU.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

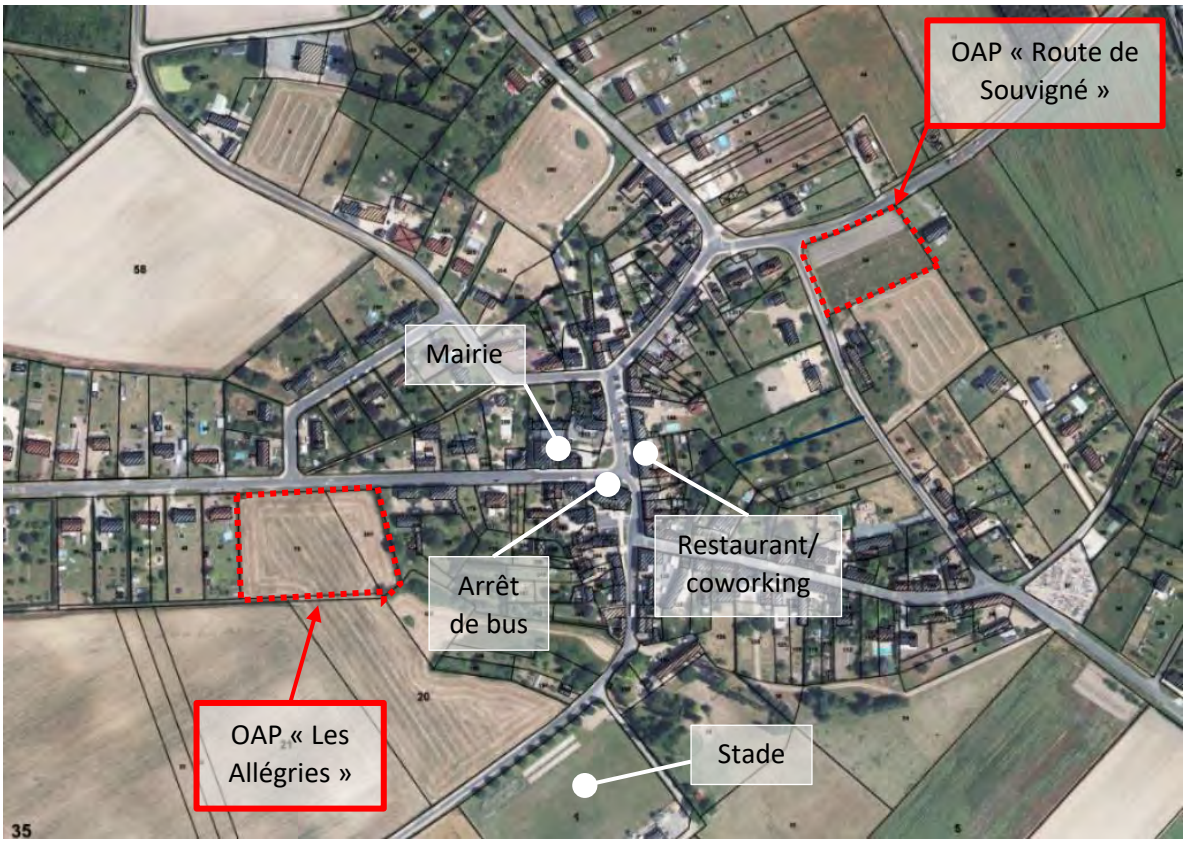
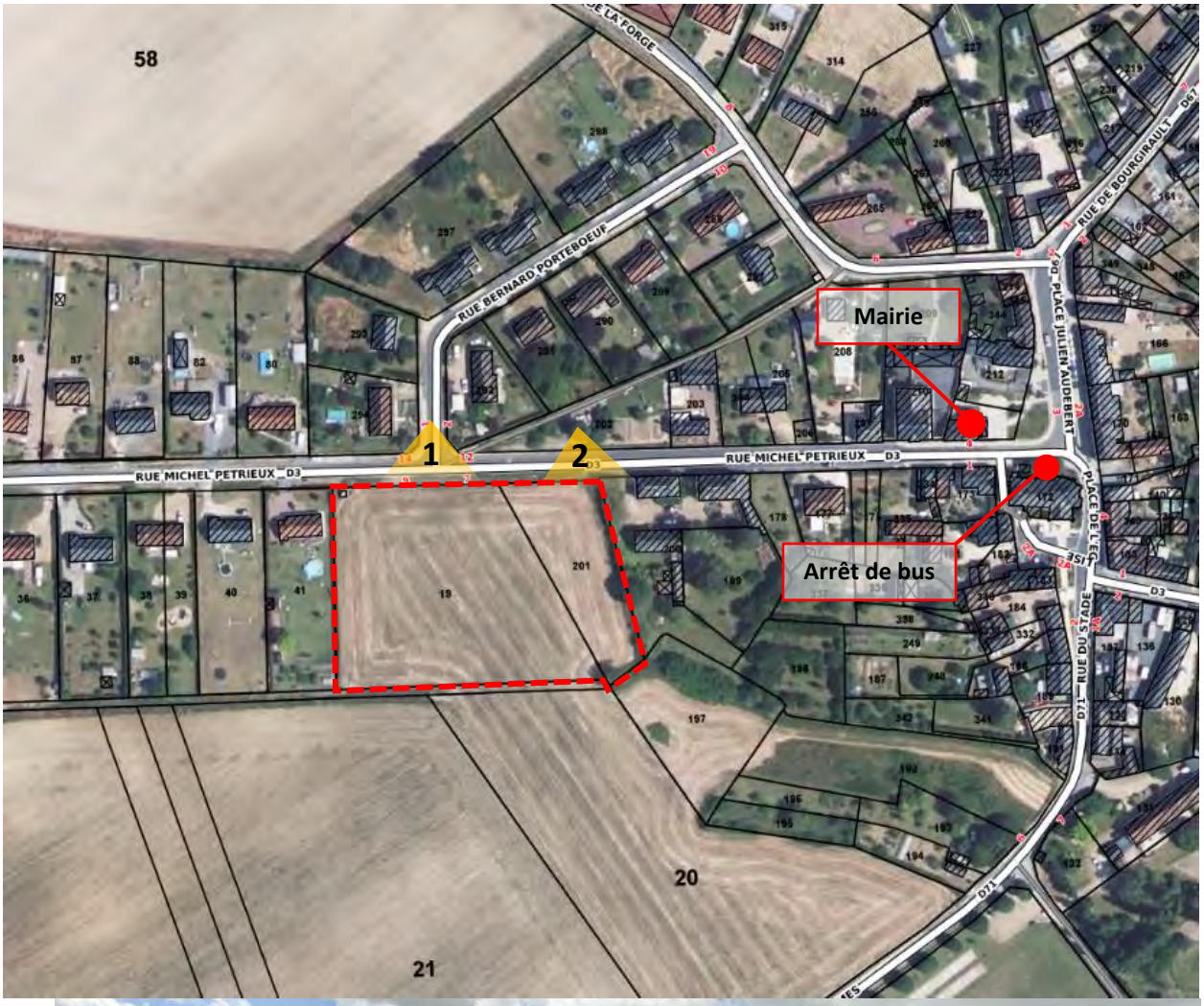


Figure 1. Localisation des OAP sectorielles

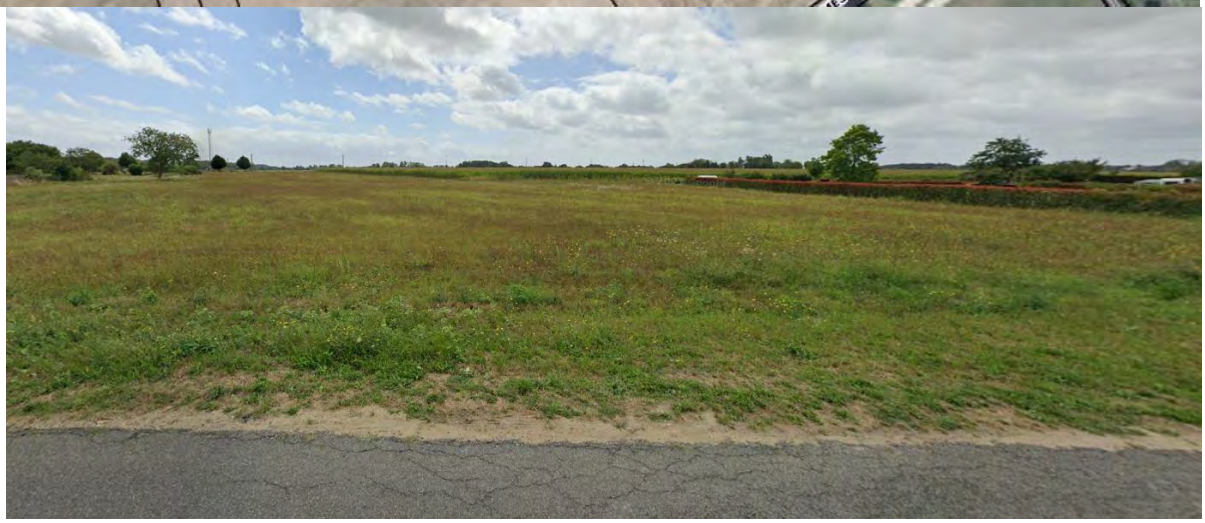
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3 Secteur « Les Allégries »

1.3.1 Localisation et reportage photographique du site



1



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2

1.3.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur des Allégries est un espace à vocation agricole constituant une rupture d'urbanisation sur la rue Michel Pétrieux. Ce site représente une séparation entre les formes d'habitat pavillonnaire des années 2010 sur la rue Michel Pétrieux et les formes bâties anciennes du centre-bourg. Le secteur se situe à 5 min à pied des services du village et de l'arrêt de bus. De par sa position, ce secteur stratégique possède un enjeu double d'intégration paysagère (par rapport aux formes bâties et par rapport à la zone agricole). De propriété pour partie publique et pour partie privée, l'urbanisation du site permettra d'achever l'urbanisation de l'entrée Ouest du bourg. Des réseaux souterrains sont présents en bordure Ouest du site.

1.3.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une seule opération d'aménagement d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare sur le secteur.
- Prévoir une mixité des formes urbaines et l'intégration d'une part de logements locatifs. Un minimum de 3 logements locatifs est ainsi attendu sur le secteur.

Desserte, mobilité et réseau

- Créer une voie douce d'une largeur minimale de 6m en frange Ouest du site afin d'anticiper la création d'un cheminement vers le plan d'eau communal.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) pour les futures constructions.
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation le long de la rue Michel Pétrieux, par une transition architecturale soignée entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat de bourg traditionnel.
- L'alignement sur rue sera tenu par les constructions ou la réalisation d'une clôture de type murs bahuts (muret de 1m de hauteur surmontée d'un barreaudage métallique) pouvant être doublé d'une haie.
- Le sens de faîtage des constructions principales sera parallèle à la rue Michel Pétrieux.
- Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle.
- Conserver le mur ancien situé sur la frange Est du secteur.
- La conception du futur quartier (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles construction) devra être réfléchie dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale. Les pistes de réflexion sont indiquées au *chapitre 5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* du règlement écrit.
- Favoriser la sobriété énergétique et l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables à usage domestique, tout en veillant à une insertion qualitative des dispositifs.

Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Créer une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole.
- Prévoir la perméabilité des clôtures à la petite faune.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.3.4 Schéma de principe

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

OAP « Les Allégries »

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de liaison traversante à minima piétonne à réaliser (largeur minimum 6,00 m)
- Linéaire d'accès automobile autorisés
- Principe d'accroche bâtie à créer par l'implantation des constructions à l'alignement ou la réalisation de murs bahuts à l'alignement (muret de 1 m de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage métallique).
- Sens de faîtage imposé pour les volumes principaux le long de la rue Michel Pétrieux
- Préservation du mur existant
- Création d'une frange arbustive et/ou arborée

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

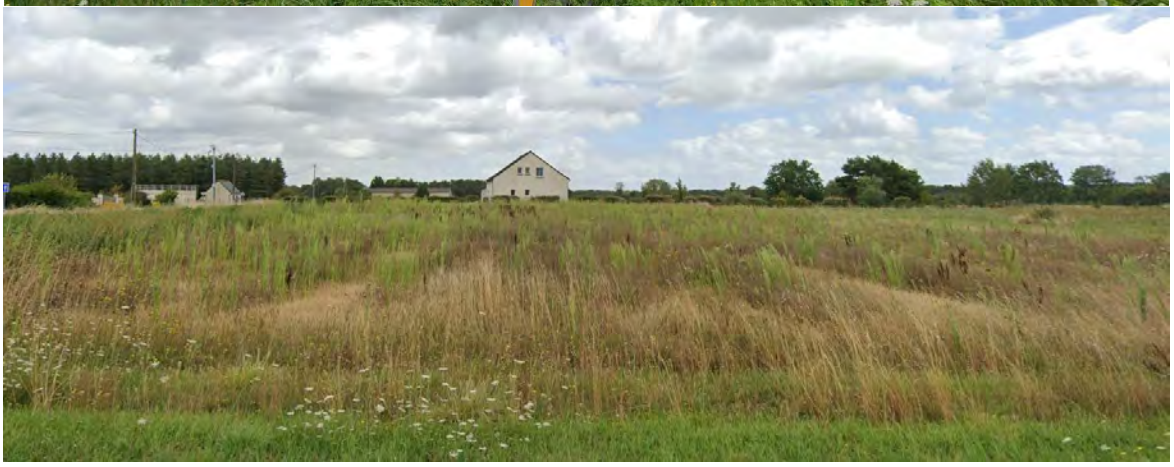
1.4 Secteur Route de Souvigné

1.4.1 Localisation et reportage photographique du site

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1

2



1.4.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur de la route de Souvigné est un espace de type prairial longtemps utilisé comme jardin potager, situé à l'angle de la D68 et de la rue de la Vicairie. Ce site, situé à 10 min à pied des services du centre et de l'arrêt de bus, représente l'entrée Est du bourg et est entouré par de l'habitat pavillonnaire diffus peu dense.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une seule opération d'aménagement d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare sur le secteur.
- Imposer une diversification de typologies de logements comprenant à minima une part de petit logement (T2 ou T3).

Desserte, mobilité et réseau

- Assurer la desserte de l'opération via la rue de la Vicairie et/ou la route de Souvigné suivant les linéaires autorisés.

Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Favoriser la mitoyenneté (implantation sur au moins une limite séparative souhaitée) pour les futures constructions.
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation le long de la route de Souvigné afin de qualifier qualitativement l'entrée de bourg.
- L'alignement sur rue sera tenu par les constructions ou la réalisation de murs ou murs bahuts (muret de 1m de hauteur, surmonté d'un barreaudage métallique) pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,7m.
- Créer une frange arbustive et/ou arborée sur les fonds de parcelle d'une épaisseur minimale de 2m afin de qualifier la frange urbaine par rapport aux espaces agricoles et permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, la gestion des eaux pluviales pourra également s'envisager par un rejet dans la noue existante le long de la rue.
- La conception du futur quartier (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles construction) devra être réfléchie dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale. Les pistes de réflexion sont indiquées au *chapitre 5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* du règlement écrit.
- Favoriser la sobriété énergétique et l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables à usage domestique, tout en veillant à une insertion qualitative des dispositifs.

Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Créer une frange végétale d'une épaisseur minimale de 2m en limite avec l'espace agricole.
- Prévoir la perméabilité des clôtures à la petite faune.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.4.4 Schéma de principe

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

OAP « Route de Souvigné »

Légende

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

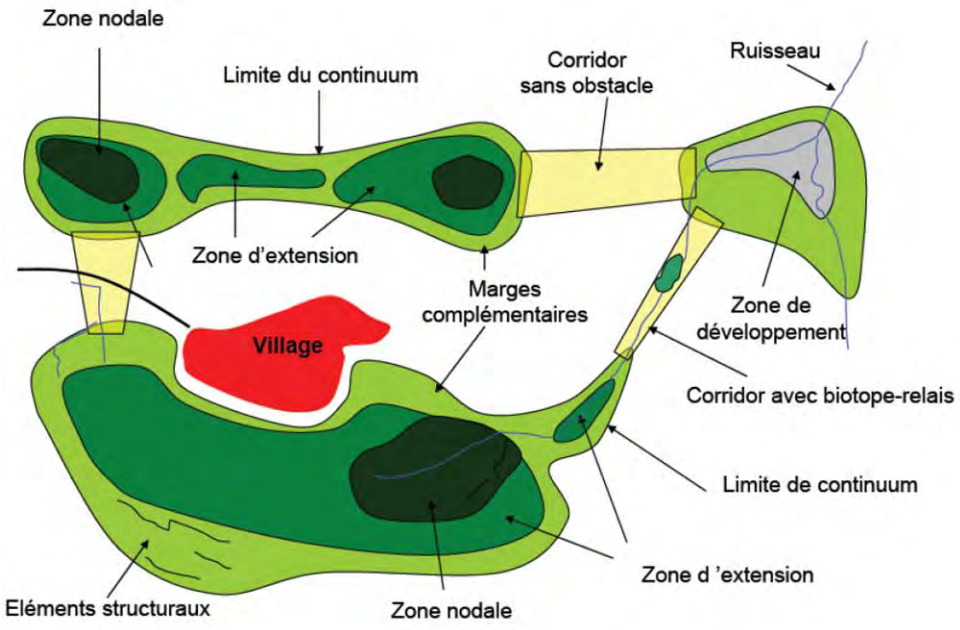
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 2. OAP thématique « Trame Verte et Bleue et continuités écologiques »

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1 Petit lexique des continuités écologiques

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.



Schématisation structurelle de connexions écologiques d'un écosystème – Source : ECONAT Yverdon-les-Bains & PiU Wabern

2.2 Objectif et valeur règlementaire de cette OAP

L'OAP thématique « trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, un projet de territoire qui favorise la préservation d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Cette OAP se compose de principes à mettre en œuvre et de recommandations. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire. **A échelle plus fine, cette dernière sera déclinée au sein des OAP sectorielles.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.1 Prendre en compte l'OAP TVB et continuités écologiques dans mes projets d'aménagement

L'ensemble de ces principes et recommandations constituent une traduction des objectifs environnementaux du PADD pour préserver le patrimoine naturel de la commune et sont complémentaires à quelques règles du règlement écrit du PLU :

- Règle sur le coefficient d'imperméabilisation ;
- Règles sur les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) ;
- Règles sur la composition des clôtures ;
- Règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Mode d'emploi :

1. **Je localise mon projet sur le plan de zonage (règlement graphique) afin d'identifier :**

- le zonage dans lequel je me situe et les dispositions du règlement écrit qui s'y appliquent ;
- les éventuelles trames graphiques ponctuelles, surfaciques ou linéaires qui concernent mon projet ;
- l'éventuelle OAP sectorielle qui, le cas échéant, concerne mon secteur de projet.

2. **Je prends connaissance de l'OAP thématique Trame verte et bleue et continuités écologiques en respectant :**

- Les orientations d'aménagement ;
- Les recommandations de l'OAP ;
- Le cas échéant l'OAP sectorielle dans le périmètre de laquelle mon projet serait compris.
- Les dispositions du règlement du PLU doivent également être respectées pour toutes les autres dimensions du projet (implantation, volumétrie, stationnement…).

3. **Je présente et discute mon projet avec les collectivités.**

Mon projet doit être compatible avec l'OAP Trame Verte et Bleue et continuités écologiques. Il ne doit pas être contraire aux objectifs et orientations d'aménagement qui y sont définis, mon projet doit être conforme au règlement du PLU : il doit respecter les règles qui y sont définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3 A l'échelle de l'ensemble du territoire

Les recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Courcelles-de-Touraine est une commune concernée par de nombreux boisements et plans d'eau sur la partie Est de son territoire. Un maillage de haies relativement développé permet en outre de connecter les unités boisées entre elles. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions de la Trame Verte et Bleue.
La Trame Verte et Bleue et continuités écologiques représente l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques ainsi que des réservoirs de biodiversité. Support de vie, mais aussi d'usages variés, l'armature écologique du territoire doit être préservée, en encadrant le développement urbain, l'activité agricole et en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels.

2.3.1 Rappel du PADD

Le projet de territoire défini par la commune dans le PADD formule les exigences portées sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie avec des objectifs ambitieux notamment en termes de qualité environnementale qui sont :

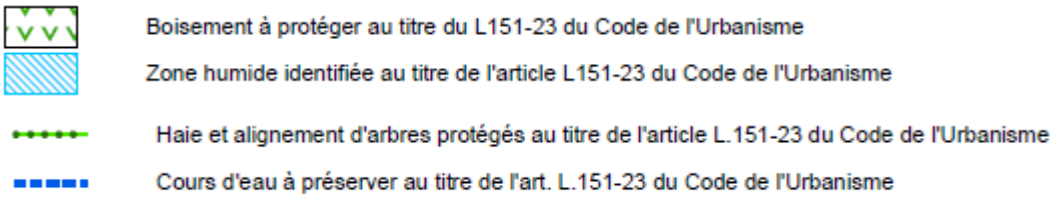
2.3 <u>Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation</u>

- Assurer la protection des milieux naturels sensibles reconnus du territoire (Zones Natura 2000, abords des cours d'eau, réservoirs de biodiversité issus du SCoT) en limitant strictement les possibilités de constructions sur ces secteurs
- Restaurer les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité lors de projet d'aménagement si nécessaire

2.4 <u>Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal</u>

- Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ou envisager leur compensation
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques
- Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager
- Assurer la perméabilité de la faune et de la flore au sein des futures opérations d'aménagement
- Protéger les boisements sur le territoire communal en tenant compte de la diversité des enjeux économiques, touristiques et écologiques

La trame verte et bleue se décline sur le plan de zonage à travers les trames de protection suivantes :



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (information complétée une fois les données validées par la collectivité)

2.3.2 Protéger les périmètres environnementaux

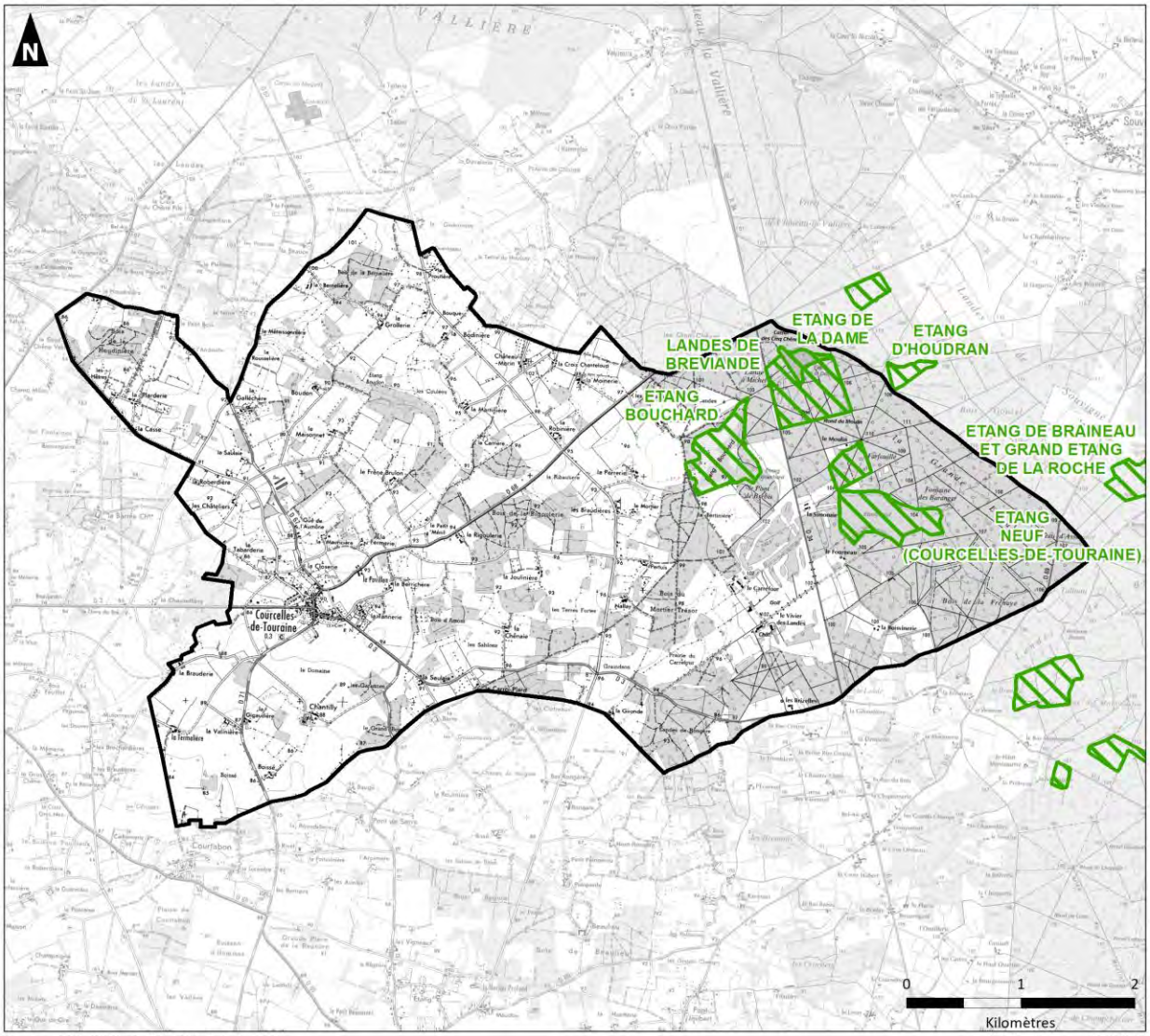
Au sein des périmètres protégés (NATURA 2000 et ZNIEFF) et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine, tout nouveau projet devra prendre en compte la reconnaissance des milieux sensibles et à forts enjeux pour la biodiversité qui s'effectue au travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protection environnementaux.

Au sein des zones NATURA 2000, le défrichement est interdit (les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (Hors réseau Natura 2000)



Sources : IGN - INPN - Auddicé Val-de-Loire 2022

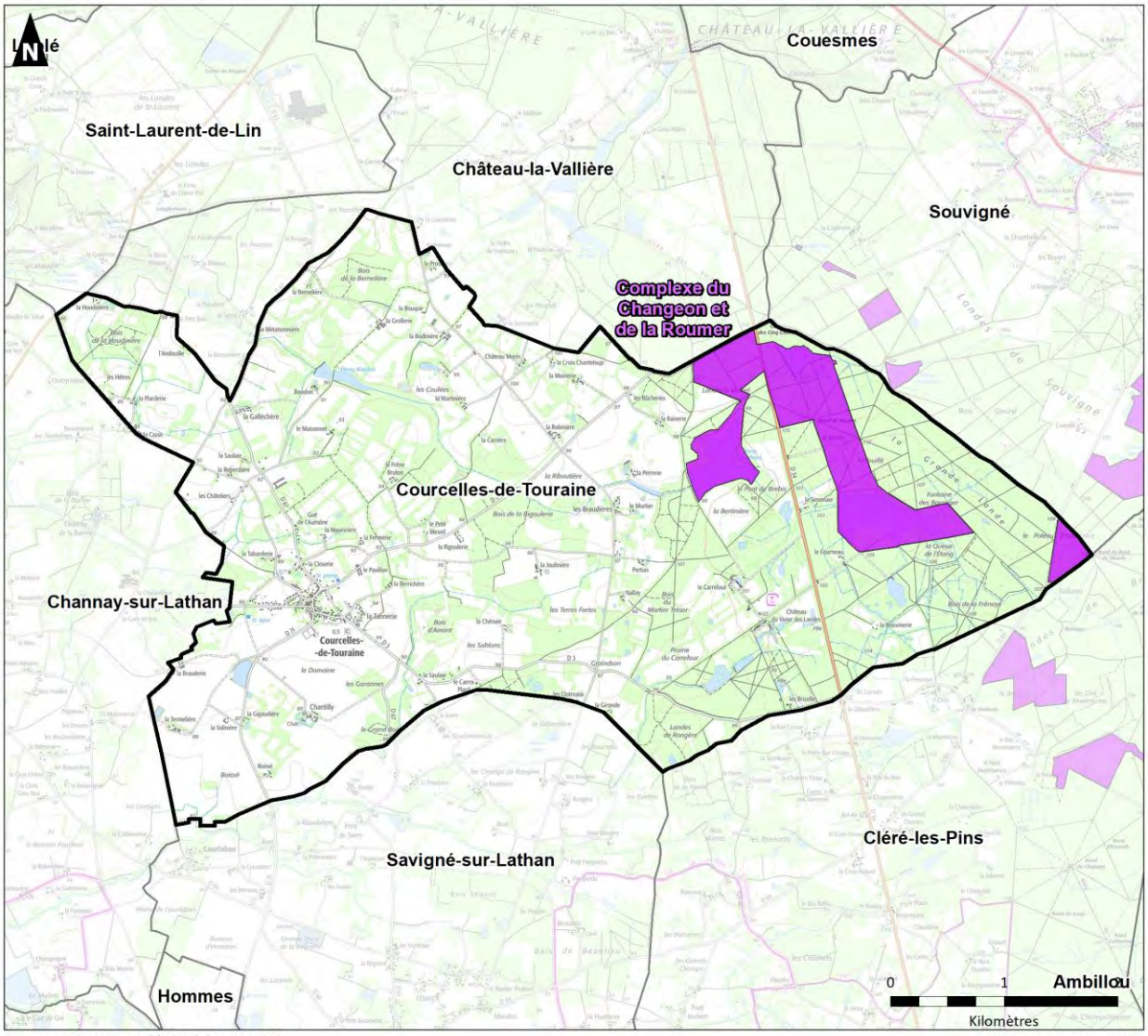
Réalisation : août 2022

Commune de Courcelles-de-Touraine
ZNIEFF de type 1

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Réseau Natura 2000

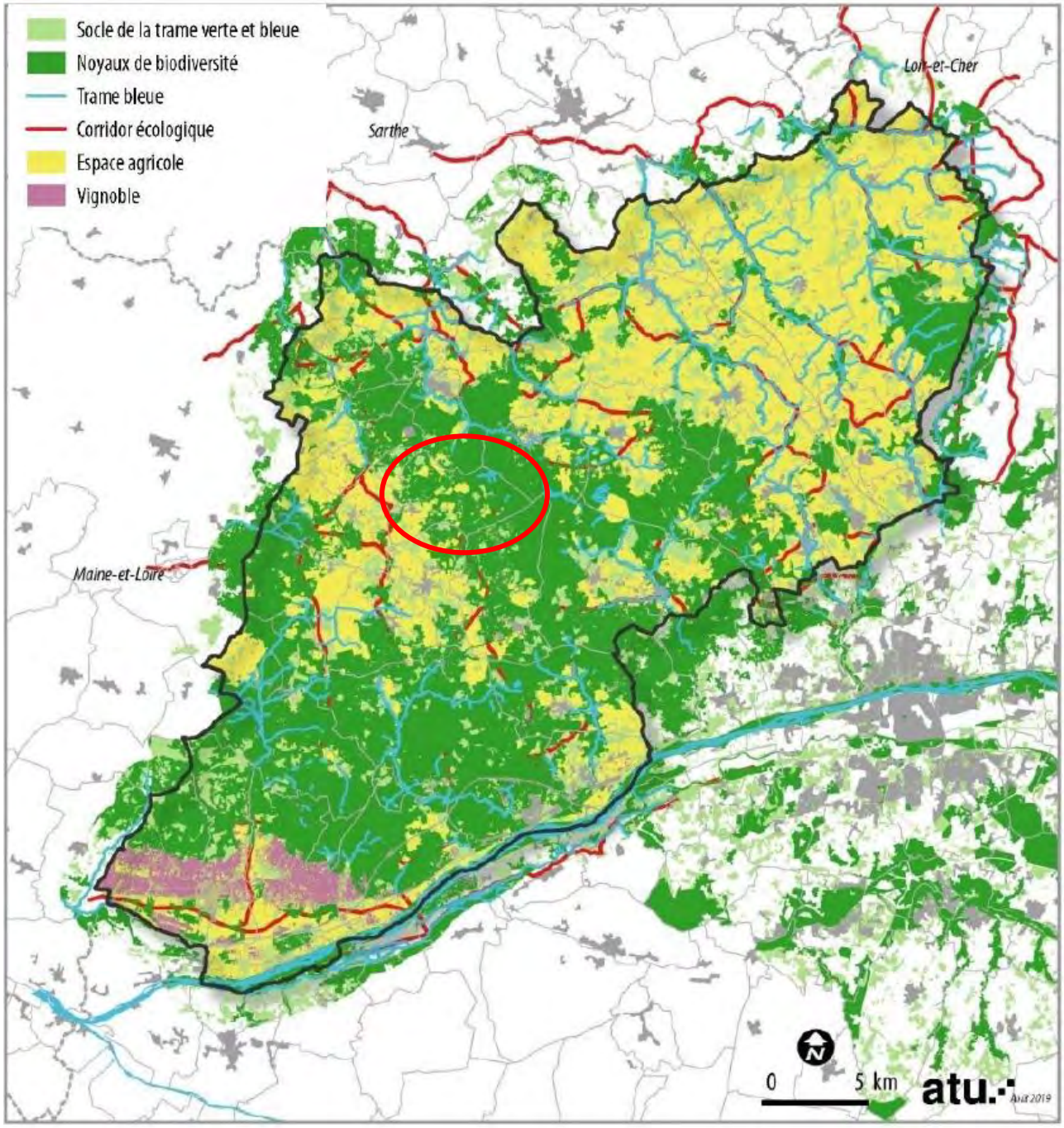


Sources : IGN - INPN - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2022

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Limite communale
- Zone Spéciale de Conservation

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Trame verte et bleue du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine

2.3.3 Gérer l'interface entre les projets d'aménagement et le milieu naturel et agricole

Cet objectif vise ici à répondre à l'objectif de préservation des corridors écologiques et des milieux agricoles, qui se soit en interface avec le bourg ou dans le diffus rural.

Dès lors qu'un projet d'aménagement se rapproche des éléments de la trame verte et bleue, il est recommandé :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- De composer les aménagements avec des essences locales et diversifiées.
- De ne pas implanter de nouvelle construction ou de nouvelles installations en limite des éléments à préserver.
- Les clôtures doivent viser à ne pas constituer d'obstacle supplémentaire à la petite faune, ni fragmenter les habitats. Ainsi, des clôtures perméables sont à privilégier. Pour les murs et murets existants, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant ce passage en pied de mur. Il est également conseillé de favoriser la végétation de ces derniers, qui participe à la biodiversité ordinaire. Lorsqu'un fond de parcelle jouxte une zone naturelle, celui-ci ne doit pas disposer de clôture maçonnée.
- Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors : les projets d'aménagement prendront en compte les fonctionnalités de ces corridors (circulation et habitat des espèces par exemple). Par leur aménagement, les jardins privés (cœurs d'îlots, reculs végétalisés...) serviront de support au développement de la biodiversité* en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures. Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants doit pouvoir se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité.

2.3.4 Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés

La préservation des haies est une pratique à favoriser dans la mesure où une haie replantée en compensation n'aura pas la même valeur écologique. Il faut en effet des dizaines d'années pour reconstituer les bénéfices écosystémiques de la haie (protection contre le vent, l'érosion des sols et contre le ruissellement, production de bois, qualité paysagère, apports de nutriment aux sols, stockage du carbone présent dans l'air, rafraichissement en été, abris pour les pollinisateurs, régulation naturelle des insectes ravageurs).

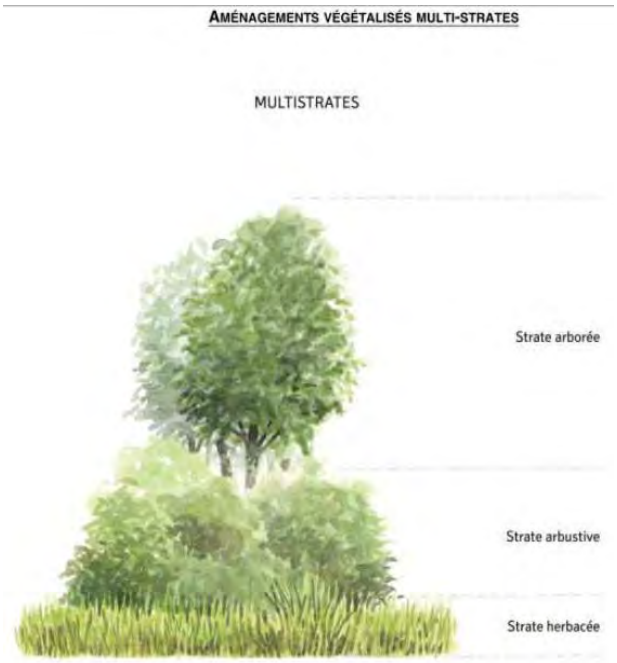
L'objectif de la préservation et l'encadrement vise notamment dans le bourg au renforcement de la coulée verte, où les espaces urbanisées apparaissent comme une rupture de la trame verte.

Les principes et recommandations ci-dessous s'appliquent aux éléments ponctuels (ex : arbre), comme linéaire (ex : haie) ou surfacique (ex : boisement), que ce soit des nouvelles plantations ou des replantations.

- Être composés d'essences locales et/ou adaptées au changement climatique. Une liste des espèces locales est proposée en annexe du règlement écrit du PLU.
- Justifier de leur potentiel écologique en termes d'habitat pour la petite faune et les insectes ;
- Être peu gourmands en eau ;
- Ne pas contribuer à l'augmentation du risque allergique sur le territoire ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Pour les sujets plantés (hors isolés), ils seront composés en sus d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée) ;
- L'organisation en bande linéaire mono essence sera évitée et des haies champêtres (haie mixte ou mélangée composée d'arbustes du terroir) seront préférées.
- En termes de compensation écologique, si des sujets existants venaient à être abattus, sauf impossibilité technique, il devra être recherché la plantation de trois sujets matures d'au moins trois mètres de haut, correspondant aux règles de végétalisations définies dans le PLU pour un sujet abattu ;



Les replantations d'élément isolé ou de haies bocagères devront respecter les principes cités ci-avant.

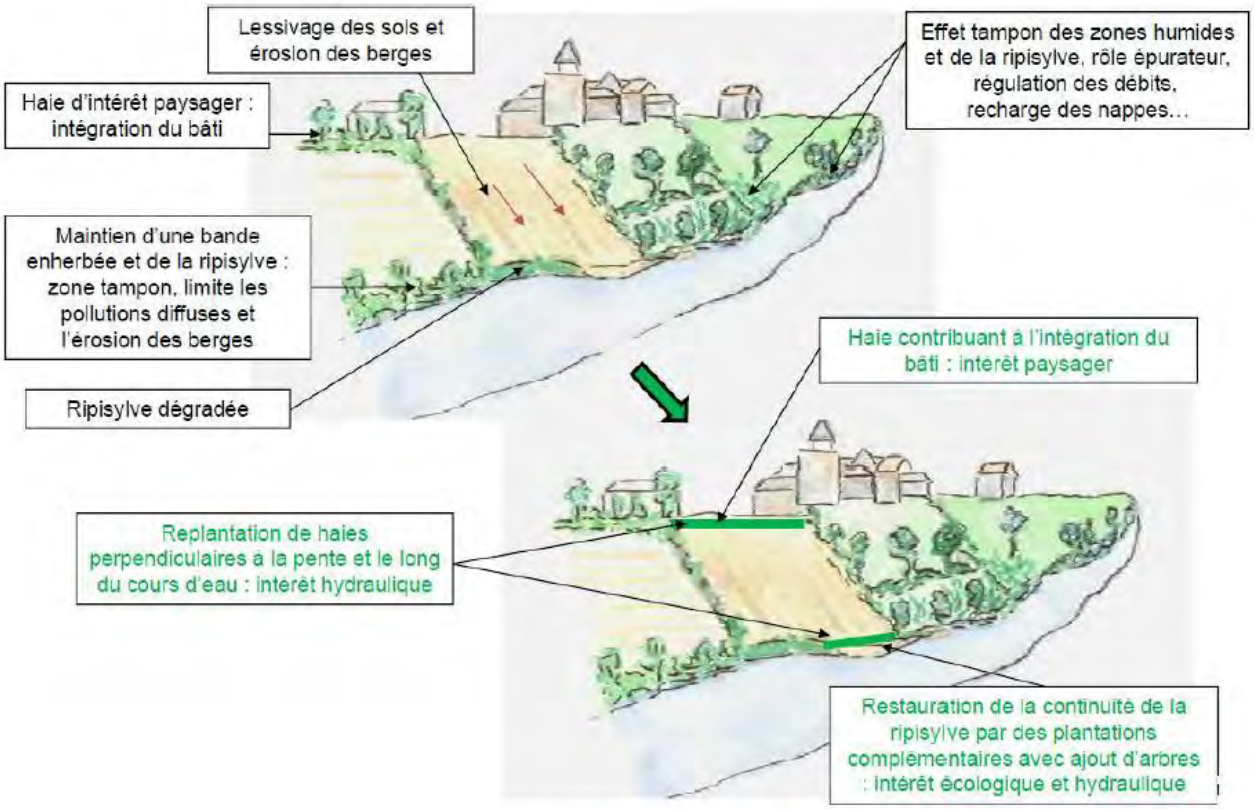


Illustration relative aux espaces propices pour les replantations de haies – Source : PLU de Chemillé-en-Anjou (49)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3.5 Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité

Aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les **prescriptions** suivantes :

- Ne pas créer de nouveau obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique. Le busage ou le comblement intégral des cours d'eau et fossés est interdit ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve ou une berge végétalisée de plantes palustres.

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la fonctionnalité et la qualité écologique des milieux.

2.3.6 Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). Le busage, le drainage ou le comblement intégral des milieux humides et fossés est interdit.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 10 m du milieu humide, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. Les travaux devront être compatibles avec la nature extrêmement fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol.

Les aménagements situés sur ou à proximité des zones humides ne devront pas porter atteinte à leur bon fonctionnement (préservation liens hydrauliques alimentant la zone humide et gestion de ses abords, gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, maîtrise des pollutions diffuses, etc).

La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

2.3.7 Préserver les points d'eau

Les différents points d'eau pouvant être observés à l'échelle territoriale participent à la biodiversité territoriale, aux échanges écologiques et aux continuités écologiques. Ces différents points d'eau devront être préservés au mieux et leur accès devra être faciliter pour la faune, excluant ainsi l'engrillagement totale des points d'eau.

2.3.8 Protéger le couvert forestier

Au sein des boisements protégés au titre de l'article l.151-23 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de favoriser les essences locales pour la plantation des haies et boisements.

Les activités de valorisation de la ressource bois est autorisée, tout en maitrisant son impact sur la biodiversité et le paysage. La création de nouveaux accès indispensables à l'exploitation forestière doit rester exceptionnelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.4 A l'échelle des projets de construction et des aménagements

2.4.1 Favoriser la trame verte et bleue

La préservation, voire le développement de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain. Les espaces urbanisés constituent également un habitat pour de nombreuses espèces et peuvent même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire. La trame verte et bleue urbaine contribue également à une qualité paysagère et à la régulation thermique des espaces densément construits et minéralisés.

L'OAP présente ci-dessous **des prescriptions** d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées du règlement) ;

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction :

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. prescription « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune

Grillage à mouton

Clôtures herbagères

Ganivelle

Clôtures ajourées en milieu urbain

Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

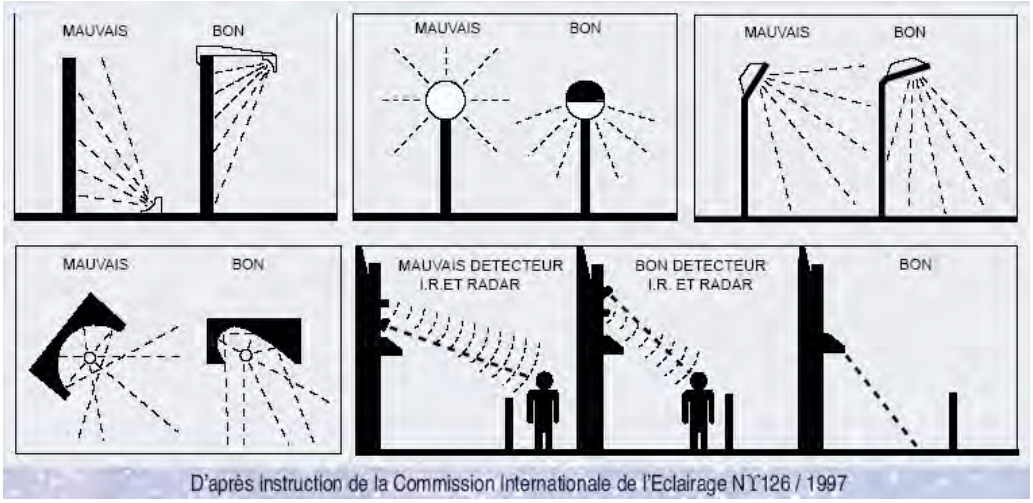
2.4.2 Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement :

- S'interroger sur la nécessité de mettre en place un éclairage public ;
- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.

- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, (par exemple à partir de 21h30 et 6h30), ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

Ampoule Sodium basse pression

Ambiance générale

Focalisateur supérieur et latéral

Exemple de mise en lumière d'un parking de la ZAC du Val Joly (59), suivant les préconisations énoncées

2.5 A l'échelle du logement

A l'échelle de leur logement, les habitants peuvent favoriser la biodiversité. Ils sont donc invités à mettre en œuvre les suivantes :

- ACTION 1 : ne plus utiliser de pesticides, herbicides, fongicides et antifongiques de synthèse (éviter également les produits autorisés en agriculture biologique, car ils ne sont pas forcément sélectifs vis-à-vis des insectes…) ;

- ACTION 2 : ne plus retourner son sol au motoculteur, mais préférer un travail doux de décompaction avec une grelinette et pailler le potager et les parterres (pailles, foin, tontes, feuilles mortes…) afin de ne pas perturber la microfaune du sol utile à l'assimilation des minéraux et à l'obtention d'une terre de qualité humifère et aérée ;

- ACTION 3 : espacer les tontes et utiliser la position haute de la lame. Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger… Laisser la flore

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

sauvage fleurir et coloniser le jardin. Préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6 cm et vous éviter l'effet tapis brosse au mois d'août lors des canicules… ;

- **ACTION 4** : planter une haie champêtre réalisée avec des essences communément observées localement (noisetier, saule, sorbier, sureau, aubépine…) Cf. § précédent Choix des essences
- **ACTION 5** : semer des fleurs mellifères ou une prairie fleurit qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (abeilles sauvages ou domestiques, papillons, syrphes…) en pleine terre ou en pot (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie…) ;
- **ACTION 6** : planter un arbre, quelques arbustes…
- **ACTION 7** : implanter des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, en façade ou dans la cour, le jardin ;

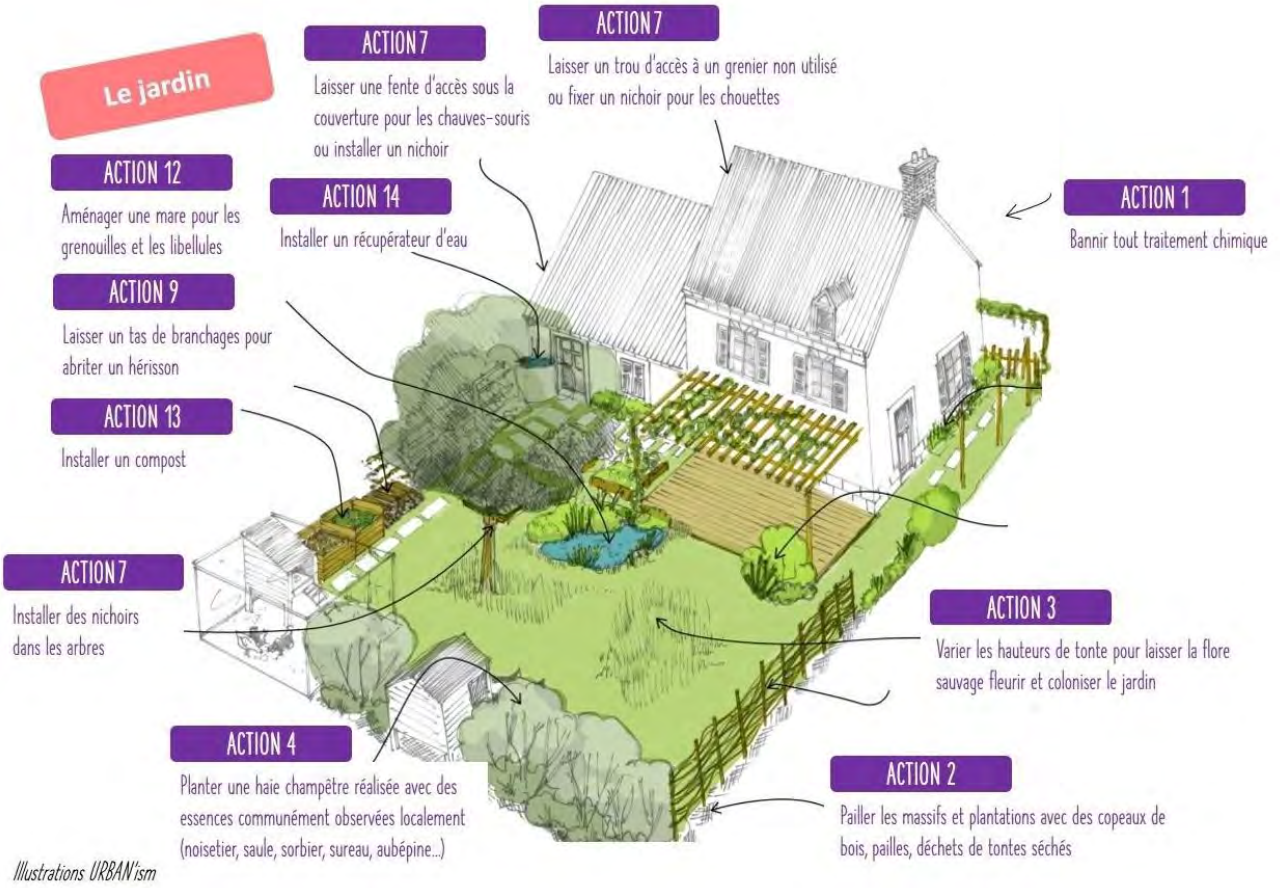
Chiroptière © Google — *Logis à martinets © Google* — *Corniche à martinets © Google* — *Nichoir à Effraie © Google*

Source : Agence Paume - PSMV d'Angers

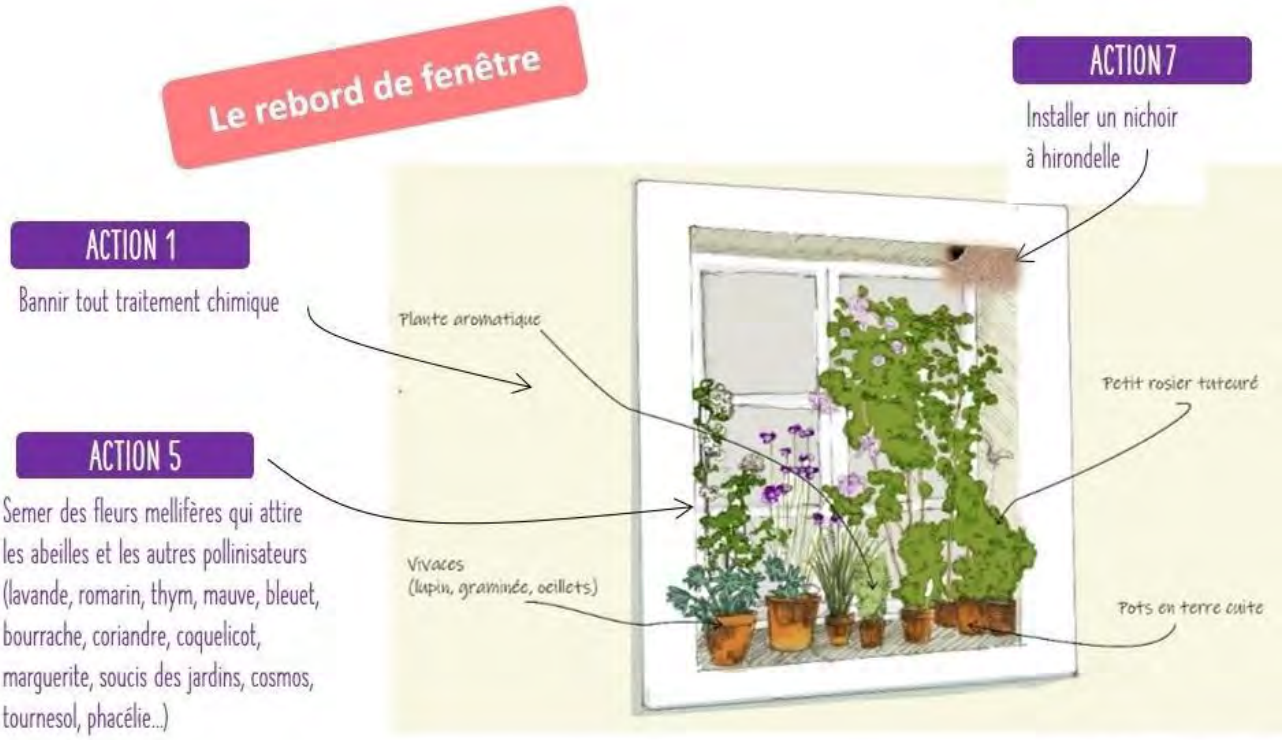
- **ACTION 8** : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes, et avec une nourriture adaptée et de qualité (margarine, morceaux de pommes, graines bio…). Eviter les boules de graisses entourées d'un filet en plastique qui blesse le bec des oiseaux et préférer l'installation d'un distributeur ;
- **ACTION 9** : proposer un abri pour les hérissons (tas de branchage, de feuilles mortes) qui sera également apprécié des crapauds et des salamandres ;
- **ACTION 10** : laisser en place les souches des arbres morts, et si c'est possible l'arbre mort au sol afin d'attirer les insectes dont se nourrissent les oiseaux et les chauves-souris ;
- **ACTION 11** : installer un tas de pierre pour servir de solarium aux lézards ;
- **ACTION 12** : aménager une mare ou un petit bassin agrémenté de plantes non invasives (cf. § précédent Choix des essences) pour attirer les batraciens (grenouilles, tritons…) et les libellules ;
- **ACTION 13** : installer un compost ou lombricomposteur afin de réduire ses déchets et bénéficier d'un engrais naturel pour le potager ou ses plantes en pots
- **ACTION 14** : installer un récupérateur d'eau pour limiter la consommation d'eau au jardin
- **ACTION 15** : choisir, si cela s'avère indispensable, un éclairage extérieur diffusant une lumière tamisée, non dirigée vers le ciel et s'allumant à l'aide d'un détecteur de mouvement afin de limiter la pollution lumineuse nocturne qui perturbe les insectes nocturnes, les oiseaux migrateurs en vol… et notre sommeil.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Illustration de la mise en application des actions



Illustrations URBAN'ism



Illustrations URBAN'ism

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 1. PREAMBULE 4
Comment appliquer le règlement du PLU ? 5
Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage 5
Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation 5
Etape 3 : Appliquer le règlement 5
Lexique 6

CHAPITRE 2. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES .. 9
2.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU 10
2.1.1 L'application du règlement national d'urbanisme 10
2.1.2 Adaptations mineures 10
2.1.3 Demande de permis de démolir 11
2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés 11
2.1.5 Obligations légales de débroussaillement 12
2.1.6 Patrimoine archéologique 12
2.2 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones 14
2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières 14
2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement 15
2.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées 21
2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux 23
2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique 26
2.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme 26
2.3.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 26
2.3.3 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme 26
2.3.4 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme 27
2.3.5 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 27
2.3.6 Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme 28
2.3.7 Cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 28
2.3.8 Haies et alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 29
2.3.9 Espaces boisés protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 30
2.3.10 Elément patrimonial identifié au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme 31
2.3.11 Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 32

CHAPITRE 3. LA ZONE URBAINE 33
3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 35
3.1.1 Destinations et sous-destinations 35
3.1.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières 37
3.1.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 37
3.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale 37
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 38
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 38
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 41
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 51
3.2.4 Stationnement 51
3.3 Equipements et réseaux 52

CHAPITRE 4. LA ZONE A URBANISER 53
4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 55
4.1.1 Destinations et sous-destinations 55

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 56
4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 56
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 57
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 57
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 66
4.2.4 Stationnement 66
4.3 Equipements et réseaux 66

CHAPITRE 5. LA ZONE AGRICOLE 67

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 69
5.1.1 Destinations et sous-destinations 69
5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 72
5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 72
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 73
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 73
5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76
5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 84
5.2.4 Stationnement 84
5.3 Equipements et réseaux 84

CHAPITRE 6. LA ZONE NATURELLE 85

6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 87
6.1.1 Destinations et sous-destinations 87
6.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 88
6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 89
6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 90
6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 90
6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93
6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 101
6.2.4 Stationnement 101
6.3 Equipements et réseaux 102

CHAPITRE 7. ANNEXES 103

7.1 Liste des emplacements réservés 104
7.2 Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme 104
7.3 Alignements d'arbres à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme 107
7.4 Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N 108

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 1. Préambule

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Comment appliquer le règlement du PLU ?

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire a date d'élaboration du PLU.

Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- Dans quelle zone se situe de projet
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation

Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie du territoire.
- Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.

Etape 3 : Appliquer le règlement

- Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :

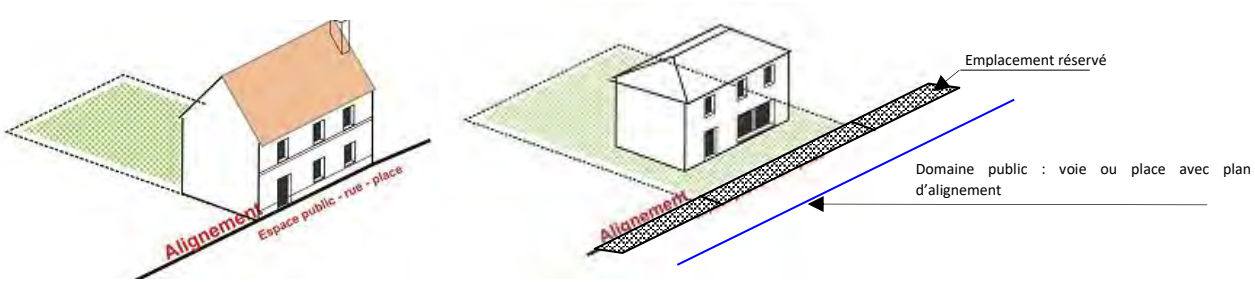
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE :

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

IMPERMEABLE :

Terrain ou matériau ne permettant pas la pénétration de l'eau en eux.

REHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs, l'essentielle de la toiture et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige…) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 2. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

2.1.1 L'application du règlement national d'urbanisme

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

2.1.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.2.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

2.1.3 Demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.*

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

L'arrêté préfectoral du 17 février 2005 précise que tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un boisement d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha est soumis à autorisation administrative.

2.1.5 Obligations légales de débroussaillement

En application de l'article L121-2 du Code forestier, un arrêté préfectoral pris le 10 mars 2025 fixe les obligations légales de débroussaillement dans les massifs forestiers exposés au risque feux de forêt du département d'Indre-et-Loire. Cet arrêté, présenté dans les servitudes du PLU, définit le débroussaillement comme « *les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations doivent assurer une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Le débroussaillement ainsi que le maintien à l'état débroussaillé, ne vise pas à faire disparaître l'état boisé et n'est ni une coupe rase ni un défrichement.* Au contraire, le débroussaillement doit :

- *permettre un développement normal des boisements en place,*
- *assurer leur renouvellement ou leur installation là où ils ne sont pas encore constitués, en laissant suffisamment de semis et de jeunes arbres,*
- *limiter l'impact sur les paysages et l'environnement, notamment par le choix des éléments de végétation conservés (espèces protégées, arbres remarquables, etc.).* »

Les dispositions de mise en œuvre du débroussaillement et de maintien à l'état débroussaillé, figurées dans l'arrêté s'appliquent :

- aux terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre du L.132-1 du Code forestier (voir arrêté de classement en vigueur) ;
- dans la limite du périmètre des massifs classés pour le réseau électrique aérien ;
- aux voies ferrées situées à moins de 20 mètres des massifs classés ;
- aux voies routières situées à moins de 200 mètres des massifs classés.

2.1.6 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

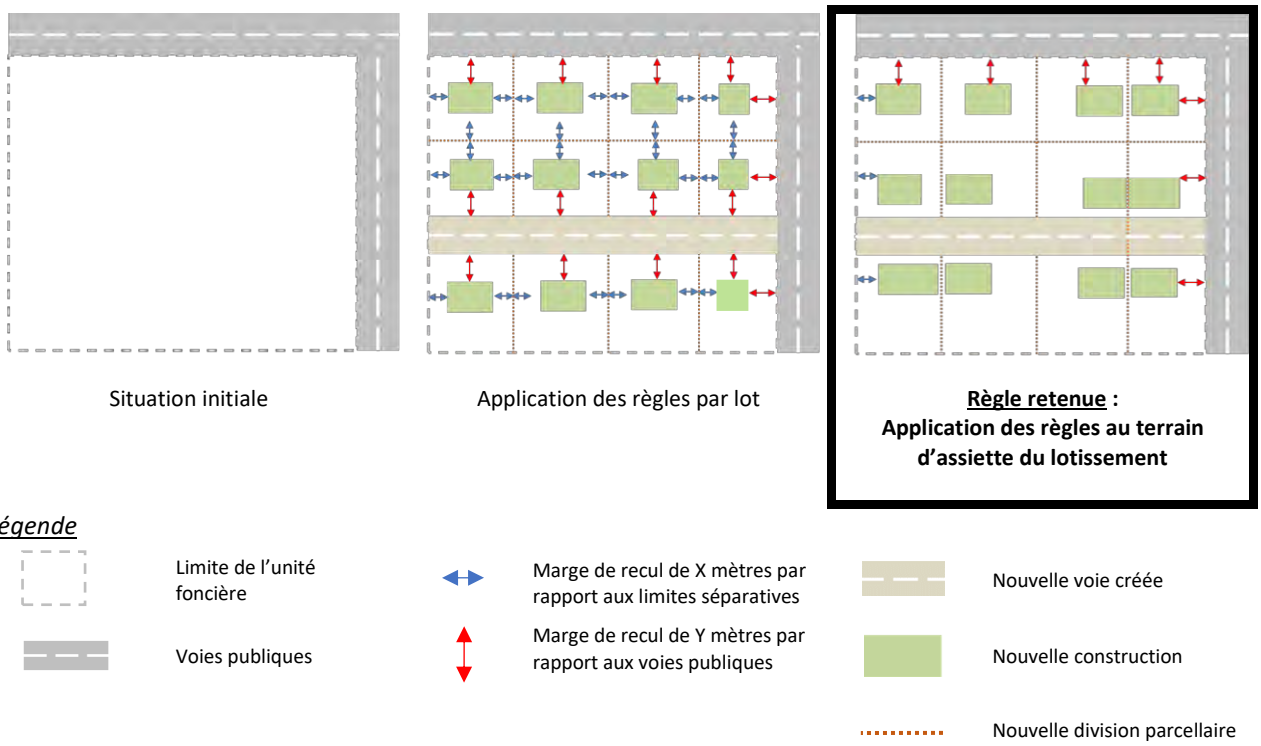
2.2 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones

2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliqués au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

2.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

En dehors de la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées. Dans le cas de la transformation d'un garage en pièce de vie, il peut être exigé la création d'une place de stationnement compensatoire afin de répondre aux normes quantitatives en matière d'aires de stationnement.

Dans la zone Ua, lors de changement de destination et les travaux de réhabilitation et/ou division de logements, aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou à un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2.2.2.2 Stationnement des véhicules

Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	• Pour un logement de Type I, II = 1 place de stationnement • Pour les logements de plus de 2 pièces habitables = 2 places de stationnement
	En dehors du secteur Ua, il est exigé une place supplémentaire accessible depuis l'espace ouvert au public pour 5 logements.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o des besoins en salariés ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

<u>Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage</u>

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

<u>Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo</u>

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

<u>Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé</u>

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

2.2.2.3 Stationnement des vélos

Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L113-18 du CCH :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{Somme\ des\ surfaces\ non\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'écosystème : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces qui composent le bassin versant ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par référence à celle d'un espace perméable
A	**Surfaces imperméabilisées**	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées…	0
B	**Surfaces semi-perméables**	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)…	0.5
C	**Surfaces perméables**	espaces verts, zones humides	1

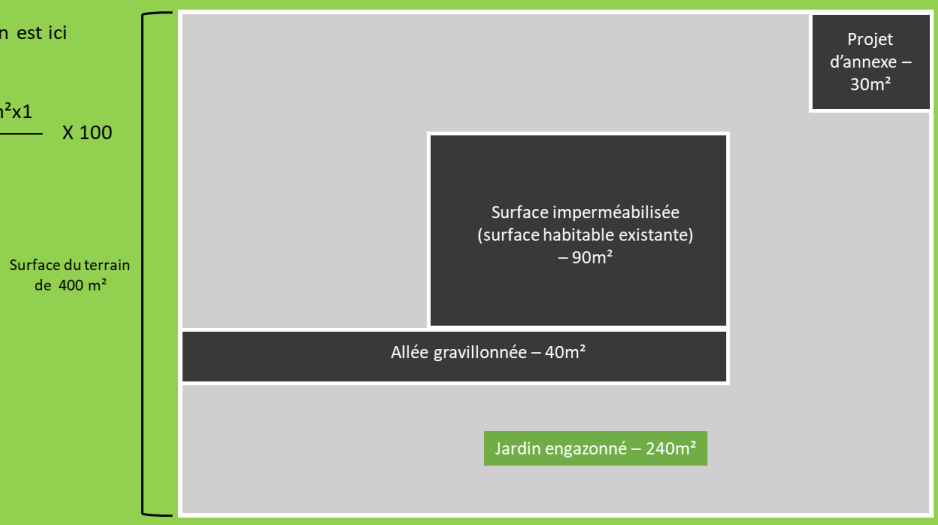
Schéma explicatif de l'application de la règle

Exemple

Le coefficient d'imperméabilisation est ici de :

$$\frac{(90m^2+30m^2)x0 + 40m^2x0,5 + 240m^2x1}{400m^2} \times 100$$

= 65%



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation proposées pour chaque zone urbanisable au PLU. Ces coefficients peuvent être dépassés si des mesures compensatoires sont mises en place (bassins de rétention, noue, autres techniques alternatives…). Le coefficient d'imperméabilisation maximale imposé ne s'applique pas aux cimetières.

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
Zones Urbanisées	
UA	70%
UB	60%
UE	60%
UL	20%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
40%	60%
50%	50%
60%	40 %
70%	30 %

Pour les secteurs déjà urbanisés, tout projet de construction sera soumis aux conditions suivantes :

- Si l'imperméabilisation actuelle de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) est supérieure au coefficient d'imperméabilisation maximal défini dans le tableau ci-dessus : une autorisation pourra être accordée sous réserve de mettre en place une compensation de l'imperméabilisation supplémentaire.
- Si l'imperméabilisation actuelle de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) est inférieure ou égale au coefficient d'imperméabilisation maximal défini dans le tableau ci-dessus : le pétitionnaire pourra imperméabiliser son terrain à hauteur du coefficient d'imperméabilisation maximal. Au-delà, des dérogations pourront être autorisées sous réserve de mettre en place une compensation de l'imperméabilisation supplémentaire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

2.2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

2.2.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

2.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

2.3.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

Pour l'instruction du changement de destination, conformément aux articles Article R421-14 et R421-17, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

2.3.3 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.3.4 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les changements de destination en rez-de-chaussée des « commerces et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits.

Un changement de destination à vocation d'« habitation » ne pourra être autorisé que si le local abritant l'activité citée ci-avant est vacant depuis plus de 3 ans.

2.3.5 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir de l'inventaire des zones humides réalisé en 2024 par la SPEANT sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- 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.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

2.3.6 Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces derniers, sont autorisés.

Si leur suppression s'avère indispensable, ils seront remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des points d'eau identifiés au plan de zonage.

2.3.7 Cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

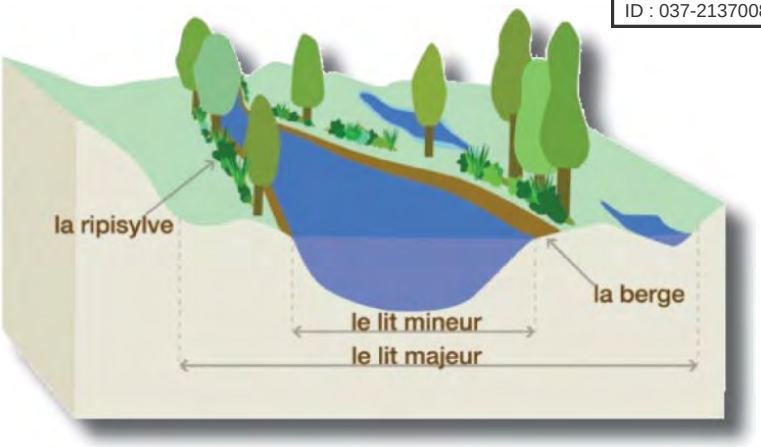


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant dans une limite de 30m² de l'emprise au sol du bâtiments existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU, limité à une extension par unité foncière. Ces extensions devront être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les ripisylves associées à ce réseau hydrographique sur une bande de 5 mètres depuis les berges, sont protégées, dans les mêmes conditions que les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.3.8 Haies et alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies ou alignements d'arbres recensés au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- Elargissement d'une voirie ;
- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Travaux d'aménagement, à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 10 mètres minimum des éléments protégés en zone A et N, et de 5 mètres minimum en zone U et AU.

Dans l'ensemble des cas précisés ci-dessus, l'arrachage ou la destruction de la haie est conditionnée à la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance au moins équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et du réseau ferré.

2.3.9 Espaces boisés protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme devra être compensé à hauteur de 100 % de la surface boisée supprimée. La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraine l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site. En cas de feu de forêt, il est possible de laisser le boisement se reconstituer naturellement. Le choix de localisation pour la réimplantation des boisements doit être étudié en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue.

Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes rases sont limitées à 1000 m² par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries…) qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt public ;
- préserver les sujets majeurs existants ;
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant) ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de la limite du boisement.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE et du réseau ferré.

L'application des règles citées précédemment doit être compatible avec le respect des obligations légales de débroussaillement en vigueur, fixées par arrêté préfectoral.

2.3.10 Elément patrimonial identifié au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments protégés sont présentés en annexe du règlement.

2.3.11 Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur et volume), ainsi que les éléments constitutifs de la clôture : portail en fer forgé ou bois, grille, portillon.

Les murs en pierre apparentes seront restaurés à l'identique ou enduits selon la méthode traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 3. La zone urbaine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 4 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
- **Le secteur Ue** qui correspond à deux zones d'équipements publics.
- **Le secteur Ul** qui correspond à un secteur d'entrée Ouest du bourg dévolu à des équipements légers de loisirs.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « × », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub	Ue	Ul
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	×	×	×	×
	exploitation forestière	×	×	×	×
Habitation	logement	✓	✓	×	×
	hébergement	✓	✓	×	×
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	×	×
	restauration	✓	✓	×	×
	commerce de gros	×	×	×	×
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	×	×
	hôtels	✓	✓	×	×
	autres hébergements touristiques				
	cinéma	✓	✓	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	×	×
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓*
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	×	×

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	salles d'art et de spectacles	✓	✓	✗	✗
	équipements sportifs	✓	✓	✓	✓*
	lieux de culte	✓	✓	✓	✗
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *	✓ *	✗	✗
	** Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.*				
	entrepôt	✓ *	✓ *	✗	✗
	** Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.*				
	bureau	✓	✓	✗	✗
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✗	✗

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.1.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

■ En secteur Ul

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les équipements sportifs

Sous réserve d'être liés et nécessaires à la vocation de loisirs de la zone et que l'emprise au sol des nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU ne dépasse pas 50m².

3.1.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

■ En secteurs Ua, Ub et Ul :

Sont également interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;

3.1.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En secteur Ub et Ue

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

3.2.1.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone U (en dehors du secteur Ul)

Pas de disposition règlementaire particulière. L'emprise au sol des nouvelles constructions doit cependant respecter les dispositions en matière de surfaces non imperméabilisées décrites dans les dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones. L'emprise au sol des annexes et extensions doit également le cas échéant respecter l'article *2.3.8. Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* du règlement écrit.

En secteur Ul

L'emprise au sol des nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU ne dépasse pas 50m².

3.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur Ua et Ub

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

En secteur Ue

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En secteur Ul

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

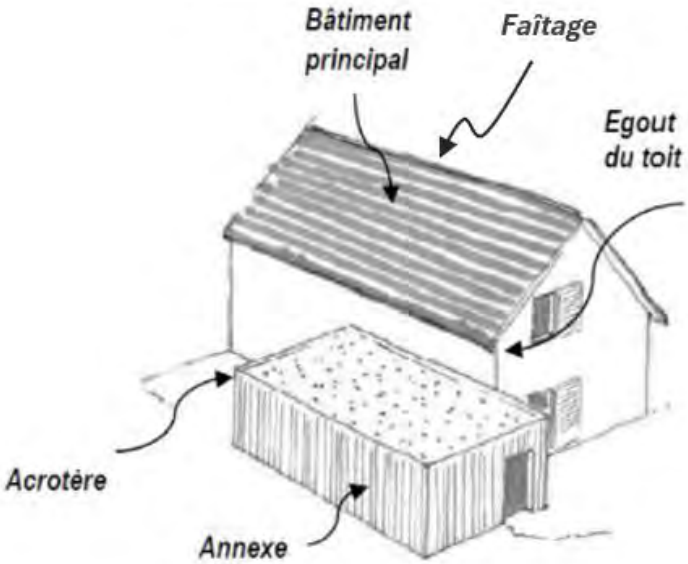
Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

Schéma illustratif d'une construction



3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées l'implantation du bâti doit assurer l'alignement sur au moins 4 mètres ou la totalité de la largeur de la parcelle si elle est inférieure à 4 mètres.

En secteurs Ub, Ul et Ue

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement,
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 2 mètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les constructions qui s'implanteraient à l'arrière d'un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,50 mètres préexistant à l'alignement.

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En secteurs Ub, Ul Ue

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

En secteurs Ua et Ub

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteurs Ul et Ue

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion, choix des couleurs et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La conception des bâtiments devra intégrer, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

3.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

■ En secteur Ua

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens (d'édification antérieure à 1950) car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Elle doit être en outre adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade.

Dans le cas de restauration, les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Les bardages (de préférence d'aspect bois) sont autorisés sur les annexes et extensions sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

En secteur Ub

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teinte sobre. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Elle doit être en outre adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;

- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Les bardages (de préférence d'aspect bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère. L'emploi de bardage métallique ne pourra excéder 30% de la surface de façade d'une construction principale à usage d'habitation.

- **Pour les annexes et extensions des habitations, les équipements publics et les bâtiments d'activités**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…). Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits (joint-debout autorisé).

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

En secteur Ul et Ue

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Les enduits et revêtements de façade doivent être de teinte sobre. Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante:

- soit sur un volume entier ;
- soit sur un pan de mur entier ;
- soit en encadrement de baies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.2.2.3 Menuiserie et ouverture

En secteurs Ua et Ub

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,… .

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Le ton bois est admis. Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois de finition brillante.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de boeuf…) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

En secteur Ua

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

En secteurs Ul et Ue

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.2.4 Les toitures

En secteur Ua

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux pentes avec une pente minimum de 40°. Elles peuvent comporter 3 ou 4 pentes lorsque la construction est, soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'un auvent, un appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les toitures terrasses peuvent être admises pour les volumes secondaires et les annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Si une toiture terrasse est autorisée il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans le cas d'un volume secondaire en toit terrasse adossé à un volume à toit en pente, la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne devra pas être plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Pour la couverture, en dehors des toitures terrasses seules sont autorisées les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle à pose non losangée,
- La tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

En secteur Ub, Ul et Ue :

Les constructions doivent être :

- Soit à deux ou plusieurs pentes. Dans ce cas les pentes de toitures seront voisines de 40% ;
- Soit en toiture terrasses sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°.

Pour la couverture, en dehors des toitures terrasses seules sont autorisées les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle à pose non losangée,
- La tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone U

De plus, pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités, les toitures peuvent être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admises :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.2.2.5 Les lucarnes

Dans l'ensemble de la zone U

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

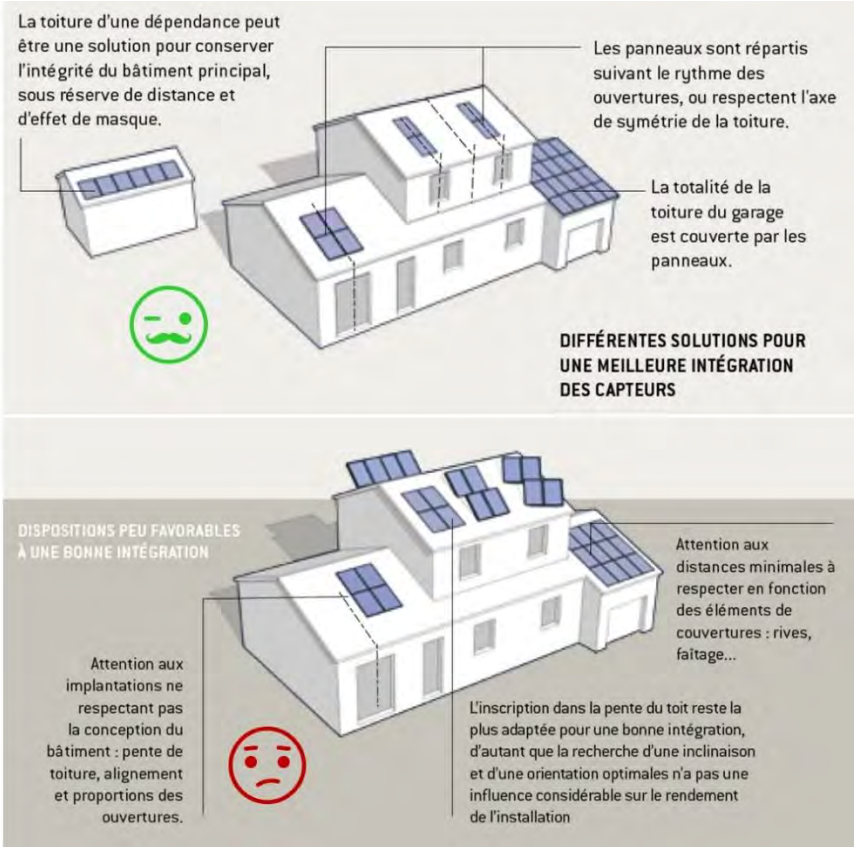
3.2.2.6 Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

3.2.2.7 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Dans l'ensemble de la zone U

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient masqués par l'accrotère.



L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

En secteur Ua

L'implantation des panneaux solaires sera préférentiellement localisée sur des bâtiments et des volumes peu ou non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

3.2.2.8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans l'ensemble de la zone U :

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

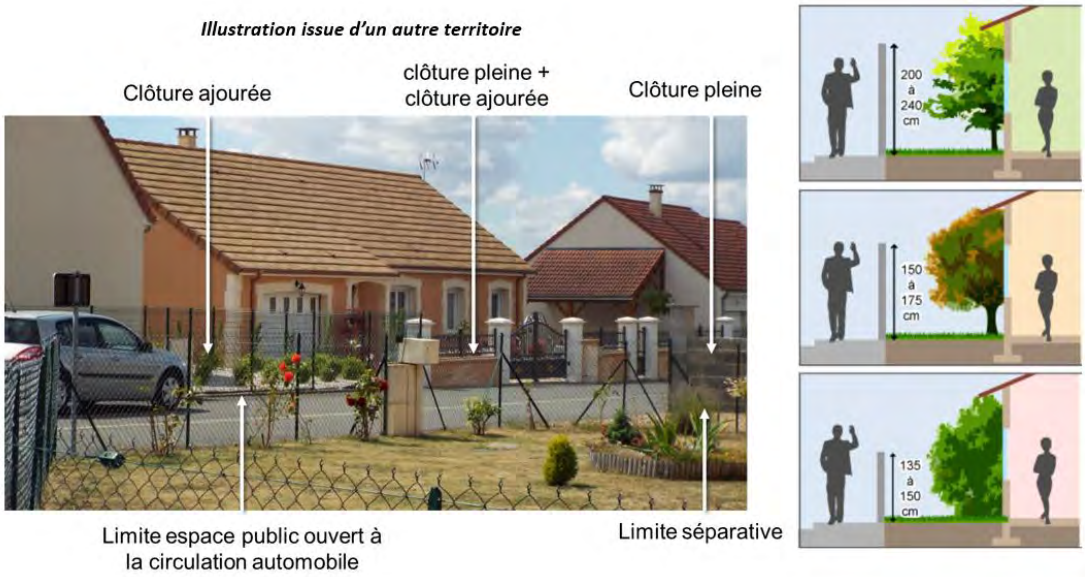
L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

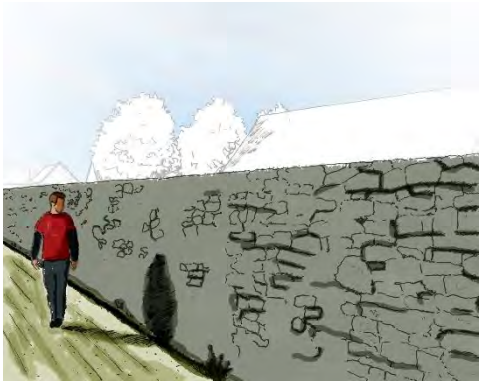
Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grillages, ganivelles, haie, etc.).



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les clôtures en limite de l'espace public et en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein de hauteur 1,50m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre,



- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1,00m, surmonté d'une grille (ferronnerie) de type mur-bahut, présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes) ou d'un dispositif à à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

- Soit d'une haie d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage de couleur sobre (vert, gris, blanc...) ou de ganivelles.

En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

Cas particulier pour l'ensemble de la zone urbaine

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

3.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
    - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
    - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) doit satisfaire aux conditions suivantes :

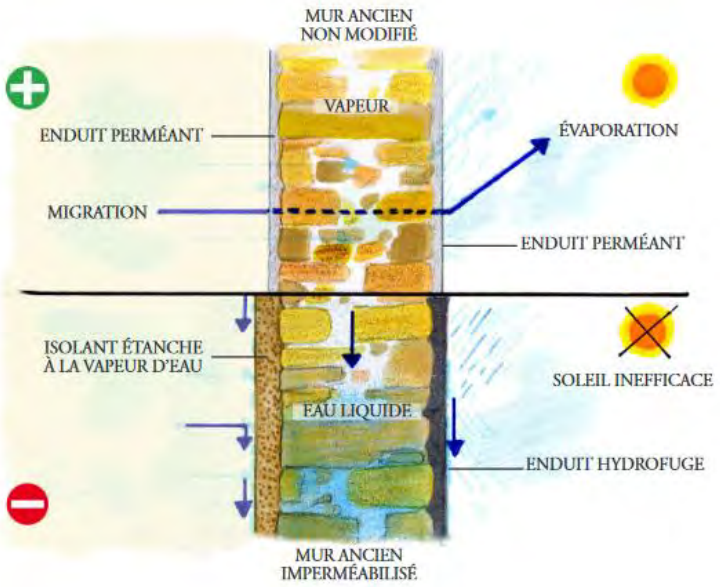
- Assurer la salubrité et la pérennité des structures ;
- Ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et aux échanges hygrothermiques ;
- Privilégier la mise en œuvre des matériaux biosourcés ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Toujours respecter la perspirance des matériaux.

Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens

Fiche ATHEBA (Amélioration THErmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 4. La zone à urbaniser

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La zone à urbaniser (1AU) correspond à un secteur en extension du tissu urbain à vocation principal de logements : le secteur des Allégries situé rue Michel Pétrieux.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « × », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	×
	exploitation forestière	×
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	×
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	autres hébergements touristiques	
	cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

	lieux de culte	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *
	** Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.*	
	entrepôt	✓ *
	** Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.*	
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗
	cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

4.2.1.1 Emprise au sol

Pas de disposition règlementaire particulière. L'emprise au sol des nouvelles constructions doit cependant respecter les dispositions en matière de surfaces non imperméabilisées décrites dans les dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones. L'emprise au sol des annexes et extensions doit également le cas échéant respecter l'article *2.3.8. Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* du règlement écrit.

4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 1AU :

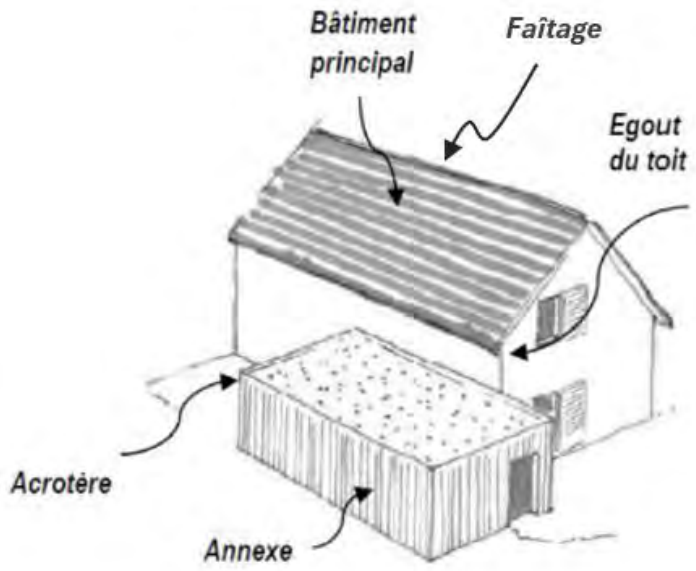
Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Schéma illustratif d'une construction



4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement,
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 1AU :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Pour les constructions qui s'implanteraient à l'arrière d'un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,50 mètres préexistant à l'alignement.

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

4.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teinte sobre. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Elle doit être en outre adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Les bardages (de préférence d'aspect bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère. L'emploi de bardage métallique ne pourra excéder 30% de la surface de façade d'une construction principale à usage d'habitation.

- **Pour les annexes et extensions des habitations, les équipements publics et les bâtiments d'activités**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…). Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits (joint-debout autorisé).

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

4.2.2.3 Menuiserie et ouverture

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,… .

Le ton bois est admis. Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois de finition brillante.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de boeuf…) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

4.2.2.4 Les toitures

Les constructions doivent être :

- Soit à deux ou plusieurs pentes. Dans ce cas les pentes de toitures seront voisines de 40% ;
- Soit en toiture terrasses sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°.

Pour la couverture, en dehors des toitures terrasses seules sont autorisées les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle à pose non losangée,
- La tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU

De plus, pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités, les toitures peuvent être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admises :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

4.2.2.5 Les lucarnes

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

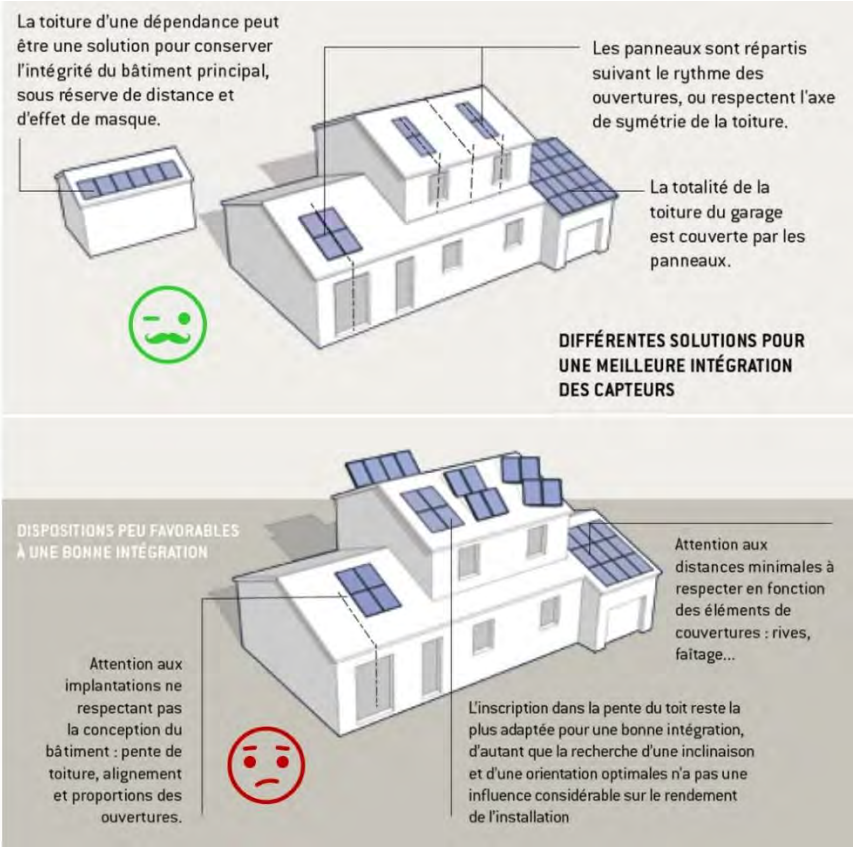
4.2.2.6 Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

4.2.2.7 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

- **Dans l'ensemble de la zone 1AU**

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient masqués par l'accrotère.



L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

4.2.2.8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

D'une manière générale, les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

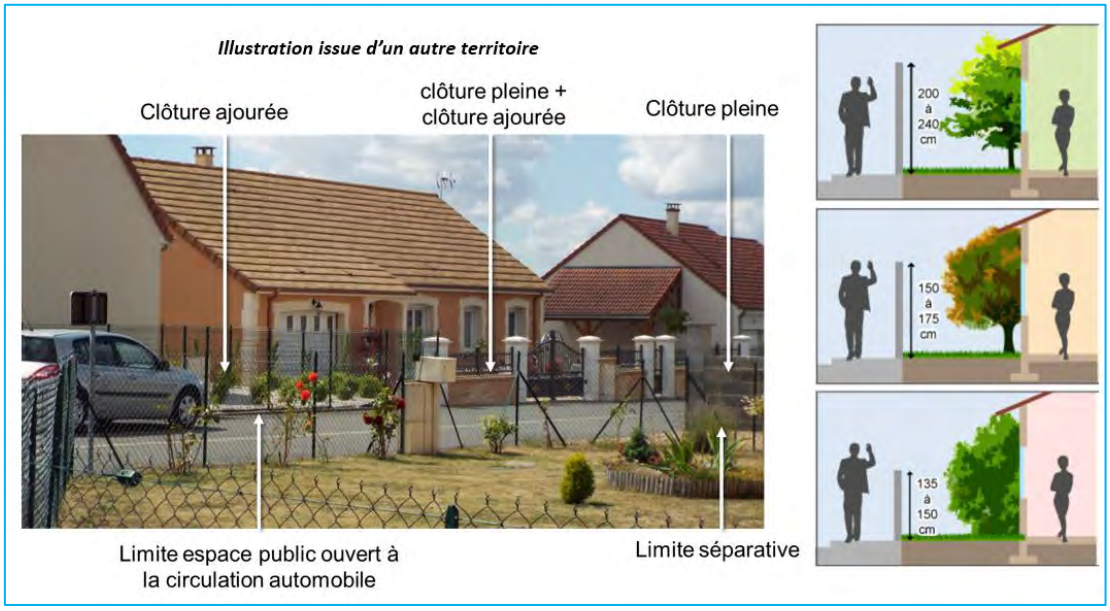
L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec la zone A, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grillages, ganivelles, haie, etc.).



Les clôtures en limite de l'espace public et en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,50m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre,

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1,00m, surmonté d'une grille (ferronnerie) de type mur-bahut, présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes) ou d'un dispositif à à claire-voie doublé ou non d'une haie vive,

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de couleur sobre (vert, gris, blanc...) et de cornières métalliques vertes.

En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

Cas particulier pour l'ensemble de la zone 1AU

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

4.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des chassis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
    - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
    - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 5. La zone agricole

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Au sein de la zone A a été délimité un sous-secteur destiné uniquement à l'accueil des énergies renouvelables :

- Secteur naturel à vocation d'accueils de dispositifs de production d'énergies renouvelables (Aenr)

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Généralités :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone A, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec le caractère agricole de la zone (ne pas compromettre les conditions d'exploitations, le développement d'un site d'exploitation ou la création d'un nouveau site d'exploitation) et les équipements publics existants ou prévus.

Sont admis dans la zone A :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, espace de stationnement, ouvrage de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, parcs photovoltaïques etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les **extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

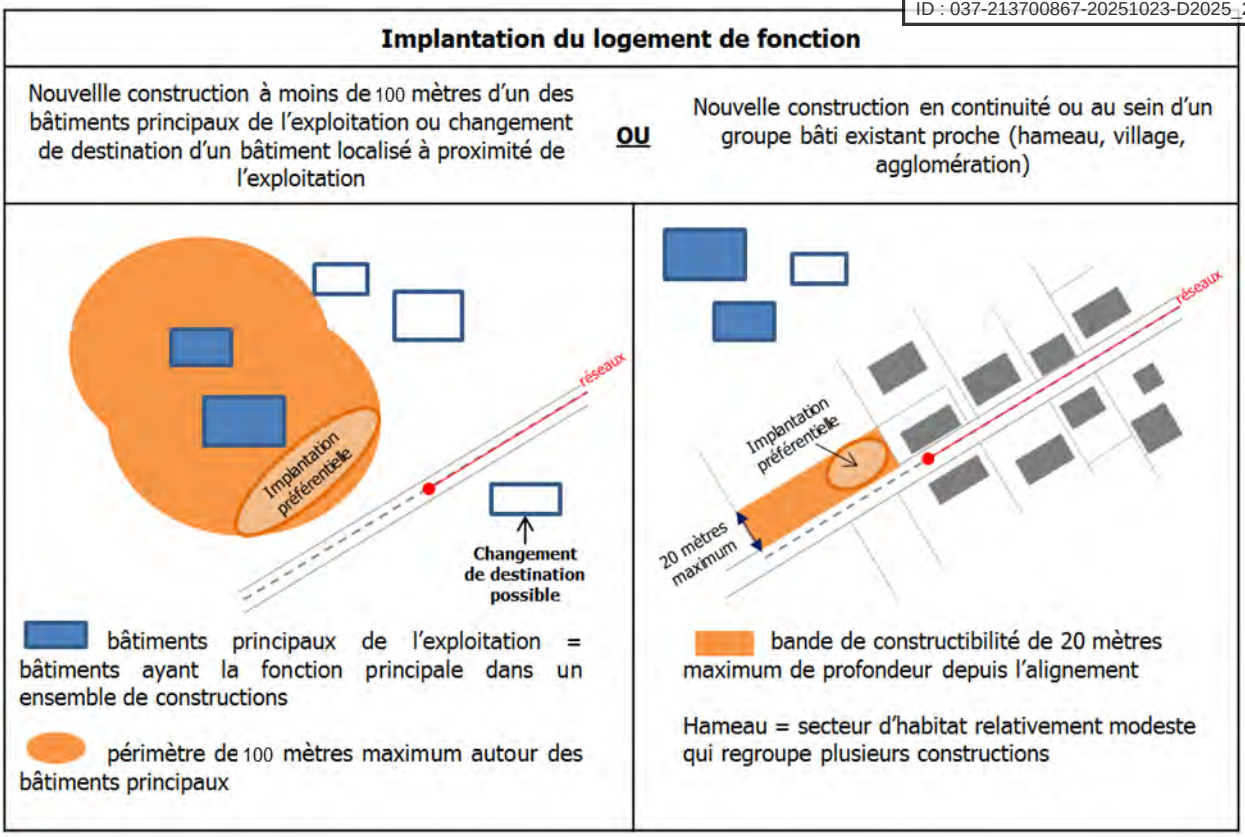
- Les **annexes des constructions à usage d'habitation,** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum de l'habitation ;
  - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
  - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Les **nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

- Lorsqu'elles sont **liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
    - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
    - Être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
    - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …) ;
    - Qu'elles soient localisées soit :
        - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
        - en changement de destination ;
        - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



- **Les affouillements et les exhaussements du sol,** à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.
- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres en son point le plus haut.
- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés au règlement graphique vers les sous-destination autorisées dans la liste des changements de destination en annexe du règlement.

Dans le secteur Aenr

Sont autorisés en plus des dispositions précédentes :

- Les nouvelles constructions et les aménagements ayant les vocations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à :

o la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport…) etc.

o un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, …) et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- L'intégration à l'environnement et au paysage doit être respectée ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Le lien avec l'activité agricole est démontré.

5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- Les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A

Pour les annexes des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles) :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 140 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de la surface initiale des constructions principales, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;

En secteur Aenr

En secteur Aenr, les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la production d'énergies renouvelables sont autorisés sur une emprise de 100% de la surface du secteur Aenr.

5.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans l'ensemble de la zone A

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU (pour le faîtage comme pour l'égout du toit ou l'acrotère).
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 3,5m au point le plus haut.
- Pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

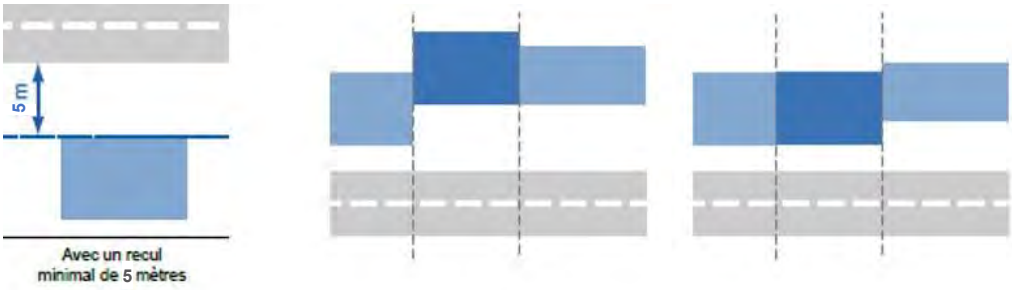
- Pour les **constructions à usage agricole**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 4,5 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations, aux bâtiments techniques, et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone A

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.



Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 2 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3,00 m).

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

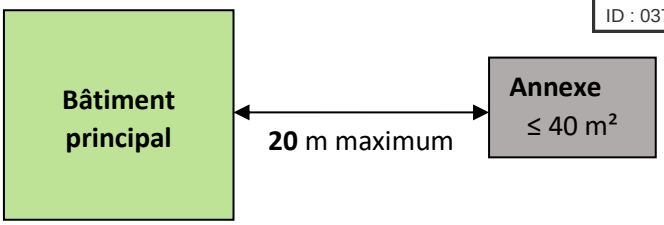
Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques de faible hauteur et faible emprise au sol liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes (antérieures à 1950), à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être **autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration** dans le site.

5.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens (antérieurs à 1950) car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local).

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Elle doit être en outre adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade.

Dans le cas de restauration de bâtiments anciens, les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Les bardages (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif, les bâtiments d'exploitation agricole et les autres constructions :**

Les bardages (de préférence en bois) sont autorisés. Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…). Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits (joint-debout autorisé).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante:

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

5.2.2.3 Menuiserie et ouverture

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,… .

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Le ton bois est admis. Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois de finition brillante.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de boeuf…) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

5.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitations**

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux pentes avec une pente minimum de 40°. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'un auvent, un appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°.

Les toitures terrasses peuvent être admises pour les volumes secondaires et les annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Si une toiture terrasse est autorisée il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans le cas d'un volume secondaire en toit terrasse adossé à un volume à toit en pente, la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne devra pas être plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Pour la couverture, en dehors des toitures terrasses seules sont autorisées les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle à pose non losangée,
- La tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif, les bâtiments d'exploitation agricole et les autres constructions :**

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante ;
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple ;
- pour les toitures entièrement photovoltaïques.

5.2.2.5 Les lucarnes

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

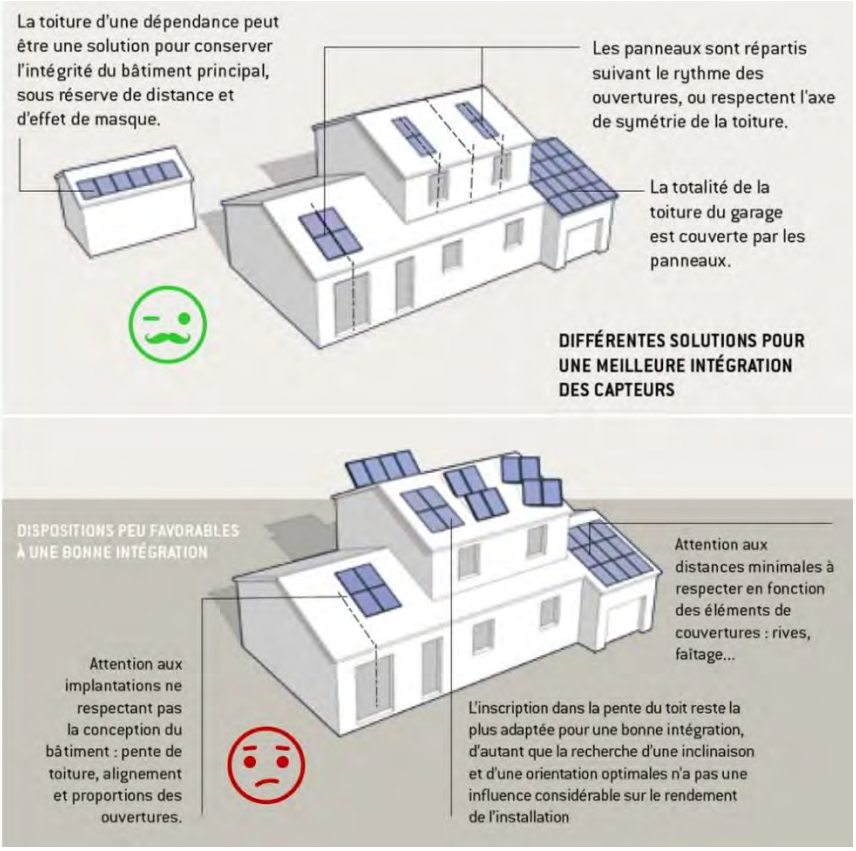
5.2.2.6 Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

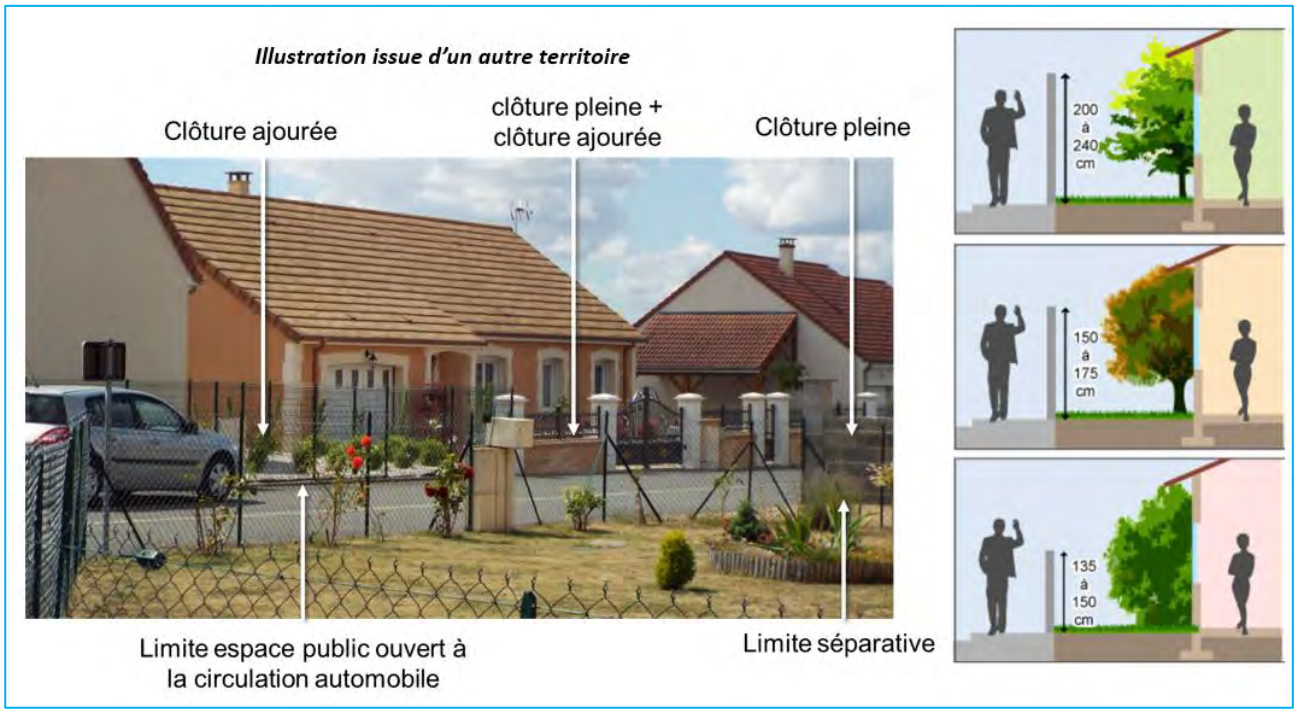
5.2.2.7 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient masqués par l'accrotère.



L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

5.2.2.8 Clôtures



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

En zone A (hors secteur Aenr)

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 1,50 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisées. Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales de même hauteur que la clôture.

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage de couleur sobre (vert, gris, blanc...) ou de ganivelles.

En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

En secteur Aenr :

La hauteur totale des nouvelles clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de teinte verte, doublée ou non d'une haie multistratifiée assurant l'intégration dans l'environnement paysager.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les clôtures devront être permissives à la petite faune, soit par le type de maillage du grillage soit par la mise en place passages à faune.

Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
    - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
    - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

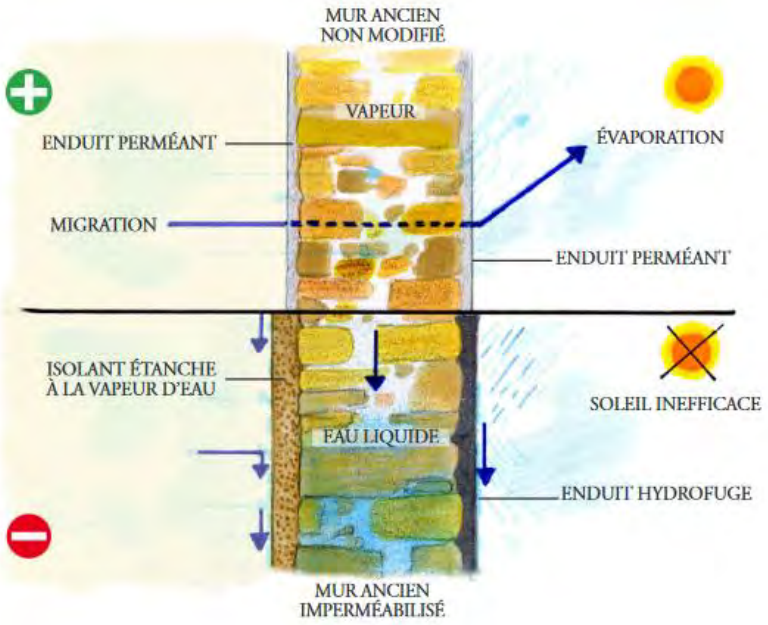
L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Assurer la salubrité et la pérennité des structures ;
- Ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et aux échanges hygrothermiques ;
- Privilégier la mise en œuvre des matériaux biosourcés ;
- Toujours respecter la perspirance des matériaux.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens

Fiche ATHEBA (Amélioration THErmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 6. La zone naturelle

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-secteurs, mais aussi à titre exceptionnel des Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur naturel protégé = Np
- Secteur naturel à vocation touristique (STECAL) = Nt

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

6.1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Généralités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone N, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec le caractère agricole de la zone (ne pas compromettre les conditions d'exploitations, le développement d'un site d'exploitation ou la création d'un nouveau site d'exploitation) et les équipements publics existants ou prévus.

Sont admis dans la zone N et le secteur Nt :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, espace de stationnement, ouvrage de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, parcs photovoltaïques etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permette.
- Les **annexes des constructions à usage d'habitation,** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum de l'habitation ;
  - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
  - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les **nouvelles constructions liées aux exploitations forestières** (scierie, locaux de stockage de matériel, etc…).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres en son point le plus haut.
- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés au règlement graphique vers les sous-destination autorisées dans la liste des changements de destination en annexe du règlement.
- Les **affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

Dans le secteur Nt

Au sein du secteur Nt, sont également autorisées les constructions ayant les destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Dans le secteur Np

Au sein du secteur Np, sont uniquement autorisées :

- Les **nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »** aux conditions cumulatives suivantes :

  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, espace de stationnement, ouvrage de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, parcs photovoltaïques etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implanté ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et au caractère naturel des terrains.

6.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone N, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

6.2.1.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N :

Pour les annexes des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles) :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 140 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de la surface initiale des constructions principales, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;

Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 500 m².

6.2.1.2 Hauteur des constructions :

Dans l'ensemble de la zone N

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU (pour le faîtage comme pour l'égout du toit ou l'acrotère).
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 3,5m au point le plus haut.
- Pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les **constructions à usage agricole**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Pour les autres constructions, la hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 4,5 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

Dans le secteur Nt :

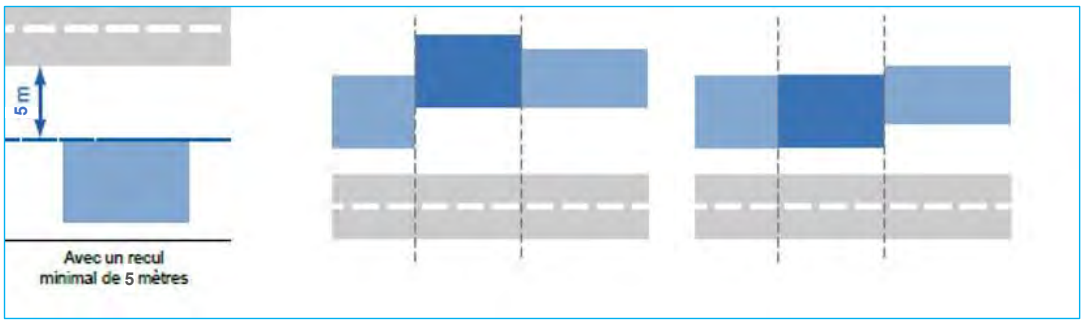
La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit.

6.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone N

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.



Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 2 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

6.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3,00 m).

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

6.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

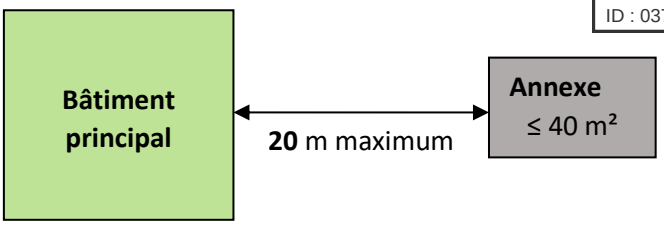
Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE



6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques de faible hauteur et faible emprise au sol liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes (antérieures à 1950), à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine ;
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être **autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration** dans le site.

6.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens (antérieurs à 1950) car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local).

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Elle doit être en outre adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade.

Dans le cas de restauration de bâtiments anciens, les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Les bardages (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif, les bâtiments d'exploitation agricole et les autres constructions :**

Les bardages (de préférence en bois) sont autorisés. Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…). Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits (joint-debout autorisé).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante:

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

6.2.2.3 Menuiserie et ouverture

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,… .

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Le ton bois est admis. Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois de finition brillante.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de boeuf…) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

6.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitations**

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux pentes avec une pente minimum de 40°. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'un auvent, un appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°.

Les toitures terrasses peuvent être admises pour les volumes secondaires et les annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Si une toiture terrasse est autorisée il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans le cas d'un volume secondaire en toit terrasse adossé à un volume à toit en pente, la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne devra pas être plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Pour la couverture, en dehors des toitures terrasses seules sont autorisées les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle à pose non losangée,
- La tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- **Pour les équipements d'intérêt collectif, les bâtiments d'exploitation agricole et les autres constructions :**

Le matériau de couverture à utiliser doit être au choix :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante ;
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple ;
- pour les toitures entièrement photovoltaïques.

6.2.2.5 Les lucarnes

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

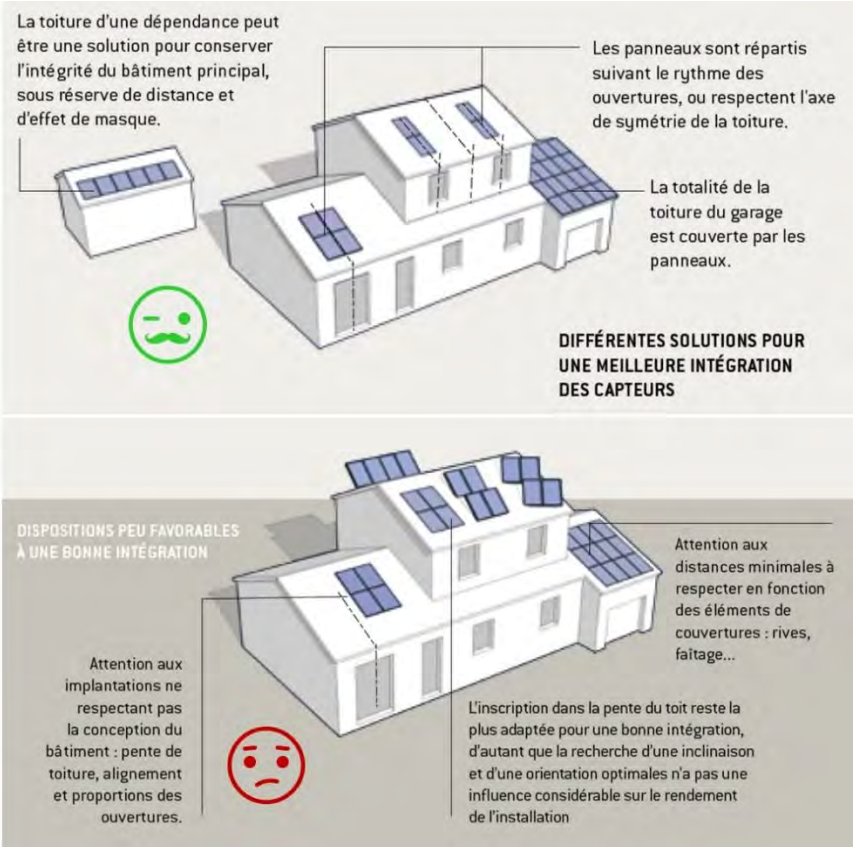
6.2.2.6 Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

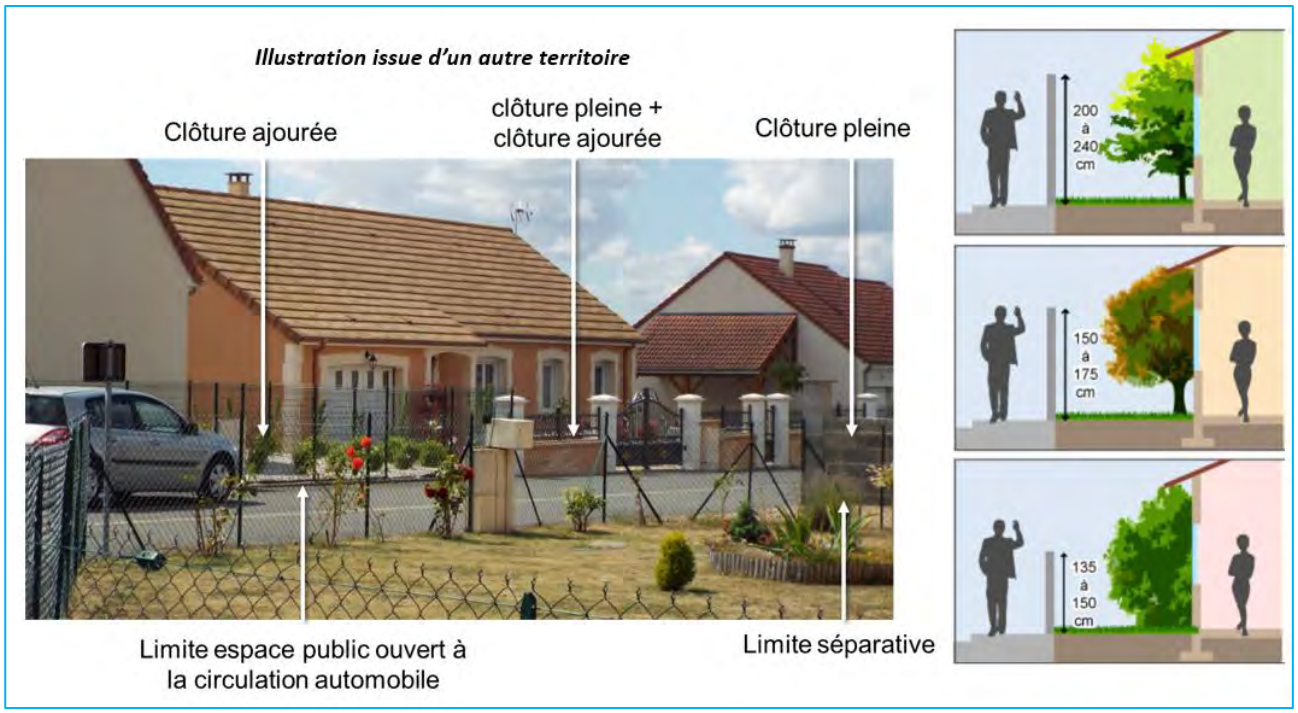
6.2.2.7 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient masqués par l'accrotère.



L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

6.2.2.8 Clôtures



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures non végétales doivent :

- être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles
- être d'une hauteur maximale d'1m20
- employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,8 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 1,50 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisées. Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales de même hauteur que la clôture.

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage de couleur sobre (vert, gris, blanc...) ou de ganivelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

6.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
    - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
    - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) doit satisfaire aux conditions suivantes :

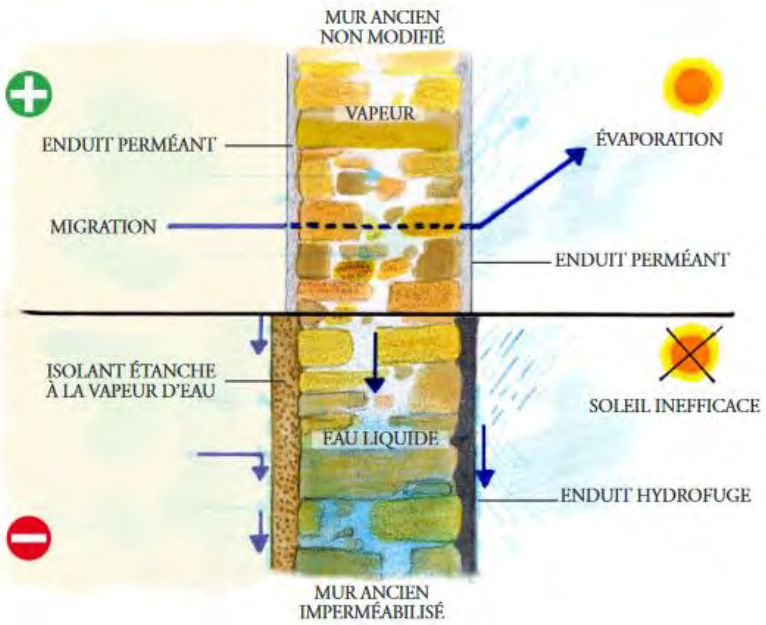
- Assurer la salubrité et la pérennité des structures ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- Ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et aux échanges hygrothermiques ;
- Privilégier la mise en œuvre des matériaux biosourcés ;
- Toujours respecter la perspirance des matériaux.

Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens

Fiche ATHEBA (Amélioration THErmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

6.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

6.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 7. Annexes

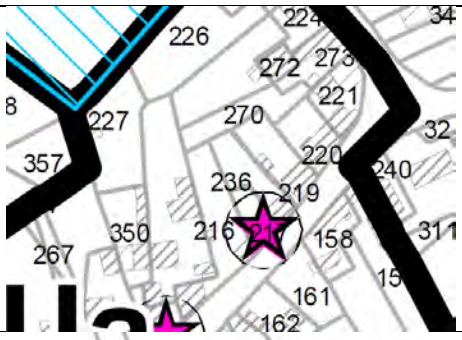
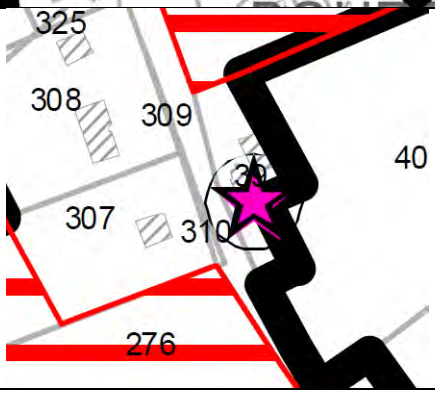
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

7.1 Liste des emplacements réservés

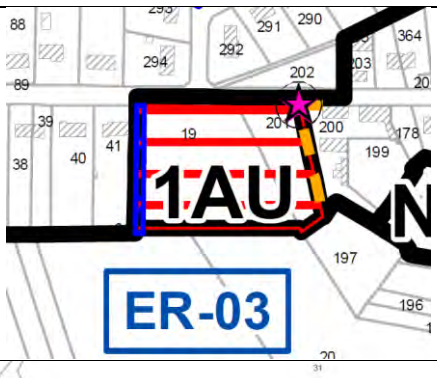
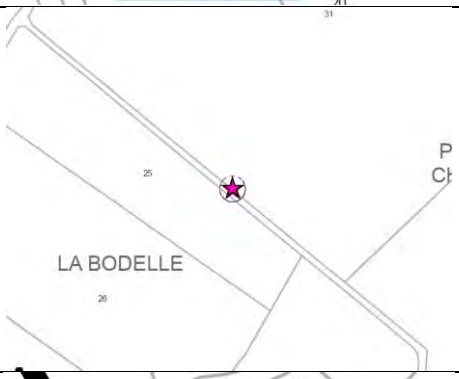
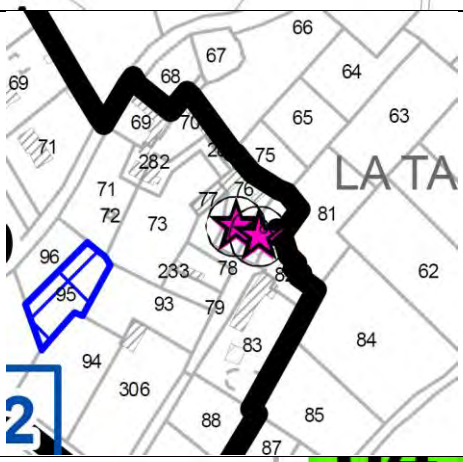
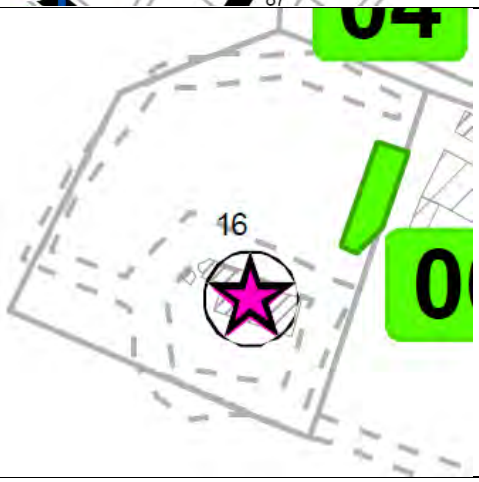
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	872 m²	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

Figure 1. Liste des emplacements réservés identifiés au PLU

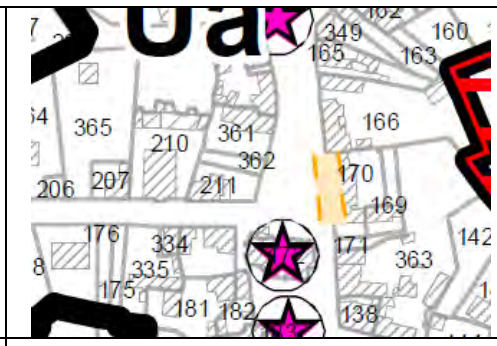
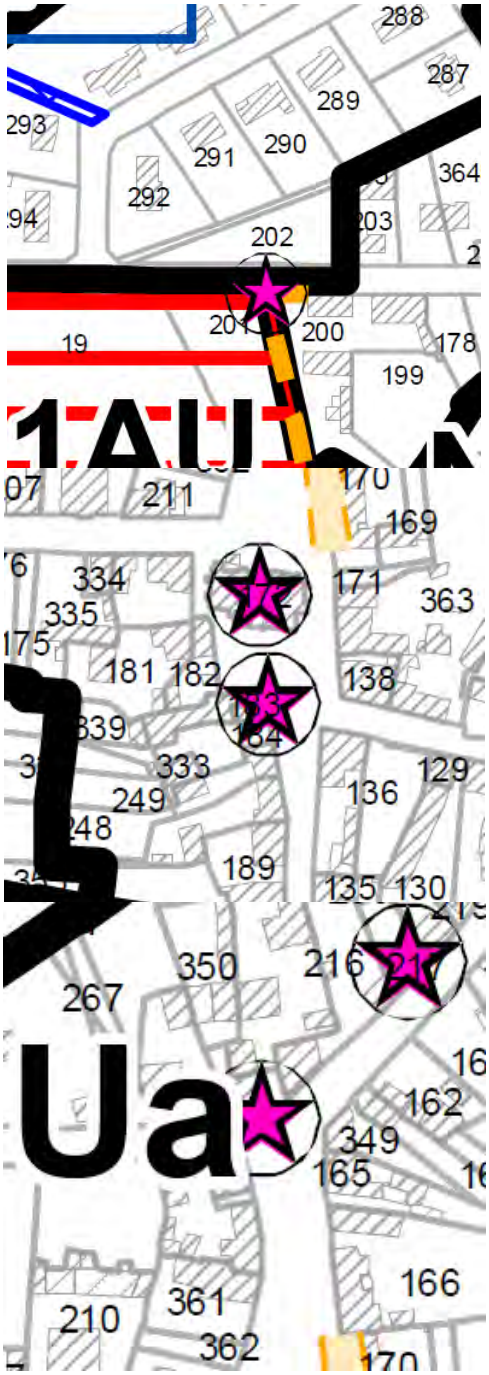
7.2 Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Elément identifié	Localisation	Photographie
Maison rue de Bougirault		
Maison Mauricière		
Maison Vicairie		

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

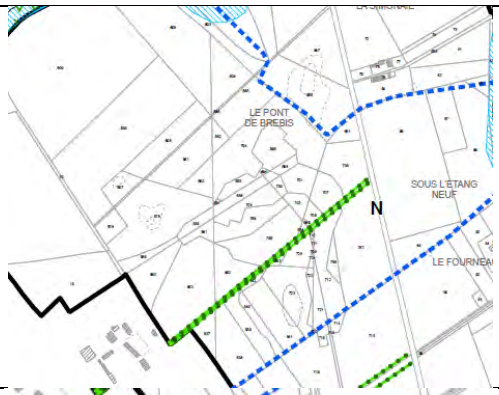
Mur rue Michel Pétrieux		
Calvaire Chantilly		
Bâtiment Tannerie		
Bâtiment Chantilly		

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Eglise		
Panneaux directionnels et d'entrée de bourg		

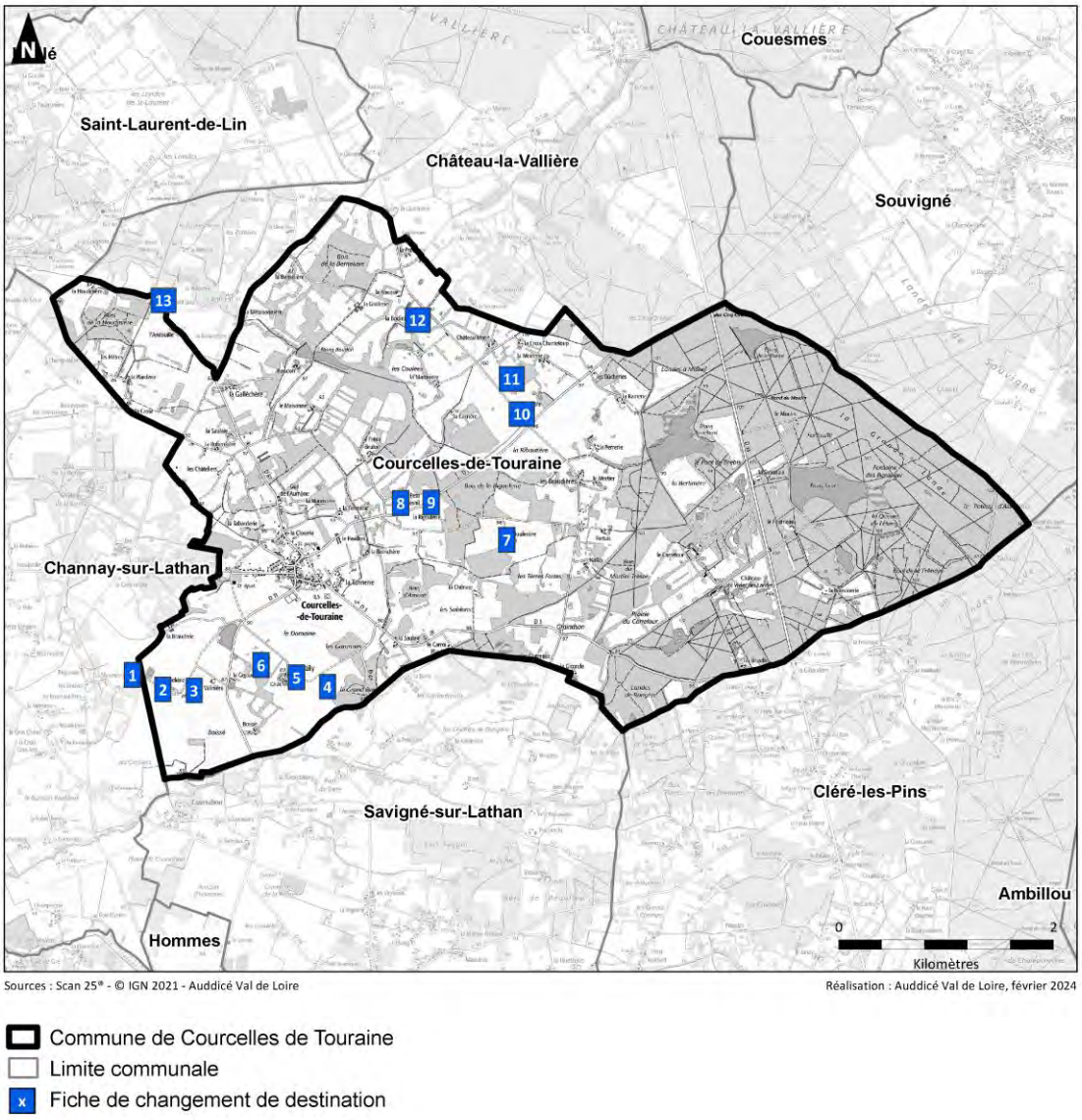
Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

7.3 Alignements d'arbres à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Elément identifié	Localisation	Photographie
Alignement allée forestière « Le Carrefour »		
Alignement allée forestière « Château des 7 tours »		

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

7.4 Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Photographie du bâtiment

1

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Photographie du bâtiment

2

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

3

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

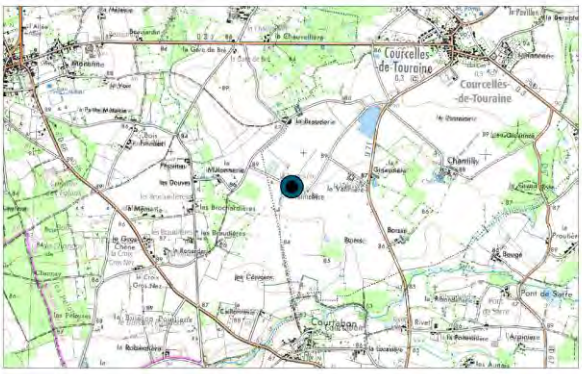
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

4

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

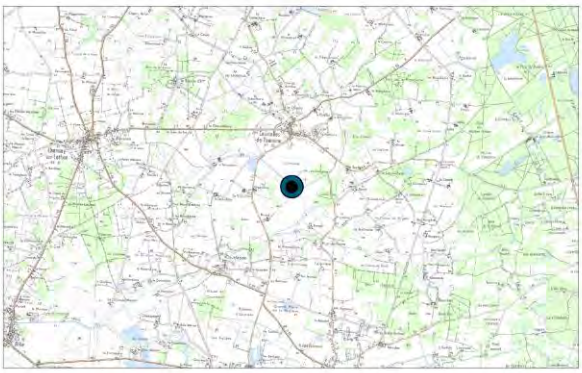
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

5

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

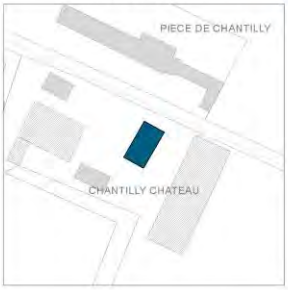
Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

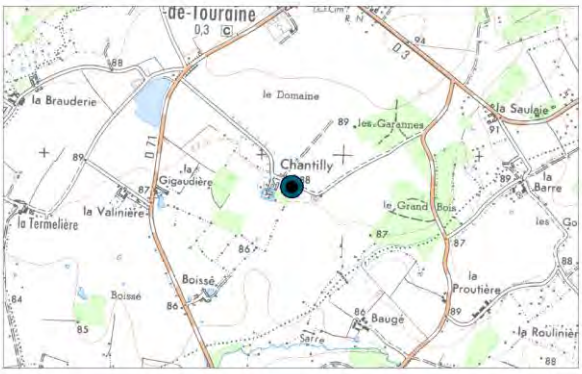
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

6

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [X] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

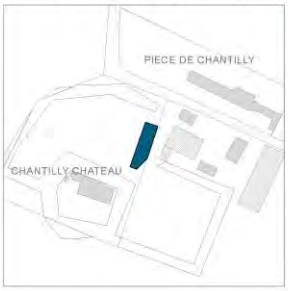
Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

7

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

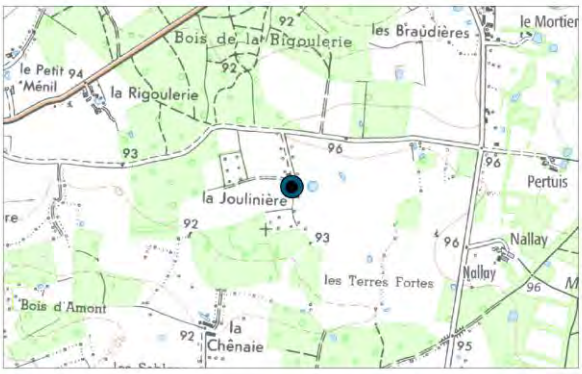
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

8

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [ ] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [X] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [X] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [ ] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES -DE- TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

9

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [ ] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [x] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [x] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [ ] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

auddicé

COURCELLES -DE- TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

10

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [x] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [x] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

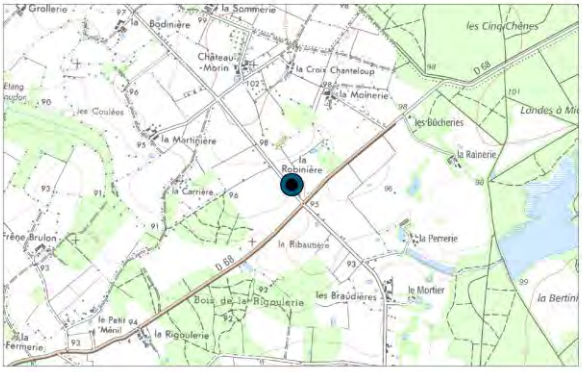
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



auddicé

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

11

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

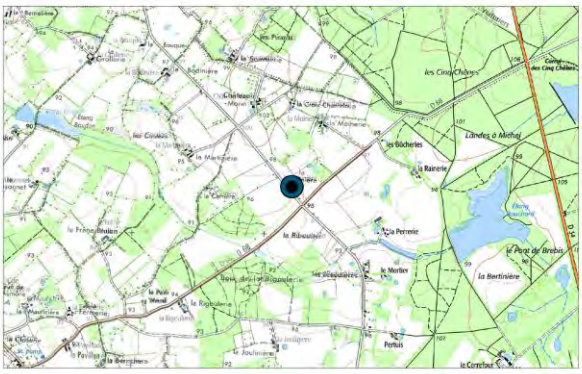
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

12

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : NON

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

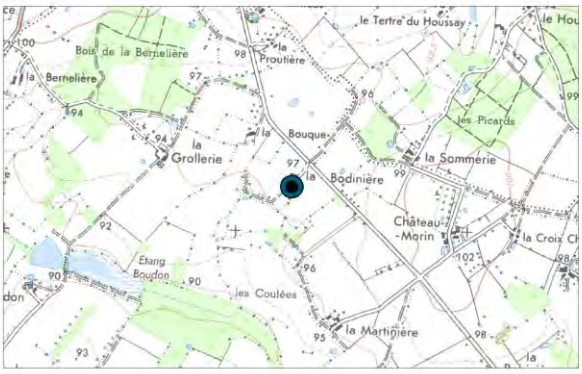
Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

COURCELLES -DE- TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Courcelles-de-Touraine

13

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- [X] Logement
- [ ] Hébergement
- [ ] Restauration
- [ ] Industrie
- [ ] Entrepôt
- [ ] Commerce de gros
- [ ] Bureau
- [ ] Artisanat et commerce de détail
- [ ] Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- [X] Hébergement hôtelier et touristique
- [ ] Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI

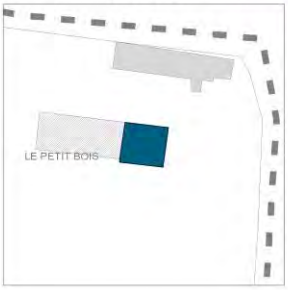
Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (n'est pas une ruine) : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faîte pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (notamment le feu de forêt) : OUI

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie carrossable, eau potable, électricité : OUI

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Photographie du bâtiment

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de COURCELLES-DE-TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage Commune

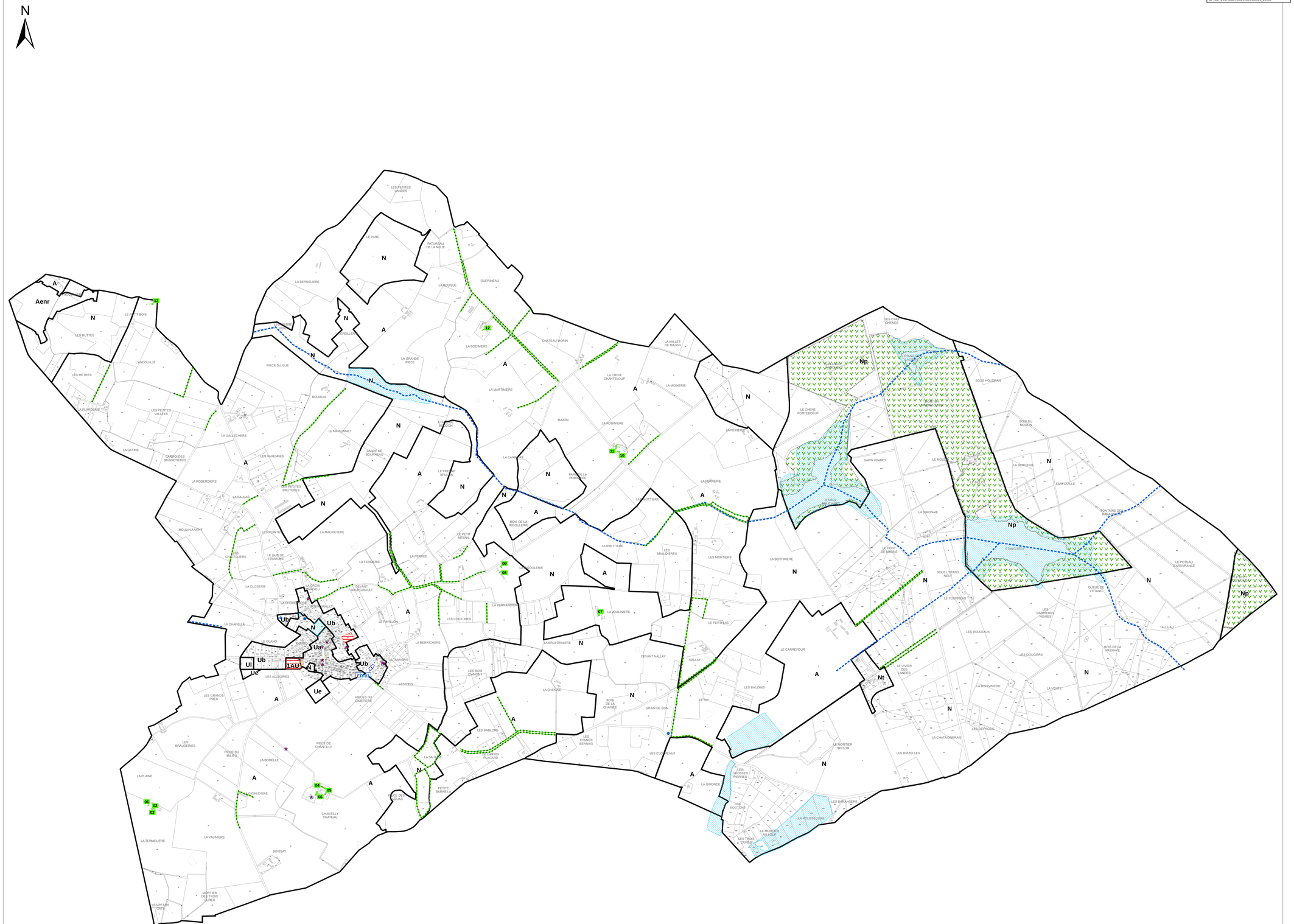
1:9 000

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine
Le Maire,

ARRETE LE : 20/10/2025
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire



Légende

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement

Petit patrimoine et cadre de vie

- Boisement à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial
- Haie et alignement d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau à préserver au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (information complétée une fois les données validées par la collectivité)

Limite de zone

Zones urbaines

- Ua : Zone urbaine historique mixte
- Ub : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue : Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- UI : Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Zones à urbaniser

- 1AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zones naturelles et agricoles

- N : Zone naturelle
- Np : Secteur naturel protégé
- Nt : Secteur naturel à vocation touristique
- A : Zone agricole
- Aenr : Zone agricole dédiée aux projets d'énergies renouevelables

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	872 m²	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D3025_24-DE

Commune de COURCELLES-DE-TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage Bourg

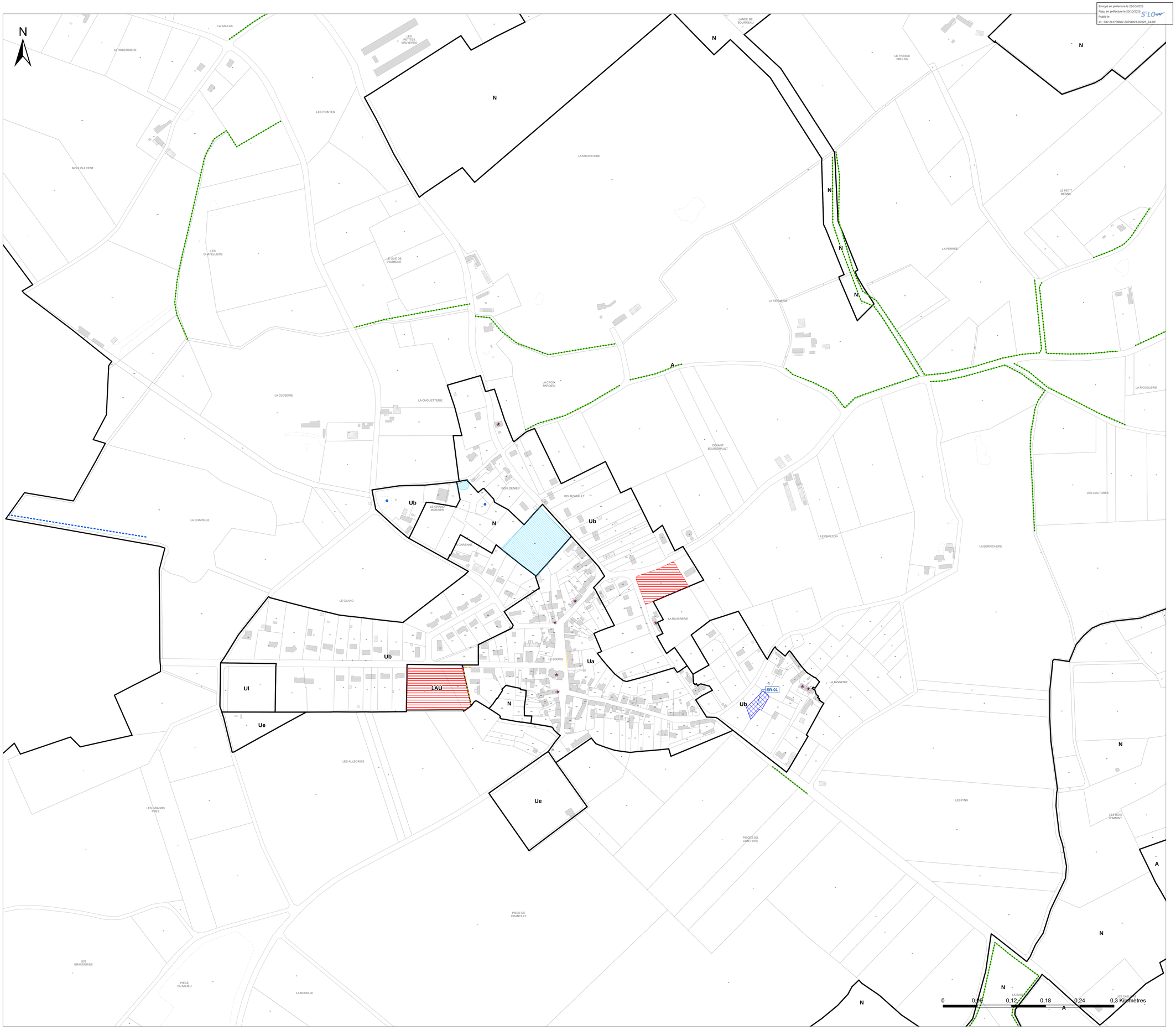
1:2 000

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine
Le Maire,

ARRETE LE : 20/10/2025
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire



Légende

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement

Petit patrimoine et cadre de vie

- Boisement à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial
- Haie et alignement d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau à préserver au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (information complétée une fois les données validées par la collectivité)

- Limite de zone

Zones urbaines

- Ua : Zone urbaine historique mixte
- Ub : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue : Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Ul : Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Zones à urbaniser

- 1AU : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zones naturelles et agricoles

- N : Zone naturelle
- Np : Secteur naturel protégé
- Nt : Secteur naturel à vocation touristique
- A : Zone agricole
- Aenr : Zone agricole dédiée aux projets d'énergies renouvelables

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	872 m²	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Mémoire en réponse aux avis PPA, MRAe et CDPENAF

Dossier 22043746
17/03/2026

Réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Synthèse des avis reçus et analysés

Organisme	Date de l'avis	État de l'avis	Appelle une réponse de la collectivité
Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire	08/01/2026	Avis favorable sous réserves	OUI
Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Indre-et-Loire	12/12/2025	Avis favorable sans réserve	NON
Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire	27/01/2026	Avis favorable	OUI
Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Indre-et-Loire	02/12/2025	Remarques	OUI
Chambre de Commerce et d'Industrie Touraine	20/11/2025	Remarques	NON
Syndicat des Mobilités de Touraine	25/11/2025	Remarques	OUI
Centre National de la Propriété Forestière	22/12/2025	Avis avec réserves	OUI
Département d'Indre-et-Loire	05/02/2026	Avis favorable sans réserves	NON
Mission Régionale de l'Autorité environnementale Centre-Val de Loire	06/02/2026	Absence d'avis	NON

Mémoire en réponse de la commune aux avis reçus

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
La mobilité	L'offre de mobilité de la Métropole tourangelle mise en œuvre par le SMT aurait pu être présentée car elle peut constituer une réponse pertinente pour les déplacements vers la Métropole : la localisation des parkings relais permettant le rabattement sur le réseau de transports urbains aurait pu être identifiée. Par ailleurs, la démarche en cours sur le SERM, Service Express Régional Métropolitain, aurait également pu être présentée car elle vise à développer des solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle à l'échelle du département d'Indre-et-Loire, en cohérence avec l'orientation 1.4 du PADD de votre projet de PLU.	SMT	X						L'offre de mobilité de la Métropole tourangelle n'a pas d'incidence directe sur la commune de Courcelles-de-Touraine. Les services de transport à la demande et la ligne de bus régulière qui desservent la commune sont gérés par la Région au travers du réseau Rémi. La commune de Courcelles-de-Touraine faisant partie du périmètre du SERM, des compléments en la matière pourront être apportés dans le diagnostic du PLU, dans la partie consacrée aux mobilités. Il est noté que la commune ne serait a priori pas desservie directement par les projets de lignes de cars prévues dans le cadre du SERM d'après les scénarios soumis à la concertation publique en 2025.
Risques	**1.1 Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** Il est indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - axe 1, orientation 1.6 : penser l'aménagement en fonction des risques naturels sur le territoire : « tenir compte des risques liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles en attirant l'attention des futurs constructeurs ». Or, en dehors d'une identification du risque dans le rapport de présentation tome 1 et d'une mention dans le tome 4, aucun autre document n'apporte d'information aux futurs constructeurs. La commune de Courcelles-de-Touraine est pourtant exposée au retrait-gonflement des argiles avec un niveau variant de fort à moyen sur presque l'intégralité du territoire communal. Sur la période 1996-2011, cinq arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles sur la commune concernent les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Par conséquent, il conviendra d'indiquer dans le PLU, par exemple dans une annexe dédiée, avec la cartographie du risque qu'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). Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : • Reconnaissance de la nature du sol ; • Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles ; • Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat. Les dispositions constructives de l'arrêté du 22 juillet 2020, devront également être rappelées à titre informatif pour en faciliter l'appropriation.	DDT				X		X	Les recommandations de la DDT concernant la prise en compte du risque argile seront suivies : les rappels concernant la réglementation pourront être intégrés par exemple au règlement du PLU.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Risques	**1.2 Risques feux de forêt** Le risque "feux de forêt" est identifié dans le cadre des différents documents du PLU. Cependant certaines corrections sont à apporter. En premier lieu, dans le cadre du rapport de présentation (Tome 1), il convient d'actualiser les éléments d'information issu de l'ancien Dossier Départemental des Risques Majeurs mis à jour depuis. De même l'arrêté préfectoral mentionné P.123 a également été mis à jour depuis. Dans le Tome 4 du rapport de présentation une erreur de référence d'article au Code forestier a également été relevée. L'article L.132-1 mentionné P.101 devrait en effet être remplacé par le L.131-10 du Code forestier. Pour les projets d'extension situés à proximité d'espaces boisés ou naturels, il serait opportun de renvoyer vers les préconisations de la DREAL ou du CEREMA notamment pour ce qui concerne les mesures de recul vis-à-vis de l'espace boisé (25 m préconisés), les conditions d'implantation des haies ou les matériaux employés (matériaux pyrorésistants). Ces recommandations sont particulièrement pertinentes pour les terrains situés en zone à risque feux de forêt.	DDT	X			X			Les corrections citées concernant le rapport de présentation seront apportées. Concernant la proposition de renvoyer aux préconisations de la DREAL ou du CEREMA pour les projets d'extension situés à proximité d'espaces boisés ou naturels, la commune est favorable à intégrer dans le règlement la mesure de recul des constructions de 25 m par rapport aux espaces boisés.
Energies	Une erreur a été relevée dans le texte de la page 18 du rapport de présentation (Tome 1 : Diagnostic territorial) qui précise que « Le projet de PCAET révisé a été arrêté le 05 octobre 2021 et est au stade de la consultation publique » alors que le PCAET a été approuvé le 27/06/2022. Ce même document précise également en page 20 que le PCAET du Pays Loire Nature est en cours d'adoption, ce qui est également erroné.	DDT	X						Les corrections visées seront apportées.
Energies	**2.2 Énergies renouvelables** Si les enjeux concernant le développement durable sont globalement bien identifiés notamment dans le cadre du rapport de présentation certains manques ont été relevés. Des compléments d'analyse sur la production d'énergies renouvelables à l'échelle de la commune sont attendus, notamment concernant l'estimation du potentiel lié à la biomasse et à l'énergie éolienne. Le PLU autorise l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable la commune a réalisé l'exercice de définition des zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZAER).	DDT	X						Des compléments seront apportés au diagnostic concernant l'estimation du potentiel biomasse et éolien en fonction des données disponibles et de la précision de ces dernières.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Changement climatique	**2.3 Adaptation au changement climatique** Le PADD intègre une analyse et des réflexions sur l'anticipation des enjeux liés au réchauffement climatique dans les formes urbaines avec notamment la végétalisation des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement, la plantation de haies sur les fonds de parcelle ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le traitement de cet enjeu donne lieu à une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par la prise en compte et la préservation du cadre paysager et des continuités écologiques via les haies, les espaces boisés et les éléments bocagers du territoire. Cependant, bien que la commune de Courcelles-de-Touraine prenne en compte l'adaptation au changement climatique de son territoire dans le but de limiter les impacts négatifs sur son environnement et la santé de sa population, l'analyse aurait mérité d'être un peu plus approfondie notamment pour ce qui concerne le traitement des îlots de chaleur au sein du centre-bourg.	DDT	X						La notion d'ilots de chaleur pour le centre-bourg doit être remise dans le contexte locale, celui d'un petit-bourg d'une commune rurale. Les règles en matière de traitement des espaces non bâtis ainsi que les coefficients d'imperméabilisation prescrits dans le règlement du PLU sont autant de règles qui permettent de favoriser un certain niveau de végétalisation dans les espaces urbanisés notamment, à même de réduire le phénomène d'ilot de chaleur.
Démographie	**3. AMÉNAGEMENT URBANISME** **3.1 Projection démographique et besoins en logements** La croissance envisagée de 0,7 % annuel amènerait la population de la commune à 535 habitants d'ici 2035. Cette projection est en conformité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Touraine (SCoT NOT) qui retient une croissance à l'échelle de l'ensemble du territoire de 0,7 %. Cependant localement cette tendance paraît ambitieuse au regard de la décroissance de la population constatée sur les 10 dernières années (-4 % entre 2011 et 2021). Ce scénario de développement démographique associé au desserrement des ménages entraîne un besoin estimé à 2,4 logements par an (légèrement supérieur aux besoins estimés par le SCoT à 2,2 logements/an). Un certain nombre de contradictions sur la projection des besoins en termes de logement ont été recensées dans le cadre du projet de PLU, nécessitant une harmonisation. Au regard du fort taux de vacance de logements sur la commune (13,8 % en 2021 soit 31 logements – INSEE 2021) on notera un manque de remobilisation de ce potentiel avec une estimation de seulement 2 logements repris. Il appartiendra à la commune de préciser les données concernant la vacance de logements sur son territoire.	DDT	X						La commune partage le constat de la DDT concernant la décroissance démographique observée sur la période 2011-2021, marquée par un baisse d'environ 4 % de la population. Toutefois, la projection démographique retenue dans le PLU s'inscrit strictement dans le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Touraine, lequel retient un objectif de croissance démographique de 0,7 % par an à l'échelle de son territoire. La décroissance observée sur la dernière décennie s'explique en grande partie par le solde migratoire, négatif, quand le solde naturel lui reste positif. Le taux de natalité est malgré tout en baisse. L'offre de logements limitée, peu diversifiée et pas forcément adaptée à la composition des ménages peut en partie expliquer ce solde migratoire négatif. Elle ne traduit pas nécessairement une perte d'attractivité du territoire. Le projet de PLU vise précisément à enrayer cette dynamique en favorisant : – la mobilisation du potentiel de logements existants (dents creuses, divisions parcellaires) ; – la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de nouvelles populations (jeunes ménages, logement locatif) ; – un développement mesuré, compatible avec les capacités d'accueil du territoire. À l'échelle communale, l'objectif retenu correspond à une augmentation modérée de la population, portant celle-ci à environ 535 habitants à l'horizon 2035. Cette évolution demeure limitée et

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
									cohérente avec la capacité d'accueil de la commune, tant en termes d'équipements que de consommation d'espace. Concernant la vacance, la commune n'a identifié, au cours du diagnostic, que très peu de logements vacants relevant d'une vacance structurelle (3 logements). Ce recensement mené en mars 2026 sera ajouté au rapport de présentation du PLU. Les chiffres de l'INSEE, à prendre avec précautions, ne font pas de différences entre la vacance structurelle et la vacance ponctuelle (logements libres à la vente/location, logements en attente d'occupation, locaux vacants pour raisons diverses), pour laquelle la commune ne dispose pas de moyens d'agir (hormis la taxe sur le logement vacant). La commune rappelle également que les marges de manœuvre pour traiter cette problématique sont assez limitées, ce qui rend difficile la mobilisation de ce potentiel. La commune souligne toutefois qu'elle a mis en place la taxe sur les logements vacants pour répondre à cet enjeu.
Densification	**3.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** Les orientations de développement du PLU de votre commune génèrent un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 1,4 Ha sur la période d'application du PLU (2025-2035) dont 0,78 ha pour les secteurs en extension et 0,25 Ha de consommation entre 2021 et 2024, estimé sur la base des permis de construire déposés. La consommation d'espace projetée est conforme à la réglementation et aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) qui préconise une trajectoire maximale de consommation d'ENAF de 1,6 Ha de 2021 à 2031. Un effort conséquent de la commune de limitation des zones ouverte à l'urbanisation a également été noté avec une limitation à 0,78 Ha de zones 1AU en extension dans le projet de PLU comparé au PLU actuel comprenant 1,4 Ha en zone 1AU et 6,7 Ha en zone 2AU. Des précisions sont cependant attendues sur le projet de développement de la commune concernant la mobilisation des logements vacants. Le fort taux relevé sur la commune en 2021 (13,8 %) de logements vacants, rapporté à la faible mobilisation de ce gisement (seulement 2 logements sur 10 ans) nécessite soit un ajustement soit un complément d'explication (voir partie 3.1) dans le cadre de ce projet de PLU. Par ailleurs, le fort taux de rétention appliqué (jusqu'à 66%) pour la mobilisation des secteurs en densification de l'enveloppe urbaine doit être argumenté notamment pour les espaces de grande dimension (terrains densifiables N°23 et 25 notamment). Ces compléments sont essentiels afin de fiabiliser votre projet de territoire tout en limitant le potentiel d'artificialisation d'espaces naturels agricoles et forestiers.	DDT	X						Concernant le taux de rétention foncière appliquée, relativement fort pour les terrains densifiables par rapport aux terrains mobilisables, cela part d'un constat très simple : la très grande majorité des constructions recensées sur la commune depuis les années 2000 sont issues soit de secteurs en extension urbaine (divisions foncières de parcelles anciennement cultivées, soit, de façon marginale, de divisions de parcelles non bâties : les exemples de divisions parcellaires de terrains bâtis sont ainsi extrêmement rares, ce pourrait être éventuellement le cas pour les parcelles AM0315, AM0262, AM0358, AM0359. Cette situation s'explique par le caractère rural de la commune, où la pression foncière est insuffisante pour inciter à la division de terrains déjà construits. Le diagnostic foncier du PLU et les taux de rétention foncière constituent une estimation permettant de tenir compte des possibilités de densification dans la production de logements et de limiter les besoins d'extension urbaine.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Densification	**Protéger les marqueurs de l'identité locale, conserver l'identité bâtie du bourg et privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant (PADD)** Si la collectivité a fait le choix de ne pas permettre de constructions « en drapeau » ou « double rideau » sur les secteurs UB • à l'ouest du bourg par exemple le long de la rue Michel Pétrieux, • rue de la Vicairie • rue de Bourgirault • rue Bois Denier… Il n'en demeure pas moins, sauf erreur, que les parcelles sont constructibles. La mention de « jardin » sur le fichier foncier ne garantit pas une inconstructibilité. Le règlement graphique du PLU en vigueur avait identifié ces fonds de parcelles par un secteur UBj. Dans cette nouvelle version arrêtée du PLU, le règlement autorise la constructibilité de ces fonds de jardin (pas de bande de constructibilité définie). Si une constructibilité de ces secteurs n'est pas souhaitée, alors le règlement doit être modifié. Dans le cas où la constructibilité est maintenue, alors, le règlement doit être revu. Une OAP thématique ou des OAP sectorielles pourront alors venir conforter le règlement : ne pas permettre la multiplication des accès (mutualiser, réduction de l'imperméabilisation…), gérer la préservation de l'intimité… De grandes parcelles non construites situées dans le bourg n'ont pas été mobilisées dans le cadre de la densification. Or, ces terrains sont constructibles (tant en zone Ua que Ub) au vu du règlement graphique. Dans l'objectif de procéder à une densification douce en continuité de la forme urbaine existante, ces différents secteurs devraient faire l'objet d'une réflexion globale afin d'éviter un urbanisme d'opportunité. Il s'agit par exemple des secteurs identifiés sur la figure 2 page 19 des justifications : 1, 2, 3, 5, 7, 12, 20, 25, 26.	UDAP	X						Pour répondre à la remarque sur les fonds de jardin, les secteurs Ubj seront restaurés au minimum sur les parcelles à faible largeur d'accès. Concernant le choix des secteurs d'OAP et a contrario le choix des dents creuses non couvertes par des OAP, la commune a fait le choix de mobiliser les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière ciblée sur les secteurs présentant des enjeux particuliers de structuration urbaine, de desserte ou de programmation. Les OAP portent ainsi sur les secteurs jugés stratégiques de développement du bourg. L'absence d'OAP sur les autres secteurs permet également de conserver une certaine souplesse pour la réalisation d'opérations ponctuelles compatibles avec le règlement.
Annexes et extensions en zone A et N	**3.3 Annexes et extensions en zone A et N** Dans le cadre du règlement écrit, on note une différence par rapport à la doctrine portée par la DDT37 en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), sur les extensions en zone A et N. Ainsi, en zone A et N (P.73 et 90) « pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne [doivent pas permettre] de dépasser une emprise au sol totale de 140 m² ». Ces prescriptions sont supérieures aux préconisations de la doctrine limitant les extensions à 30 % de la surface initiale de la construction principale tout en restant cohérentes.	DDT				X			La commune prend note de la remarque et des conclusions de la DDT à ce sujet (prescriptions restant cohérentes). Il est aussi noté que la CDPENAF n'a pas relevé ce point dans son avis. Cette différence avec la doctrine s'explique par le fait de ne pas considérer de la même façon les petites constructions et les grandes constructions, les 30% pouvant tout à la fois représenter une surface très faible pour les petites constructions mais une surface très importante pour de grandes constructions.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
STECAL	**3.4 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** Le STECAL identifié dans le projet de PLU apparaît globalement cohérent. Il répond de manière proportionnée aux enjeux locaux sans remettre en cause les grands équilibres du territoire. Le STECAL est situé au niveau du Château du Vivier des Landes et est à vocation touristique. Il est compris sur une partie du Golf et considéré comme déjà artificialisé au titre des fichiers foncier. Ce projet n'entraîne donc pas de nouvelle consommation d'ENAF pour votre commune. Il conviendra cependant de mentionner que l'emprise au sol des nouvelles constructions devra se limiter à 500m² cumulés sur ce secteur, afin de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	DDT				X			Le complément demandé sera apporté au règlement écrit concernant le STECAL Nt.
Patrimoine	**4.1 Servitudes d'utilité publique** Une actualisation de la représentation de la servitude liée au manoir de la Tannerie (protection intérieure de la cheminée du premier étage) sera à apporter au plan de zonage. En effet, seul le bâtiment où se trouve la protection intérieure du manoir de la Tannerie doit être reporté comme périmètre (SUP AC1) sur votre plan, cette servitude peut être récupérée sur l' Atlas des patrimoines (http://atlas.patrimoines.culture.fr/).	DDT/UDAP	X					X	Le plan des SUP sera corrigé pour supprimer le périmètre de 500m autour du Manoir de la Tannerie.
Patrimoine	**4.2 Conserver l'identité bâtie du bourg et protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale** Des compléments seront à apporter dans le cadre du recensement du patrimoine au titre du L. 151 - 19 du Code de l'urbanisme afin de garantir la sauvegarde du patrimoine sur le territoire communal. Ces compléments apparaissent d'autant plus nécessaires que le règlement à lui seul ne permet pas d'assurer la préservation et la valorisation des patrimoines. En effet, il n'interdit pas clairement l'isolation par l'extérieur, par exemple, et ces patrimoines ne bénéficient pas de la nécessité de dépôt d'une demande de permis de démolir.	DDT/UDAP				X			**<u>Réponse globale sur l'ensemble des remarques portées par l'UDAP concernant la prise en compte du patrimoine dans le PLU</u>** : **La collectivité prend note de l'ensemble des remarques apportées par l'UDAP dans le cadre de l'avis formulé par la DDT. La commune étudiera la suite à donner à ces propositions et apportera les corrections qu'elle juge pertinentes.** **Cependant, il est rappelé que le PLU opère une différenciation claire entre :** • **les secteurs patrimoniaux ou centres anciens, où des règles spécifiques d'insertion architecturale sont justifiées,** • **les secteurs urbains plus récents, où la collectivité assume une liberté architecturale encadrée, adaptée aux formes urbaines existantes.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	<u>Isolation par l'extérieur</u> L'isolation par l'extérieur est autorisée pour toutes les zones du PLU. Cette autorisation induit à court terme une **dénaturation et altération irrémédiables du bâti ancien de la commune** qu'il se trouve dans le bourg, dans les hameaux, les fermes… L'isolation par l'extérieur **doit être interdite** pour les façades des constructions antérieures aux années '50 (en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois…), en raison de son **incompatibilité avec ces matériaux et le risque d'altération structurelle induit**. En outre, **les travaux d'ITE sur les édifices anciens** (de typologie et datation différentes), alors qu'ils ne sont pas repérés et ne présentent pas de prescriptions particulières, ne pourraient pas être interdits au **risque de dénaturer à jamais leur qualité architecturale et structurelle**. Or, le règlement l'autorise, même si l'indication de « ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et aux échanges hygrothermiques » vient pondérer cette autorisation, **<u>mais</u>** seulement en zone UA, N et A. **Conserver l'identité bâtie du bourg et protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale (en référence au PADD, orientation 2, 2.1 et 2.2 notamment)** <u>L'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> doit concourir à préserver la mémoire de la commune, en préservant ses atouts patrimoniaux (architectural, urbain, paysager). • Le recensement au titre de cet article ne présente que 5 bâtiments anciens, 1 mur, l'église et 3 éléments de « petit patrimoine » : calvaire, panneaux directionnels anciens… c'est loin des atouts patrimoniaux existants sur le territoire. • Le repérage des murs anciens sur l'ensemble du territoire n'est donc pas réalisé. Seul un mur a été repéré. Ainsi, tous les autres murs anciens pourraient être supprimés sans que la mairie en soit informée. • Il est regrettable que des constructions traditionnelles qui composent l'histoire de la commune (comme des fermes anciennes par exemple, les bâtiments repérés en « changement de destination ») n'aient pas fait l'objet d'un tel souci de repérage. Leur évolution architecturale et structurelle, respectueuse du patrimoine, voire leur préservation est ainsi très peu cadrée. • En effet, le conseil municipal n'a, sauf erreur, pas institué par délibération le permis de démolir sur l'ensemble de la commune. Cela a comme conséquence **qu'un bâtiment patrimonial peut ainsi être démoli** sans que qu'elle en soit informée préalablement (si celui-ci n'est pas repéré au titre de l'article L151-19 ou en espace protégé au titre des monuments historiques). • Les prescriptions sont trop évasives et appellent des explications concrètes. • Le paragraphe sur les extensions au titre de l'article L151-19 est très peu opérable sur le patrimoine recensé. Si cela avait été le cas, il aurait dû être complété : les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant, en respectant la volumétrie, la composition de la façade, sans obstruer les ouvertures ou décors, être de proportion et pente de toit similaire. Ainsi les extensions en façade principale du bâti ancien, selon la composition et la typologie de ce bâti, pourraient être proscrites. Une extension en toiture terrasse (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale), de taille limitée, est autorisée uniquement si elle vient articuler deux volumes couverts à deux pentes.								**La collectivité souhaite ainsi éviter la généralisation de pastiche architectural, consistant à reproduire artificiellement des codes traditionnels (volumes, toitures, matériaux) hors de leur contexte historique et urbain.** **<u>Réponses point par point sur les remarques portées par l'UDAP concernant la prise en compte du patrimoine dans le PLU</u>** : Le recensement des éléments de patrimoine bâti (dont les murs) à protéger au PLU sera complété par la commune. La protection des ensembles bâtis cités par l'UDAP sera également étudiée. La commune est également favorable à instaurer le permis de démolir et la déclaration préalable sur les clôtures afin de compléter les outils de protection du patrimoine à disposition des élus. Le château de Chantilly se verra supprimé la protection au zonage au titre de l'article L151-19, la protection MH étant suffisante pour assurer sa préservation. Concernant l'isolation par l'extérieur, le règlement du PLU stipule déjà que : « L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) doit satisfaire aux conditions suivantes : • Assurer la salubrité et la pérennité des structures ; • Ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et aux échanges hygrothermiques ; • Privilégier la mise en oeuvre des matériaux biosourcés ; • Toujours respecter la perspirance des matériaux. Néanmoins, la commune est favorable au fait d'interdire l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 afin de protéger l'aspect extérieur des constructions anciennes en pierre, moellon ou brique.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	Ainsi, des ensembles bâtis ou non bâtis, des paysages, des composantes singulières dont la particularité est issue de l'histoire de la commune n'ont pas fait l'objet d'un repérage au titre de cet article. L'évolution architecturale et structurelle du bâti ancien, respectueuse du patrimoine, voire leur préservation est ainsi cadrée uniquement par le règlement écrit. Des ensembles, non repérés dans le PLU et dispersés au sein de ses différentes zones, sont déjà présents sur la carte d'État-major ou sur le cadastre napoléonien. Un repérage au titre de l'article L151-19 devrait être complété, avec par exemple : • Des éléments de bâti ancien entrant dans la composition du site du manoir de la Tannerie (monument historique) • Des ensembles bâtis traditionnels du centre ancien, venant compléter les quelques repérages proposés • La Martinière • La Simonnaie • Le Pavillon… En revanche, le château de Chantilly présenté dans la liste des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme peut être supprimé ici. En effet, il s'agit du monument historique. Le règlement à lui seul ne permet donc pas d'assurer la préservation et la valorisation de ces patrimoines. Il n'interdit pas clairement l'isolation par l'extérieur, par exemple. Ils ne sont également pas intégrés aux dispositions de l'article L111-17 du code de l'urbanisme. Ils ne bénéficient pas d'une demande de permis de démolir. **Cette partie doit être reprise et complétée.**								

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Patrimoine	**Hameau de la Tannerie, écrin du monument historique** Le hameau de la Tannerie présente une situation urbaine et architecturale exceptionnelle. Datant du 15e siècle, le bâtiment (monument historique) présente sa façade principale tournée vers la rue. Une petite voie en impasse offre à voir l'édifice depuis l'espace public. Des bâtiments anciens, déjà perceptibles sur les cadastres anciens, sont encore visibles aujourd'hui. Cette composition, tout à fait singulière à Courcelles-de-Touraine, doit être préservée et mise en valeur. Les parcelles constituant ce hameau, repérées sur la figure 2 page 19 des justifications (numérotées 4, 8, 9, 10), constructibles et situées en secteur Ub (en non en Ua, malgré une présence importante de bâti ancien), posent question sur la forme urbaine du site. Rendre constructible ce secteur, sans OAP, sans cônes de vue, sans réflexion sur les potentiels secteurs d'implantation de nouvelles constructions, porte atteinte à la préservation et à l'intégrité d'une séquence patrimoniale exceptionnelle. En effet, le règlement ne répond pas, conformément à l'article L151-18 du code de l'urbanisme, aux objectifs déclinés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme portant sur la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère. **Afin d'envisager une intégration cohérente préservant les qualités urbaines et architecturales de ce secteur, des modifications doivent être apportées. L'UDAP se tient à la disposition de la collectivité pour affiner le règlement de ce secteur.**	UDAP				X	X		La commune prend note des remarques de l'UDAP sur la Tannerie et sur le repérage des ensembles bâtis anciens, et proposera un repérage de ces ensembles via l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver ces ensembles patrimoniaux. Le règlement associé à la protection des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 sera complété pour reprendre les remarques de l'UDAP sur les extensions et s'appliquer aussi bien aux éléments protégés ponctuels qu'aux ensembles bâtis à protéger.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Patrimoine	**Dispositions réglementaires** **Accès et desserte par les voies publiques ou privées** La largeur minimum des accès est de 4 m ; une largeur de 3,50 m suffirait. La règle sur les voies nouvelles en impasse ne devrait pas systématiser la création d'aire de retournement. D'ailleurs, il devrait être plutôt recherché, puisqu'il s'agit de nouvelles voies, la mise en place d'une petite voie traversante. Pour une voie nouvelle en impasse, elle doit permettre de mutualiser l'accès (accès commun unique depuis la voie principale), réduit et limité, proposant des entrées latérales aux parcelles. Elle doit également s'inspirer des exemples anciens (comme l'impasse de la Tannerie) et respecter la trame urbaine existante et la hiérarchie du réseau des voies. Ainsi, selon le contexte, ce type d'aménagement ne doit pas rendre obligatoire ces aires de retournements (par exemple une petite voie en impasse desservant peu de maisons, mutualisant le chemin d'accès offrant un gain d'espace de vie, avec une aire de regroupement des bacs d'ordures ménagères à l'entrée de l'impasse, etc.). Dans le cas de densification où une longue voie en impasse est la seule solution pour urbaniser un secteur, il est alors préférable d'aménager un espace public partagé (courée, placette…) avec des matériaux perméables, respectant la topographie du site, et permettant ce dispositif de retournement.	UDAP				X			La commune n'est pas favorable à accéder à cette demande. L'aménagement d'une aire de retournement semble indispensable dans le cas d'impasse pour faciliter la circulation.
Patrimoine	**Le bâti ancien : règlement du PLU** • Les **prescriptions sur le bâti ancien** doivent être complétées pour l'ensemble du document et pour tous les secteurs concernés par du bâti ancien (pas seulement U) : l'emploi et le respect des matériaux d'origine (biosourcés ou géosourcés), des formes et des couleurs traditionnelles : pas de ciment sur les façades, mais un enduit couvrant et respirant, respect des toitures et de leur matériaux -ardoise naturelle ou petite tuile de terre cuite-, menuiseries bois, pas de volets roulants extérieurs… • Les proportions des ouvertures des façades doivent être cohérente avec le bâti ancien. Afin de préserver les qualités architecturales des édifices anciens et de respecter les proportions entre les pleins et les vides (rythme des ouvertures, des travées), les baies doivent être partitionnées verticalement pour présenter des proportions plus hautes que larges. • Les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant, en respectant la volumétrie, la composition de la façade, sans obstruer les ouvertures ou décors, être de proportion et pente de toit similaire. Ainsi les extensions en façade principale du bâti ancien, selon la composition et la typologie de ce bâti, pourraient être proscrites. Une extension en toiture terrasse (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale), de taille limitée, est autorisée **uniquement** si elle vient articuler deux volumes couverts à deux pentes.	UDAP				X			La commune étudiera les propositions de l'UDAP concernant le bâti ancien.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Patrimoine	**Caractéristiques urbaines et architecturales locales** **Implantation** • L'implantation des **constructions en limite séparative doit être la règle** et les exceptions justifiées. Il s'agit de ne pas reconduire les maisons au milieu de leur parcelles, donc de participer au respect des implantations traditionnelles, à l'économie du foncier et de permettre une possible densification. Cette règle doit être reconduite dans tous les secteurs U. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** Le règlement doit indiquer pour toutes les zones que la volumétrie attendue des constructions nouvelles **respecte les caractéristiques architecturales du territoire** soit : ○ Les constructions doivent être de plan nettement rectangulaire, ○ Présentant une couverture à deux pentes (40° minimum) avec un faîtage parallèle au long pan, ○ Un pignon n'excédant pas 8 m (tolérance de 50 cm). ○ Pour les grands bâtiments (activités agricoles, par exemple), les constructions présenteront une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles. Les bardages (bois et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier (matériau durable). Le bardage métallique sera réalisé en zinc à joint debout ou imitation d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites.	UDAP				X			Concernant l'implantation à l'alignement, le règlement de la zone Ua demande déjà un alignement à l'espace public sur au moins 4m. Dans les autres zones, la commune ne voit pas d'intérêt à imposer l'alignement sur rue dans les zones d'urbanisation récente (zone Ub) pour lesquelles l'implantation en retrait des voies est de fait la norme. Les OAP viennent, le cas échéant, édicter des règles supplémentaires d'implantation des formes urbaines là où cela a pu être jugé pertinent. Concernant les propositions relatives à la volumétrie, ces propositions seront étudiées pour la zone Ua. Le règlement de la zone Ua prescrit déjà que les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux pentes avec une pente minimum de 40°. Elles peuvent comporter 3 ou 4 pentes lorsque la construction est, soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue. Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°. En zone Ub, Ue et Ul, le PLU prévoit que les constructions doivent être : - Soit à deux ou plusieurs pentes. Dans ce cas les pentes de toitures seront voisines de 40° ; - Soit en toiture terrasses sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 40°. La disposition des pentes à 40° est donc largement reprise dans le règlement des zones U, la commune souhaite conserver la possibilité d'avoir une toiture terrasse pour des constructions principales en zone Ub, où les enjeux architecturaux sont nettement moindres qu'en zone Ua. La commune n'est pas favorable à interdire la teinte pierre locale pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement, car cette teinte

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
									permet une intégration visuelle des constructions dans le paysage urbain local.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	

Patrimoine	**Un certain nombre de prescriptions ne sont donc pas compatibles avec les caractéristiques paysagères, typologies architecturales, spécificités urbaines… qui font la singularité de Courcelles-de-Touraine et contribueraient à les dénaturer. Pour préserver ce cadre de vie, des modifications sont nécessaires :**
	• Le bardage en façade, qui est autorisé dans le règlement sur les annexes et extensions, doit être en matériau naturel (par exemple en bois et non d'aspect bois). Il doit être à **lames larges à pose verticales** (pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue -gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun…-). Par ailleurs, aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué sur les bardages (brillants ou pas). Le bardage « aspect bois » doit être supprimé (ouverture à des matériaux composites non naturels, synthétiques… à proscrire).
	• En outre, les bardages bois et métalliques peuvent être autorisés pour des bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles, sous réserve que leur couleur soient proches des couleurs de l'environnement (**teinte soutenue**, aspect mat) dans lequel ils s'insèrent et qu'ils soient à pose verticale et à joint debout (ou imitation). Ainsi, l'autorisation d'un bardage de teinte « pierre locale » doit être supprimée et la prescription reformulée.
	• La commune doit continuer à prendre soin de ses entrées de bourg qui sont assez bien préservées. Ainsi les **secteurs Ul et Ue** doivent être traités avec soin puisqu'ils sont les premiers secteurs visibles en arrivant sur ces axes d'entrée. C'est pourquoi :
	  ○ Les façades et teintes des matériaux doivent être en cohérence avec les bâtis traditionnels du bourg pour ne pas le dénaturer. Ainsi, il ne devrait pas être autorisé 2 teintes d'enduit sur un volume, un pan de mur ou des encadrements de baies.
	  ○ Les volumétries devraient être dotées de toitures à deux pentes.
	• Les caissons d'occultation des baies sont autorisés partout y compris sur le bâti ancien (par exemple en secteur Ua). Afin de préserver le bâti ancien et l'identité du bourg, ce dispositif ne devrait pas être autorisé.
	• Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère peuvent tout à fait s'appliquer dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables… contrairement à ce que le règlement indique. Il est tout à fait curieux de les opposer. Une modification de la rédaction doit être effectuée.
	  ○ L'encouragement à la conception bioclimatique des constructions nouvelles est un atout dont il faut s'emparer pour, notamment, valoriser la dimension patrimoniale du territoire : l'ensemble des items permettant de concevoir ce type de construction ne va pas à l'encontre d'une qualité architecturale reprenant les paramètres de l'architecture traditionnelle, elle-même issue d'une conception faite de bon sens. En effet, l'architecture traditionnelle, fruit d'une expérience accumulée sur des siècles, est étroitement liée à l'architecture bioclimatique (ressources utilisées, ventilation naturelle, comportement thermique, forme et toiture, orientation, adaptation au climat, à la topographie…) Une conception bioclimatique présente ainsi des caractéristiques puisées dans l'architecture
		UDAP				X			Concernant les bardages, il est rappelé que le PLU n'est pas censé réglementé les matériaux, d'où la notion « d'aspect bois » ; la formulation du règlement sur ce point pourra être revue pour être davantage incitative, mais la commune ne souhaite pas interdire les autres matériaux « modernes ». La commune est par ailleurs défavorable au fait de proscrire les teintes « pierre locale ».
									
									Concernant les propositions de règles sur les secteurs Ul et Ue, la commune souligne la constructibilité réduite sur ces deux secteurs en matière de destinations des constructions autorisées, et voit donc peu d'intérêt à aller plus loin dans le règlement des prescriptions architecturales.
									
									Concernant les caissons d'occultation des baies, la commune remarque que les caissons existants sont souvent assortis aux occultants et intégrés dans le tableau de la baie. Par ailleurs, ils sont moins dégradants pour les murs extérieurs que les volets battants, reportés sur les façades. La commune n'est donc pas favorable à leur interdiction, néanmoins elle est favorable à compléter le règlement de la zone Ua pour imposer que ces caissons doivent être de même teinte que les occultants et être obligatoirement intégrés dans le tableau de la baie.
									
									Concernant la remarque sur les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère le paragraphe ciblé par l'UDAP est le suivant :
									
									« ***Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :***
									• ***utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,***
									• ***installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.***
									
									La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	traditionnelle locale au sein d'un territoire singulier : orientation, optimisation de la lumière naturelle, compacité, matériaux sains durables biosourcés ou géosourcés et de préférence locaux, conception adaptable (toitures à pentes avec combles aménageables par exemple), intégration au paysage (harmonie en accord avec son environnement architectural, végétal et paysager). Ainsi, une maison de forme cubique, ronde… sans toit, ou des architectures étrangères au territoire ne sont ni adaptées aux spécificités du territoire en termes d'environnement, de climat, mais aussi en ce qu'elles viennent dénaturer les atouts constitués par le paysage de Courcelles-de-Touraine. L'ambiguité de cette phrase doit être levée (en la modifiant) ; en effet, l'utilisation de matériaux renouvelables n'est pas incompatible avec le respect, pour ces constructions, des caractéristiques architecturales locales.								***du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).*** » Ce paragraphe fait directement référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : ***« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*** ***La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »*** La formulation du règlement pourra être revu pour reprendre textuellement l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Patrimoine	Toitures • Pour respecter les dispositifs de l'architecture traditionnelle locale, une extension en toiture terrasse (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale), de taille limitée, ne devrait être autorisée **uniquement si elle vient articuler deux volumes couverts à deux pentes**. • La mention sur la couverture en tuile doit préciser « petite tuile plate de pays… » • Les **constructions en toiture terrasse** sont autorisées**.** Or, elles ne correspondent pas à une typologie locale et ne s'intègrent pas à l'environnement de la commune. **Cette disposition doit être supprimée des secteurs où elle a été introduite**. • Les éoliennes de toit sont citées comme autorisées et non réglementées dans tous les secteur U et la zone AU. Les panneaux solaires sont également cités comme non réglementés. Ces écritures doivent être reprises. Les éoliennes de toit ne seront pas admises en périmètre d'abords de monuments historiques et il semblerait malvenu qu'elles le soient dans les secteurs à fort impact paysager. Panneaux solaires • Pour les panneaux solaires, le document d'urbanisme devrait renvoyer en annexe au « guide d'insertion architecturale et paysagères des panneaux solaires en région CVL » de la DRAC CVL (https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/drac-centre-val-de-loire/ressources/publications/guides-et-fiches-pratiques/guides-pratiques-centre-val-de-loire/guide-d-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires-dans-la-region-centre-val-de-loire). La priorité serait de privilégier la pose au sol ou sur des éléments annexes et peu visibles de l'espace public. • Le règlement devrait être repris pour permettre une bonne insertion des dispositifs. Clôtures • Les murs de clôtures qui n'ont pas fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions du règlement. • Ils doivent être conservés : la mention « d'une manière générale » devrait être supprimée. Ils sont caractéristiques du territoire et ne devraient pas pouvoir être démolis sans justification éclairée. Une justification pourrait concerner les murs en partie en ruines, et les parties très altérées pourraient potentiellement et ponctuellement être remplacées par des plantations de haies champêtres (avec ou sans grillage souple) en jonction des deux parties conservées. • Les murs anciens et leurs éléments d'accompagnement doivent être préservés et restaurés. La mention permettant une « destruction, partielle ou **totale** » des murs traditionnels doit être modifiée, voire supprimée. Des ouvertures ponctuelles peuvent toutefois s'envisager sous réserve de ne pas modifier l'effet de continuité du mur (pour accès piéton ou voiture).	UDAP				X			Sur les toitures terrasses en extension, la commune est favorable à intégrer la remarque sur le fait de les autoriser en articulation de deux volumes couverts à deux pentes uniquement pour le cas des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La commune n'est pas favorable à interdire les toitures terrasses dans l'ensemble des zones, ce type de toiture est uniquement interdit en zone Ua (hors annexes et volumes secondaires), car c'est bien dans le centre-bourg ancien où l'enjeu de garder une identité rurale historique se pose. Concernant la remarque sur les éoliennes de toit et panneaux solaires, seule la hauteur n'est pas réglementée : le règlement encadre l'intégration de ce type de dispositif à travers l'article 3.2.2.7 pour ce qui concerne la zone urbaine. Concernant les panneaux solaires, le règlement de la zone Ua stipule déjà que « L'implantation des panneaux solaires sera préférentiellement localisée sur des bâtiments et des volumes peu ou non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. » Imposer la même règle sur les autres zones, où les enjeux patrimoniaux sont bien moindres, engendrerait des contraintes disproportionnées au déploiement des énergies renouvelables domestiques, pourtant importante pour la transition énergétique du territoire. Le recensement des murs de clôtures anciens à protéger au titre de l'article L.151-19 sera complété. Le règlement sur les clôtures sera complété pour spécifier que dans le cadre des murs existants en matériaux traditionnels, les ouvertures peuvent être accordées pour la création d'accès, mais à leurs justes dimensions pour ne pas supprimer le mur.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Patrimoine	**<u>Zones à urbaniser</u>** : étant des secteurs non construits, les règles devraient déjà permettre une intégration du bâti tenant compte des environnements urbains anciens adjacents (prenant exemple sur cette urbanisation). Ainsi, il ne devrait pas être autorisé de reproduire des « maisons au milieu de sa parcelle », consommateur de foncier et non représentatif du paysage ligérien. Par exemple, l'implantation sur au moins une limite séparative devrait être obligatoire. Par ailleurs, **les toitures terrasses** sont autorisées dans ces secteurs : ces architectures **ne sont pas locales et ne doivent pas être autorisées**. Le règlement des secteurs AU doit être revu pour être en cohérence avec la qualité urbaine déclinée dans les OAP.	UDAP				X			Les secteurs à urbaniser (zones AU) ont vocation à accueillir des formes urbaines diversifiées, adaptées aux contextes locaux, aux objectifs de production de logements et aux capacités foncières du territoire. À ce titre, le règlement des zones AU a été volontairement conçu de manière souple, afin de permettre une adaptation des projets aux contraintes foncières, aux modèles économiques de l'habitat et aux besoins des ménages, tout en évitant une standardisation excessive des formes urbaines. L'OAP « Les Allégries » vient compléter le règlement sur certains points précis, par exemple sur le fait de favoriser la mitoyenneté des constructions, de porter attention à l'insertion architecturale dans un contexte de transition entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat de bourg ancien, prescrit l'alignement sur rue (par les constructions ou les murs, réglemente le sens des faitages etc… Concernant la consommation de foncier, l'OAP applique des mesures de densité minimale à atteindre, desquelles découleront une ou plusieurs formes urbaines différentes.
TVB	**4.3 Préserver les réservoirs de biodiversité et prendre en compte la trame verte et bleue** Les espaces boisés participent à l'identité géographique très spécifique du territoire. Le PLU actuel permettait une conservation forte et pertinente des boisements dans la durée. Or, le projet de PLU arrêté a supprimé totalement le régime EBC sur l'ensemble du territoire et ne protège plus qu'une partie des boisements (à l'Est) par une protection moins prescriptive via l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Une réflexion sur le classement d'un certain nombre de boisements sur la commune est à mener afin de garantir la sauvegarde de ce patrimoine naturel comme projeté dans le cadre du PADD (orientation 2.3 et 2.4 notamment).	UDAP	X			X	X		La commune est favorable à recenser et protéger plus largement les boisements de la commune. Le règlement graphique sera modifié en ce sens. Il est rappelé qu'une large partie des boisements de la commune sont couvertes par des plans simples de gestion, qui encadrent déjà fortement les pratiques agricoles. Quant à l'usage de l'article L151-23 pour la protection des boisements en lieu et place du recours à l'EBC, l'article L.151-23 permet de moduler la protection et d'y ajouter des prescriptions complémentaires que ne permet pas l'EBC. Ainsi, le règlement lié aux boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 limite les coupes rases, prescrit une compensation à 100% en cas de défrichement, fixe des règles de diversité des essences de repeuplement, encadre les constructions, installations et aménagements légers autorisés et prescrit un éloignement des bâtiments.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	Article L151-23 du code de l'urbanisme La grande majorité de la protection des boisements du PLU aujourd'hui en vigueur a été supprimée du règlement graphique dans ce PLU arrêté (soit environ 50%). Les 50% restant sont juste soumis à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. **Cela va à l'encontre de l'énoncé des justifications (page 75) mentionnant que l'ensemble était dorénavant protégé via l'article L151-23 du code de l'urbanisme et à l'ambition donnée dans le PADD sur la protection des boisements.** **Tous les boisements disparus du repérage sur le plan graphique ne sont plus dotés d'aucune protection et peuvent disparaître sans aucune demande d'autorisation.** Pour le reste des boisements, la protection via cet article est, par ailleurs, assez peu restrictive, avec des prescriptions très souples et des exceptions trop importantes. Alors que les espaces boisés, les haies, les arbres isolés… font partie de l'identité de la commune, le nouveau PLU ouvre des possibilités de destruction trop importante. Ainsi, la commune peut perdre sa qualité paysagère et échapper aux objectifs environnementaux et paysagers. Le territoire passe donc d'une protection EBC à une protection très réduite sur le règlement graphique et peu contraignante sur le règlement écrit, sans adaptation fine et différenciée selon les contextes des boisements (vocation écologique, paysagère, économique… ?) : Haies et alignements d'arbres protégés • Pour les haies et alignements d'arbres, elle ne mentionne pas que les dérogations sanitaires doivent faire l'objet d'un avis phytosanitaire indépendant. • Les dérogations d'opportunité devraient limiter les nouveaux accès à **1 accès.** Par ailleurs, la largeur de l'accès devrait se limiter à 3,5 m maximum en zone urbanisable (au lieu de 5 m). • L'élargissement de voirie présentée dans les exceptions ne devrait être possible que si elle est liée à la sécurité. • Les travaux d'aménagement devraient intégrer le végétal dans les projets et ne pas permettre de totalement le supprimer, en veillant à introduire la notion de « faire avec l'existant ». Espaces boisés protégés • Une obligation de reboisement à hauteur de 200 % en cas de destruction intentionnelle ou accidentelle devrait être exigée. • Les coupes rases sont autorisées partout, même si elles sont susceptibles de supprimer une qualité paysagère du lieu depuis le domaine public. • Les coupes rases sont autorisées partout (1000 m2 par an) sans autres prescriptions. Ce seuil devrait être réduit et soumis à condition (pas de coupe rase à moins de 50 m d'une coupe existante au cours des 5 dernières années…). • La compensation écologique devrait être renforcée et supérieure (majoration de 50% par exemple). • La compensation écologique ne mentionne pas de délais de replantation (et de pénalités possibles en cas de non-respect).								Concernant les haies et alignements d'arbres, la commune n'est pas favorable à imposer un diagnostic phytosanitaire. Concernant l'accès aux parcelles urbanisables, les 3,5m proposés par l'UDAP semblent trop faibles pour pouvoir ménager des accès pour les véhicules de secours, les 5m seront conservés. La commune est en revanche favorable à réduire à un accès par parcelle parmi les dérogations à la conservation des haies et alignements. Concernant l'exception de l'élargissement de voirie, le règlement sera complété : cet élargissement est possible pour des raisons de sécurité ou dans le cadre d'aménagement de liaisons douces. Enfin, concernant l'intégration du végétal dans les projets, le chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » du règlement du PLU impose déjà une prise en compte des arbres et ensembles végétaux de valeur en cas de constructions, voiries, aires de stationnement, ainsi que la plantation des espaces libres de toute construction et délaissés de terrain. Concernant les remarques sur les boisements, les règles édictées par le PLU ont pour objectif de préserver le caractère boisé de la commune, pas de règlementer trop finement l'exploitation sylvicole de ces derniers. Les règles édictées pour la protection des boisements au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont jugées suffisantes en l'état. La commune réfléchira à l'instauration d'un délai sur la replantation dans le règlement.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
TVB	**Le parc et le boisement du domaine du monument historique château du Vivier des Landes (château des 7 tours), déjà visibles sur les cadastres anciens, devraient être protégés. De même que l'allée d'alignement d'arbres qui n'est repérée que sur la partie est mais qui se poursuit sur la partie ouest.** Des haies et allées arborées « identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger » (L151-19 ?) sur le document en vigueur ne sont pas reportées dans le PLU arrêté : par exemple, le long de la D34, et les différentes allées plantées au nord-ouest et au sud-ouest de la Simonnaie. La sélection des haies reportées dans le document graphique interroge, au regard de la structure paysagère bocagère qui présente des continuités très visibles dans le paysage. L'alignement d'arbre le long de la départementale 71 en arrivant sur l'entrée sud-ouest du bourg a été oublié. Il doit venir compléter le repérage. Si les haies ont été identifiées, il s'avère qu'aucun arbre isolé n'a fait l'objet de ce repérage sur le territoire en attribuant a minima ce type de protection (par exemple ceux aux abords de l'église). Enfin, un certain nombre de marres, étangs… ne sont également pas repérés sur le règlement graphique et ne bénéficient pas de la protection. Certains, déjà figurés sur les cadastres anciens (comme à la Mauricière) devrait être repérés. **Cette partie doit être reprise et complétée.**		X			X	X		La commune est favorable à compléter le règlement graphique sur la protection des haies et alignements d'arbres. Les alignements d'arbres évoqués par l'UDAP seront notamment ajoutés au règlement graphique. Les arbres isolés aux abords de l'église seront repérés et protégés, un article spécifique aux arbres isolés protégés sera donc ajouté au règlement écrit. Le recensement des mares et plans d'eau à protéger sera lui aussi complété.
TVB	Vous avez transmis au CNPF par courrier reçu le 8 décembre 2025 les documents relatifs au projet de PLU de votre commune et je vous en remercie. Vous trouverez ci-dessous nos remarques et observations - Pour commencer, nous soulignons l'effort de définition du défrichement et de la règlementation afférente aux outils de classement utilisés, ainsi que les cas d'exemption de déclaration préalable. Nous notons également la prise en compte du risque incendie et la référence aux obligations légales de débroussaillement. - Certains boisements de votre commune font l'objet de plusieurs zonages (Natura 2000, ZNIEFF, …). Il conviendrait d'expliciter la manière dont ces différents outils s'articulent notamment avec le classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Plus précisément, il serait pertinent de développer ce qu'apporte ce type de classement, sachant qu'il couvre généralement des espaces disposant également d'un plan simple de gestion. - Rapport de présentation, tome 3 (page 59) : Il semble indiqué que les exploitations forestières ne sont pas autorisées en zone Natura 2000. Or, la règlementation Natura 2000 n'interdit pas l'exploitation forestière. Celle-ci peut toutefois l'encadrer à travers le document d'objectif du site (DOCOB) et l'évaluation des incidences (EIN). - Règlement écrit (page 31) : Comme mentionné dans notre précédent avis de juin 2025, **le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3. Ainsi, toute mention visant à imposer, au titre de l'urbanisme, le choix des essences, des seuils de coupes rases et plus généralement le type de gestion, n'est pas opposable aux tiers et est donc à supprimer.	CNPF	X		X	X	X		Ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 les boisements situés en zone Natura 2000, c'est-à-dire ou les enjeux écologiques connus paraissent les plus importants. Ce recensement sera complété suite aux remarques des services de l'Etat. La délimitation précise des plans de gestion n'étant pas connue, la délimitation des boisements protégés ne peut pas prendre strictement en compte cette donnée. Néanmoins, le règlement associé aux boisements protégés stipule que des coupes supplémentaires pourront être admises dans le cas d'un massif forestier encadré par un plan de gestion forestier. En effet, le secteur Np (naturel protégé, correspondant au périmètre Natura 2000), n'autorise pas la destination « exploitations forestières » afin de protéger au maximum des constructions la zone Natura 2000. Pour rappel, la sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Concernant le règlement écrit, Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	évoqué dans notre précédent courrier, il est opportun de rappeler la nécessité de garantir une bonne desserte forestière pour les activités sylvicoles et la défense des forêts contre l'incendie. Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable. A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une liste de références, en bas de page.								écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». La jurisprudence montre par ailleurs la possibilité pour les PLU de règlementer les coupes et abatages d'arbres, et même le choix des essences de reboisement (ce que, par ailleurs, le règlement du PLU ne prévoit pas, se bornant à imposer une diversité d'essences au moins égale à la diversité précédent les coupes. Concernant les règles globales d'accès et de desserte, le PLU ne paraît pas l'outil le plus pertinent pour répondre à la demande. Une charte sur les chemins forestiers et la remise en état des lieux est en cours de travail à l'échelle de la CCTOVAL.
Défense incendie	En conséquence, il y a lieu d'intégrer à ce projet les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie, à savoir : 1°) Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant : - à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ; - au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ; - au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ; - au Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants). Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle (voir modèle en pièce jointe). 2°) La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre et Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles : https://www.sdis37.fr/ En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.	SDIS				X			Le règlement du PLU stipule déjà que « Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de <u>défense contre l'incendie</u> et de la collecte des ordures ménagères. » Le règlement sur la défense incendie pourra être complété avec les dispositions citées dans l'avis.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées						**Position de la commune**
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Agriculture	Nous pouvons quelque peu regretter que le rapport de présentation dans son paragraphe consacré à l'agriculture énonce en premier lieu des contraintes réglementaires avant d'aborder les caractéristiques agricoles du territoire. Afin de décrire l'activité agricole présente sur la commune, il a été choisi de recourir aux données du recensement agricole de 2020 (qui agrège les données de chaque exploitation à la commune du siège d'exploitation). Ce dernier recense uniquement 6 exploitations au lieu de 18 dans votre travail d'élaboration du PLU pour une SAU à hauteur de 30 % de la surface communale au lieu de près de 65 % d'occupation par l'activité agricole selon Corine Land Cover. Dans la mesure où vous avez produit un travail sérieux de recensement agricole à l'occasion des réflexions autour du PLU, les données qui en sont issues auraient pu utilement être mobilisées pour préciser le diagnostic. Nous notons d'ailleurs une légère incohérence entre l'évocation d'une activité agricole jugée déclinante et le constat en page 51 d'une activité agricole relativement importante mettant en évidence plusieurs projets de diversification. Concernant le règlement, compte-tenu de l'importance de l'élevage sur le territoire communal et la présence de prairies en zone N, nous pourrions nous interroger sur la pertinence d'ouvrir la possibilité en zone N d'abris pour les animaux d'élevage pâturant les surfaces (en complément de celle pour les activités non professionnelles prévue). Vous avez accompli un travail sérieux et appliqué pour parvenir à votre projet de PLU. Nous vous en félicitons.	Chambre d'Agriculture	X			X			Les caractéristiques agricoles seront énoncées avant les contraintes réglementaires dans le diagnostic du PLU. Le diagnostic agrège des données statistiques (en l'occurrence les données RGA 2010 et 2020 quand les données sont disponibles) et les données issues de la concertation avec les exploitants agricoles, plus fiables que les données RGA mais moins exhaustives. La conclusion sur l'agriculture déclinante sera tempérée par la mise en évidence des projets de diversification, ne pouvant cependant pas masquer les difficultés que traversent la profession et la baisse du nombre d'exploitations. La commune prend note de la demande de la Chambre d'Agriculture concernant les abris pour animaux à des fins professionnelles et étudiera la possibilité d'y répondre favorablement.

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique PLU – Notice de présentation non technique

Dossier 22043746
05/03/2026

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage 3
1.2 Objet de l'enquête publique 3
1.3 Préambule 3
1.3.1 Révision du Plan Local d'urbanisme 3
1.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur 4
1.3.3 Avis reçus 9
1.4 Les points clés du projet de PLU 9
1.4.1 Les points clés du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement 9
1.4.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 11
1.4.3 Les points clés des pièces réglementaires 12
1.5 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée 21
1.5.1 Principes de l'évaluation environnementale 21
1.5.2 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation 22

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire

2 rue des Sablons – 37340 Cléré-les-Pins

Téléphone : 02 47 24 06 32

Mail : contact@cctoval.fr

1.2 Objet de l'enquête publique

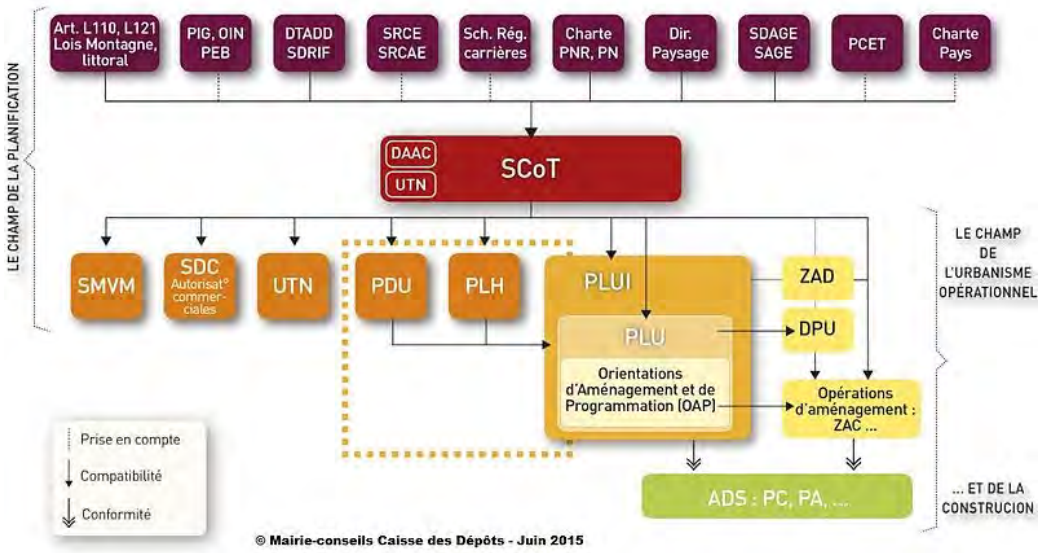
La présente enquête publique a pour unique objet la révision générale du PLU de Courcelles-de-Touraine.

1.3 Préambule

1.3.1 Révision du Plan Local d'urbanisme

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable de Courcelles-de-Touraine date du 13 décembre 2010. Par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022, la commune de Courcelles-de-Touraine a décidé d'engager la révision de son PLU. La réflexion est projetée à l'année 2035.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible. Pour la commune de Courcelles-de-Touraine, c'est notamment le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine (approuvé en mars 2022).



Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme**.

Pour mener à bien ce travail, 4 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- **L'évaluation environnementale** du projet de PLU, favorisant la prise en compte de l'environnement et évaluant les incidences du document d'urbanisme sur ce dernier.
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

Le PLU de Courcelles-de-Touraine doit être compatible avec :

- Le SCOT du Pays Loire Nature. Ce dernier a été approuvé en mars 2022. Il intègre donc les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, mais ne traduit pas encore la loi ZAN du 20 juillet 2023.
- Le SRADDET Centre Val de Loire, qui a été approuvé le 28/11/2023

La loi ZAN de 2023 prévoit que les schémas régionaux d'aménagement (SRADDET), les SCOT et les PLU(i) doivent intégrer et territorialiser les objectifs « Zéro Artificialisation Nette », respectivement avant novembre 2024, février 2027 et février 2028. Le SCOT du Pays Loire Nature sera donc mis en compatibilité avec ce dernier et le futur PLUi de la CCTOVAL devra lui même intégrer cette évolution du SCOT.

Le SCOT est organisé autour de 12 orientations, qui sont présentées dans le tableau ci-après.

Orientations du SCOT	Compatibilité du PLU de Courcelles-de-Touraine
CONSOLIDER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR DYNAMISER LES BASSINS DE VIE	
Orientation 1 : Des unités territoriales à conforter dans leurs spécificités	Le PLU prévoit un développement raisonné du bourg de la commune.
Orientation 2 : Des unités territoriales socle de la répartition de la production de logement et des équipements	Le PLU de Courcelles-de-Touraine prévoit la production de 2,4 logements par an soit 4% de l'objectif de l'unité territoriale du Plateau Lacustre et Forestier.
Orientation 3 : Des unités territoriales garantes des grands équilibres naturels et urbains et paysagers	Un besoin de 28 logements a été défini pour répondre à l'objectif d'atteindre environ 535

	habitants d'ici 2035. Ces logements sont répartis de la manière suivante : • 18 sont produits en renouvellement urbain (dents creuses, apports estimés des changements de destination et de la reprise du logement vacant) soit une part en renouvellement urbain d'environ 60% pour 25% demandés par le SCOT. • 12 logements sont produits en extension urbaine, à travers une OAP prévoyant une densité minimum de 15 logements/ha et représentant environ 0,78 ha dédiés à l'habitat (soit 1,3% de l'enveloppe maximale à mobiliser en extension urbaine pour l'habitat pour l'unité territoriale du Plateau Lacustre et Forestier).
CAPITALISER SUR LES VALEURS PATRIMONIALES	
Orientation 4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue • **Protéger les noyaux réservoirs de bio diversité** • **Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques** • **Prendre en compte la trame bleue** • **Prendre en compte la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques** • **Accroître la biodiversité et la trame verte au sein des espaces habités**	Le PLU préserve également les boisements présents en zone Natura 2000 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les zones Natura 2000 sont classées en zone N et sont donc inconstructibles. Le PLU décline les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue locale au travers de l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques et du zonage à travers l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : recensement des haies, cours d'eau, mares et plans d'eau, boisements, etc. Le PLU préserve les cours d'eau en interdisant les nouvelles constructions à moins de 5 mètres des berges du réseau hydrographique en zone urbaine, et à moins de 10 mètres en dehors des zones urbaines. De plus, le PLU identifie dans le zonage les zones humides à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (prévoyant des mesures Eviter – Réduire – Compenser). Enfin, les OAP prévoient le renforcement de la trame verte avec la création d'espace vert, la plantation d'arbre la mise en place de franges végétales, de principe de gestion des eaux pluviales. L'OAP trame verte et bleue contient en outre une série de prescriptions et recommandations afin de

	favoriser le développement de la biodiversité (recommandations sur la végétalisation des clôtures, sur l'éclairage, interdiction du déboisement au sein des zones Natura 2000 etc).
Orientation 5 : Faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territoriale • **Pérenniser le foncier agricole et sylvicole** • **Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières** • **Limiter les impacts de l'urbanisation** • **Favoriser la diversification de l'activité agricole** • **Œuvrer pour une agriculture durable et de proximité**	Le PLU prévoit un développement raisonné en limitant les extensions urbaines. Dans le choix des zones à urbaniser, la vocation agricole des terres a été prise en compte. En effet, la zone d'extension retenue est actuellement une prairie entretenue par fauche ne jouant pas de rôle agricole. La réalisation d'un diagnostic agricole a permis d'identifier les bâtiments, les projets et les problématiques des exploitants agricoles. Excepté dans le cadre d'une création de gîte rural, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté dans les 100 mètres d'un siège d'exploitation, afin de protéger le potentiel d'évolution des exploitations. Le PLU permet la diversification de l'activité agricole (création d'atelier de transformation, vente à la ferme…).
Orientation 6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature • **Préserver les lignes forces du grand paysage** • **Composer avec la spécificité des six entités paysagères** • **Valoriser la typologie des villages** • **Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux**	Le PLU encadre les formes urbaines au sein des différentes zones via des prescriptions architecturales au sein du règlement, plus poussées pour le cœur urbain ancien et les constructions anciennes. L'intégration paysagère, via la hauteur et l'aspect des constructions, est ainsi prioritairement recherchée. Les OAP permettent également d'encadrer les formes urbaines en s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles et peuvent prévoir des aménagements paysagers sur certains secteurs. Le PLU identifie des éléments du patrimoine bâti (châteaux, belles demeures…), un mur ancien afin de les protéger. De plus, pour favoriser la reprise du patrimoine bâti remarquable et éviter sa dégradation, le PLU autorise les changements de destination sur certains anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural.

	De plus, le PLU permet la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme, comme sur le domaine du Château Golf des 7 tours. La mise en valeur économique du patrimoine, en lui assurant un devenir, fait partie des leviers pour préserver ce dernier.
CULTIVER LE BIEN VIVRE DANS LA PROXIMITÉ	
Orientation 7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie • **Changer le mode de production de logement pour développer la sobriété foncière** • **Diversifier le logement pour s'adapter à la diversité des besoins** • **Cibler les extensions urbaines et les intégrer à la trame bâtie existante** • **Adapter la gestion des hameaux et des villages en fonctions de leurs caractéristiques et des spécificités locales** • **Développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée**	Le PLU limite les extensions urbaines et favorise le renouvellement urbain (16 logements sont produits dans le tissu urbain, en reprise des logements vacants ou en changements de destination contre seulement 10 en extension de l'urbanisation). Sur les secteurs de renouvellement urbain, 1 OAP vient encadrer la production de logements. Plus de la moitié du besoin en logement est estimée en renouvellement urbain afin de favoriser la densification. Les OAP prévoient une densité minimum de 15 logements/ha. L'OAP en renouvellement prévoient de favoriser la mitoyenneté. Aucune extension des hameaux n'est prévue. Aucune possibilité de densification des hameaux n'est également possible Le PLU permet les extensions et annexes des habitations dans les écarts. La production de nouveaux logements est également autorisée grâce aux changements de destination identifiés sur le plan de zonage. Pour l'identification de ces derniers, la présence des réseaux a été un critère déterminant. Le règlement écrit du PLU favorise la mixité fonctionnelle dans les bourgs.
Orientation 8 : Repenser le système des mobilités • **Adapter l'offre de mobilité aux enjeux du territoire** • **Optimiser la desserte en transports en commun et organiser les pôles de mobilité** • **Aménager le territoire pour encourager la mobilité active**	En ciblant la construction de nouveaux logements au sein ou en continuité direct du centre-bourg, le PLU limite les besoins de mobilité et facilite la mise en place de solutions alternatives à la voiture individuelle. De plus, l'OAP « les Allégries » traite des déplacements doux de la future opération vers le plan d'eau communal.

• **Intervenir ponctuellement pour sécuriser le réseau viaire et maitriser la diffusion des trafics dans le territoire**	Les emplacements réservés prévus visent à créer une aire de stationnement dans le cadre de l'extension du cimetière et d'aménager une liaison douce.
Orientation 9 : Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire • **S'adapter aux changements climatiques** • **Préserver la santé des habitants** • **Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances**	Le règlement du PLU permet et recommande l'utilisation de systèmes de production d'énergies renouvelables et de matériaux biosourcés. Un sous-secteur en Aenr en zone agricole a été délimité afin de permettre le développement de l'activité agrivoltaïque au nord de la commune. Le PLU limite également l'imperméabilisation des sols en limitant fortement les extensions urbaines. Le règlement permettra d'avertir les pétitionnaires de risques présents, comme le risque retrait-gonflement des argiles, les mouvements de terrain, feu de forêt.
CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET ANCRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE	
Orientation 10 : Gérer efficacement le foncier économique • **Réduire le foncier économique dédié** • **Maintenir un maillage de qualité des sites d'activités** • **Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes**	Le territoire ne compte aucune zone d'activités. En contrepartie, le PLU permet le développement économique industriel et artisanal au sein du tissu urbain afin de favoriser les activités économiques locales.
Orientation 11 : Conserver une offre commerciale et de services de proximité • **Conforter les pôles commerciaux existants (localisations préférentielles)** • **Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité**	La commune ne dispose presque plus de commerces de centralité. Le PLU instaure néanmoins un linéaire de préservation de la diversité commerciale sur le bar restaurant au cœur du bourg.
Orientation n° 12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle • **Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique** • **Participer à structure l'offre**	Le PLU identifie et protège les différents marqueurs de l'identité patrimoniale et paysagère locale qui contribuent à la mise en valeur touristique via le plan de zonage (usage des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme).

• **S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique**	Enfin, le PLU souhaite permettre le projet de développement touristique porté par les propriétaires du château Golf des 7 tours, principal employeur privé du territoire et vitrine du tourisme sur la commune.

1.3.3 Avis reçus

Le PLU est soumis pour avis à différentes personnes Publiques Associées et Consultées prévues aux articles L132-7 à L132-14 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté a reçu les avis suivants :

- Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire
- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Indre-et-Loire
- Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Indre-et-Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie Touraine
- Syndicat des Mobilités de Touraine
- Centre National de la Propriété Forestière
- Département d'Indre-et-Loire
- Mission Régionale de l'Autorité environnementale Centre-Val de Loire

Ainsi le projet de PLU de Courcelles-de-Touraine sera modifié pour tenir compte de ces avis reçus avant approbation. Les modifications envisagées sont précisées dans le « Mémoire en réponse » aux avis, joint au dossier d'enquête publique. Il est à noter que la MRAe ne s'est pas prononcée dans les délais de 3 mois suite à sa consultation, un courrier de la MRAE actant de son absence de remarque a été transmis à la commune en date du 06/02/2026.

1.4 Les points clés du projet de PLU

1.4.1 Les points clés du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **enjeux relevés sur le territoire communal**.

La démographie et le logement	• La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ; • La prise en compte des évolutions démographiques à moyen et long terme notamment dans l'offre en logements. Une diversification de cette dernière serait peut-être souhaitable. • Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans l'agglomération tourangelle, le développement de l'offre locative sociale et privée

	permettrait de faciliter l'accession au logement d'un plus grand nombre de personnes.
L'activité économique	• Favoriser le développement des activités présentes sur le territoire (notamment artisanales), aussi bien en diffus que dans le tissu urbain ; • La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg ; • La préservation des terres agricoles constituant l'outil productif des exploitations agricoles ; • La diversification de l'activité des exploitations agricoles, via une possibilité de changer la destination de certains bâtiments. • Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre naturel et patrimonial.
Les équipements et services publics	• Le maintien des services et équipements de proximité sur la commune.
Mobilités et communications numériques	• La pacification de la circulation routière dans le bourg ; • Le développement d'itinéraires cyclables pour la desserte du centre-bourg ; • Une offre en transport en commun (car) répondant aux besoins des collégiens et lycéens, mais ni aux actifs ou à une population vieillissante souhaitant se déplacer vers l'agglomération tourangelle.
Milieux physique et patrimoine naturel	• La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF) ; • La préservation des prairies et haies ; • Les continuités écologiques dans et hors du bourg ; • La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement ; • L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire ; • La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement.
Gestion des ressources	• La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire • La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine • L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).
Risques, pollutions et nuisances	• La préservation de zones tampons entre les espaces boisés et les zones urbanisées afin de prendre en compte le risque feux de forêts ;

	• La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.
Paysage et patrimoine	• Maintenir l'équilibre entre ces différentes unités paysagères et préserver leur lisibilité dans le paysage communal ; • Préserver les haies, bosquets et lisières boisées afin de conserver la structure paysagère et écologique du territoire ; • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et encourager sa préservation dans les projets d'aménagement ; • Maintenir la place du végétal et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
Capacité du tissu urbain et dynamiques foncières	• L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune ; • La densification du bourg ; • La rénovation du bâti ; • La maitrise de l'étalement urbain ; • L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).

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

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

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

- Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées
- Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle
- Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg
- Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle
- Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains
- Penser l'aménagement en fonction des risques naturels présents sur le territoire

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

- Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine
- Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale
- Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation

- Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal
- Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines

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

- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire
- Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés
- Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire

Axe 4 : Consolider la vie de proximité

- Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population
- Permettre le maintien et le développement commercial de proximité
- Renforcer la perméabilité du tissu urbain

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

- Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant
- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement
- Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1,4 ha

1.4.3 Les points clés des pièces réglementaires

Les pièces réglementaires du PLU sont élaborée dans le but d'atteindre les objectifs du PADD.

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire a date d'approbation du PLU.

Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- Dans quelle zone se situe de projet
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire

- Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation

Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.

Etape 3 : Appliquer le règlement

- Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.

1.4.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP thématiques

Le PLU de Courcelles-de-Touraine comporte **1 seule OAP thématique :**

- **Mise en valeur des continuités écologiques :**

Cette OAP a pour but de définir les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue. Les orientations et recommandations sont définies à l'échelle du territoire, des projets d'aménagement et à l'échelle du logement.

Le zonage et le règlement graphique localisent et définissent le niveau de protection des éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments sont repris dans le schéma de traduction des OAP. Les orientations viennent compléter sur le plan qualitatif les dispositions du règlement en matière de préservation des continuités écologiques.

Les OAP sectorielles

Deux secteurs considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP. La totalité des secteurs est dédiée à la création de logements. 1 site se situe au sein de l'enveloppe urbaine et 1 en extension de cette dernière.

- Les Allégries

- Route de Souvigné

Au total, ce **sont 18 logements minimum** qui seront potentiellement réalisés sur ces OAP. Une densité minimale moyenne de 15 logts/ha est imposée sur les 2 secteurs, en compatibilité avec le PADD. **La densité globale des secteurs d'OAP est ainsi d'environ 15 log/ha**.

Les OAP présentent un reportage photographique et des orientations d'aménagement visant à atteindre des objectifs qualitatifs et quantitatifs, puis traduites sur une carte du site pouvant intégrer quelques parcelles environnantes quand le contexte le nécessite.

Dénomination du secteur	Typologie urbaine	Vocation principale	Consommation d'ENAF (en ha)	Surface totale (en ha)	Densité brute moyenne	Nb de logements projeté
Les Allégries	Extension	Résidentielle	0,78	0,78	15 log ha	12
Route de Souvigné	Densification	Résidentielle	0,38	0,38	15 log ha	6
Total			**1,16**	**1,16**	**15 log ha**	**18**

Tableau 1. Synthèse des OAP sectorielles

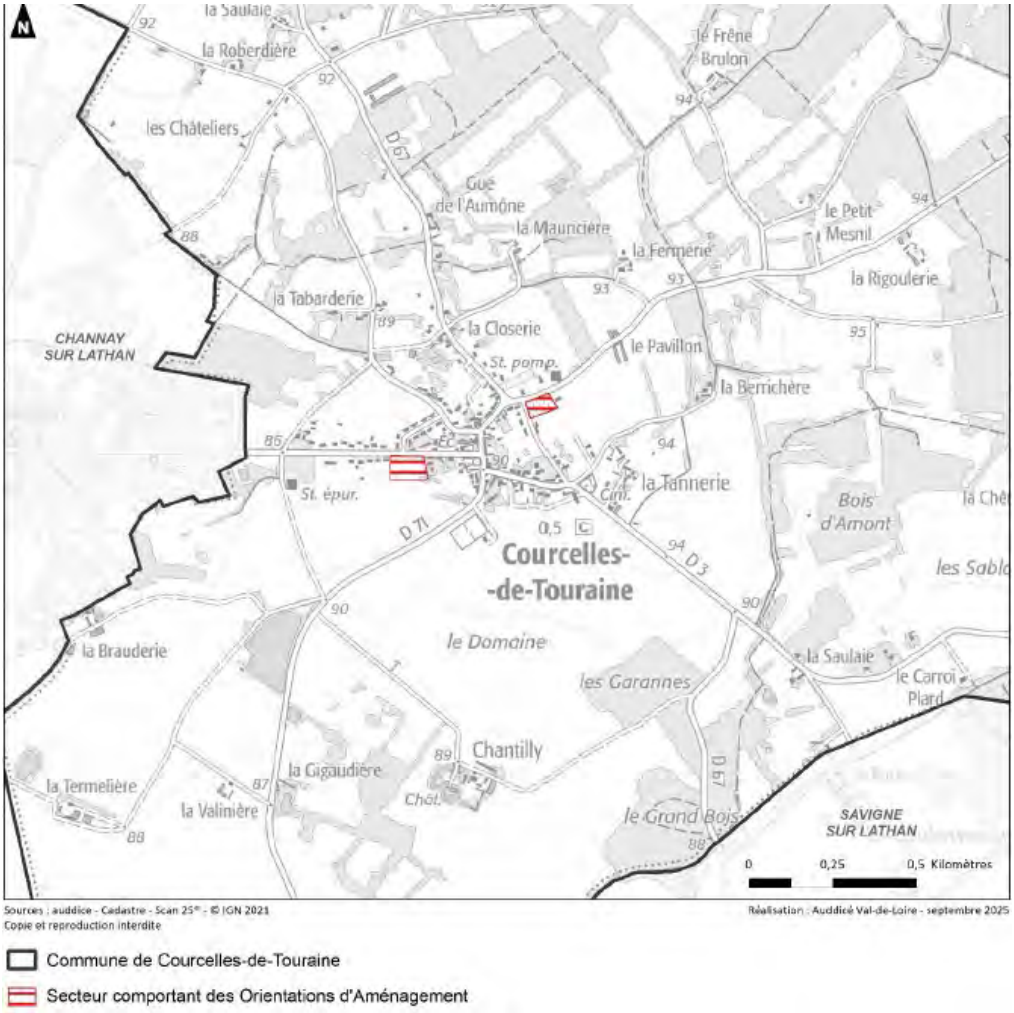


Figure 1. Localisation des OAP sectorielles du PLU de Courcelles-de-Touraine

1.4.3.2 Le règlement

Les zones se divisent en quatre groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du bourg.
- La zone AU qui comprend le secteur de développement à vocation d'habitat encadré par l'OAP « Les Allégries ».
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Un sous-secteur Aenr vient couvrir l'emprise du parc photovoltaïque en cours de création sur la partie Nord-Ouest de la commune.
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple les boisements, la zone Natura 2000. La zone N se compose également d'un STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) qui permet le développement des activités économiques du château des 7 Tours, ainsi que d'un sous secteur « Np » correspondant à une protection plus stricte de la zone Natura 2000 du Complexe du Changeon et de la Roumer.

Par traduction du PADD, le règlement et délimite les zones suivantes. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Tableau 2. Détail des zones du PLU

Zone U	**Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités. **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua. **Le secteur Ue** qui correspond à deux zones d'équipements publics (ancien stade municipal et STEP). **Le secteur Ul** qui correspond au secteur en entrée de bourg ouest dévolu à des équipements légers de loisirs.
Zone AU	**La zone 1AU** comprend 1 secteur en extension du tissu urbain à vocation d'habitats : le secteur « Les Allégries ».
Zone A	**La zone agricole** a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité. Seules les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

Zone N	La **zone naturelle** « *N* » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».* **En dehors des STECAL,** seules les constructions compatibles avec le caractère naturel de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron). Au sein de la zone N, on retrouve 2 types de sous-secteurs • Secteur naturel protégé = Np • Secteur naturel à vocation touristique = Nt

Parmi les changements majeurs entre le PLU approuvé en 2010 et le PLU révisé on note les éléments suivants :

- La part de **zones urbaines et à urbaniser** du territoire passe de **1,4% à 1,2 %** : les zones AU et 2AU qui n'ont plus vocation à être aménagées ont été classées en zone A ou N en fonction de leurs caractéristiques, ce qui se traduit par une nette baisse des surfaces de zone AU. Par ailleurs, des secteurs autrefois classés en zone U mais ne correspondant pas aux nouveaux critères mis en place par les élus ont été reclassés en zone A ou N, dans une logique de recentrage de l'urbanisation sur le bourg, de limitation des impacts sur les terres agricoles et de limitation de la vulnérabilité de la population aux risques. A côté de cela, certains secteurs urbanisés situés en continuité des bourgs mais classés en zone A ou N ont pu être intégrés à l'enveloppe urbaine.
- **La suppression des zones 2AU** : le nouveau PLU ne projette plus de zones à urbaniser dans un second temps au profit d'un développement en enveloppe urbaine et sur un secteur en extension urbaine d'une surface limitée conformément aux objectifs du ZAN. Les anciens secteurs en zone 2AU en continuité du bourg, ont été intégrés à la zone agricole.
- La **zone naturelle** du territoire **passe de 38,1% à 47,4% :** en raison notamment de l'intégration à cette zone de secteurs majoritairement boisés jusqu'alors classés en zone A.
- L**'abandon des secteurs NH**, la zone agricole et la zone naturelle permettant dans le nouveau PLU des possibilités d'extension et d'annexes pour les constructions à vocation d'habitation sans avoir à repérer spécifiquement ces habitations existantes.
- Une **identification plus poussée des trames réglementaires en faveur de la déclinaison de la trame verte et bleue** : le réseau hydrographique, les mares et plans d'eau, les zones humides, les haies et alignement d'arbres. A noter que les boisements autrefois classés en EBC sont dorénavant intégralement protégés via l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux ci-dessous permet de visualiser l'évolution des surfaces et des éléments identifiés entre le PLU de 2010 et le nouveau PLU.

	Surfaces avant élaboration du PLU en ha		Surfaces après élaboration du PLU en ha	
Zone U	**28,9**	**1,1%**	**30,2**	**1,2%**
Sous-secteur UA	*7,8*	*0,3%*	*7,8*	*0,3%*
Sous-secteur UB	*7,5*	*0,3%*	*19,5*	*0,8*
Sous-secteur UBa	*7,7*	*0,3%*	*/*	*/*
Sous-secteur UBj	*3,0*	*0,1%*	*/*	*/*
Sous-secteur UE	*2,9*	*0,1%*	*2,0*	*0,1*
Sous-secteur UL	*/*	*/*	*0,8*	*0,03*
Zone AU	**8,1**	**0,3%**	**0,8**	**0,03%**
Zone 1AU	*1,4*	*0,05%*	*0,8*	*0,03%*
Zone 2AU	*6,7*	*0,3%*	*/*	*/*
Zone A	**1574,5**	**60,5%**	**1339,4**	**51,4%**
Sous-Secteur Aenr	*/*	*/*	*11,3*	*0,4%*
Zone N	**991,9**	**38,1%**	**1233,8**	**47,4%**
Sous-Secteur Nh	*33,5*	*1,3%*	*/*	*/*
Sous-Secteur Nl	*3,9*	0,2%	*/*	*/*
Sous-Secteur Np	*/*	*/*	*207,8*	*8%*
Sous-Secteur Nt	*65,8*	*2,5%*	5,4	0,2%
Sous-Secteur Ntc	*14,8*	*0,6%*	*/*	*/*
TOTAL	***2 603,4 ****	***100%***	***2604,2****	***100%***

Eléments surfaciques :

Eléments identifiés au PLU	Surfaces avant élaboration du PLU en ha	Surfaces après élaboration du PLU en ha
Boisement à protéger	/	132,1
Emplacement réservé	1,5	0,09
Mares et plans d'eau à protéger	/	/
Espace Boisé Classé (EBC)	256,3	/
Traitement paysager à réaliser	0,8	/
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation	8,1	1,2
Zones humides	/	89,7

Eléments linéaires :

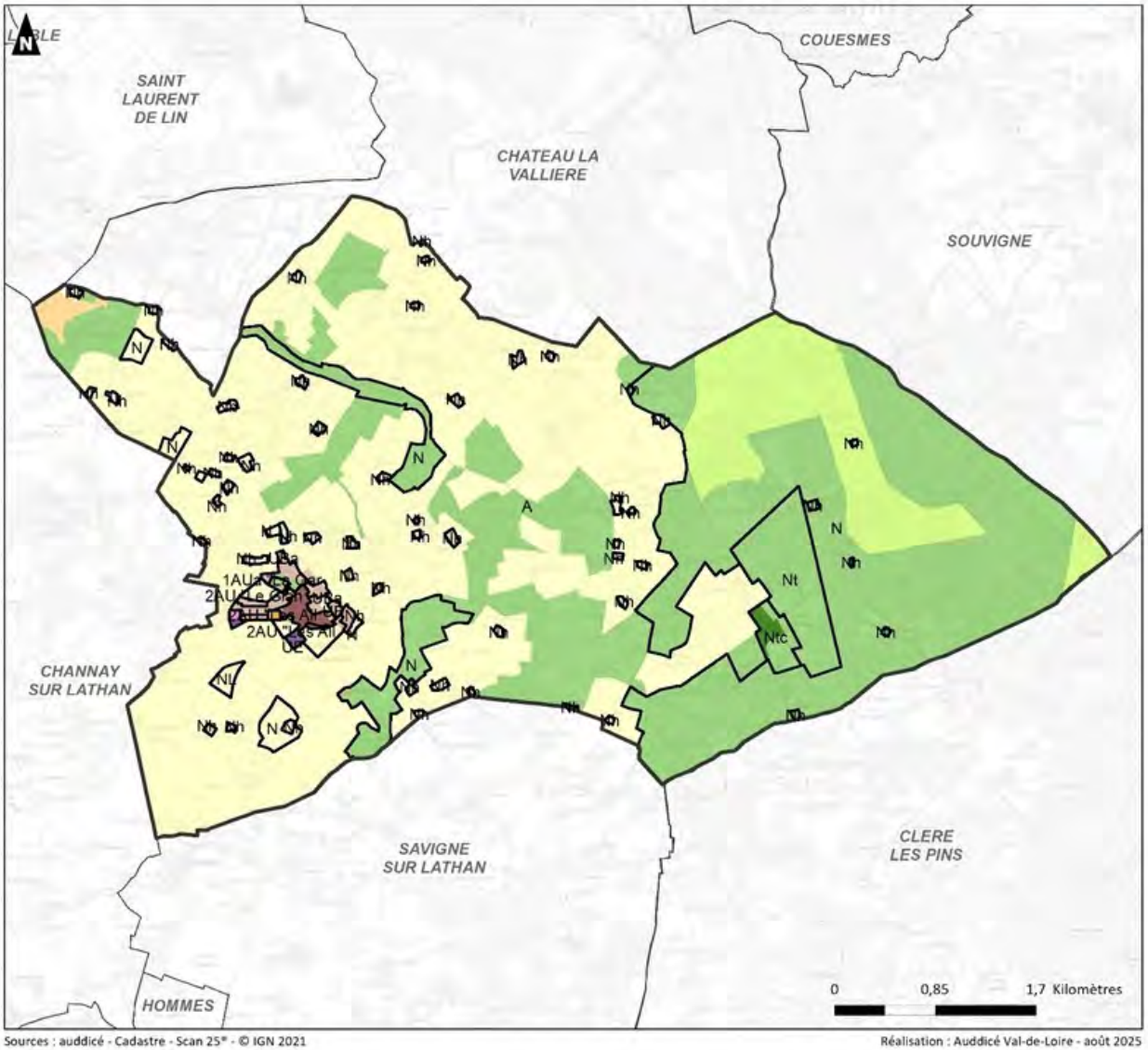
Eléments identifiés au PLU	Linéaires avant élaboration du PLU en km	Linéaires après élaboration du PLU en km
Haie ou alignement d'arbres à préserver	3,3	19,8
Linéaire commercial à préserver	/	0,027
Mur protégé	0,3	0,082
Réseau hydrographique	/	12,6

Eléments ponctuels :

Eléments identifiés au PLU	Nombre avant élaboration du PLU en unité	Nombre après élaboration du PLU en unité
Changement de destination	/	13
Elément de patrimoine à protéger	/	11
Mares et plans d'eau à protéger	/	3

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme

Comparaison du zonage PLU avant et après la révision



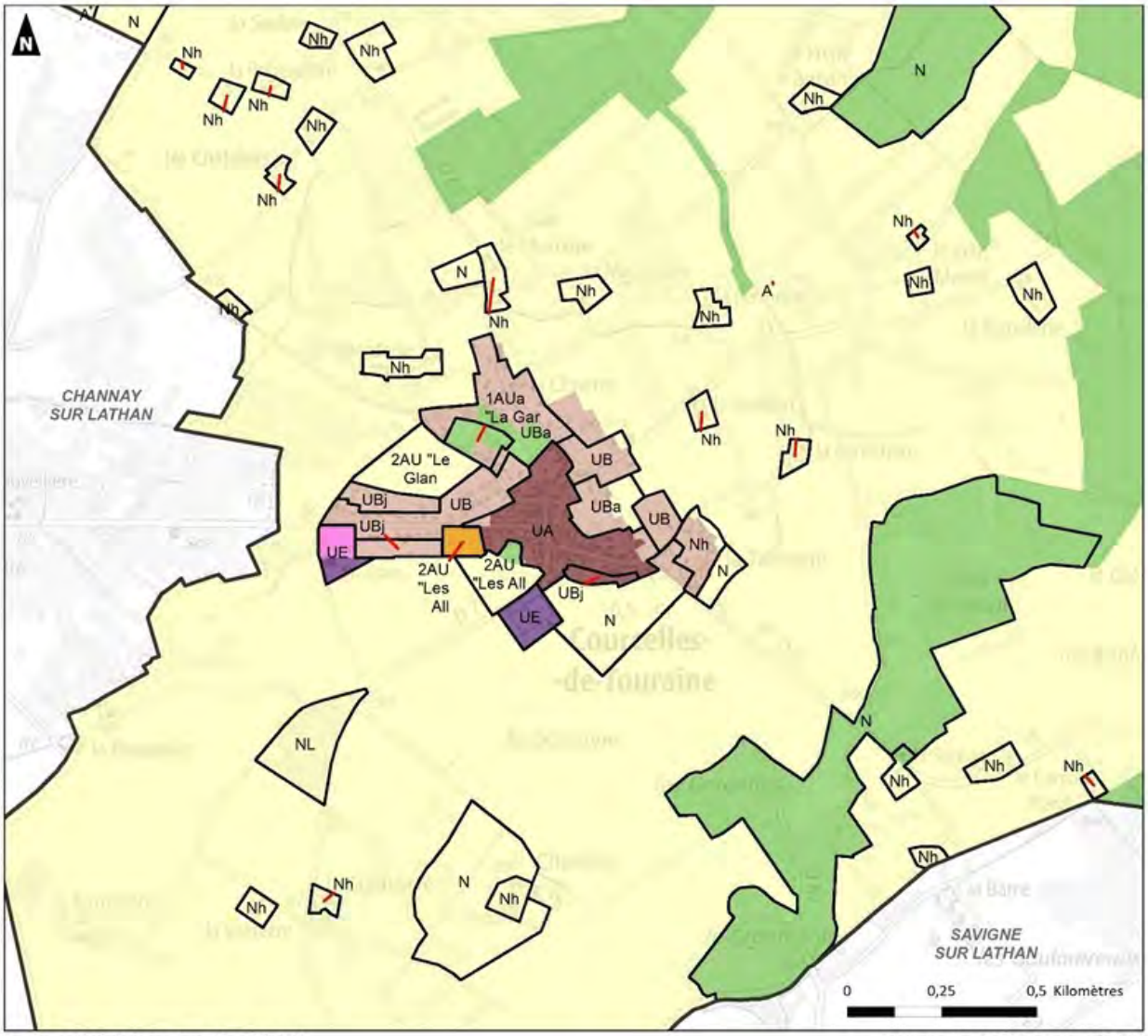
Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Zone de PLU avant révision
- 1AU - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- A - Zone agricole
- Aenr - Zone agricole dédiée aux projets d'énergies renouevelables
- N - Zone naturelle
- Nt - Secteur naturel à vocation touristique
- Np - Secteur naturel protégé
- Ua - Zone urbaine historique mixte
- Ub - Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Ul - Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Commune de Courcelles-de-Touraine (37)
Plan Local d'Urbanisme
Courcelles-de-Touraine Ouest

Comparaison du zonage PLU avant et après la révision



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

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - août 2025

- Commune de Courcelles-de-Touraine
- Zone de PLU avant révision
- 1AU - Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Ua - Zone urbaine historique mixte
- Ub - Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- Ul - Zone urbaine à vocation principale de loisirs

Tableau 3. Comparaison zonage avant/après révision du PLU de Courcelles-de-Touraine

Le règlement graphique identifie également les trames suivantes, répondant :

- aux objectifs de préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental ;
- aux objectifs de préservation des commerces du centre bourg ;

- **Eléments identifiés au règlement graphique**

Secteurs soumis à des dispositions particulières	
	Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
	Secteur comportant des Orientations d'Aménagement
Petit patrimoine et cadre de vie	
	Boisement à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Linéaire commercial
	Haie et alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau à préserver au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Elément patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (information complétée une fois les données validées par la collectivité)

1.5 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU de Courcelles-de-Touraine relève du I-2-b de l'article R104-11 : elle est soumise à évaluation environnementale.

1.5.1 Principes de l'évaluation environnementale

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur certains secteurs. Ces opérations, en fonction de leur ampleur, peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques…

Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieux physique et naturel, la biodiversité et le climat
- La consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (artificialisation)
- Le paysage et le patrimoine ;
- Les ressources, énergies et réseaux ;
- Les risques, nuisances et pollutions
- Les mobilités

Cette évaluation des impacts a permis à la commune de prendre des mesures d'évitement et de réduction pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement.

L'analyse des incidences est menée sur l'ensemble du territoire communal et des secteurs. Une synthèse des enjeux relevés et des incidences après mesures ERC.

1.5.2 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation

Sur le territoire de Courcelles-de-Touraine, les choix d'urbanisation ont été préalablement définis en application des objectifs du SCOT, puis d'autres mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place suite à l'évaluation environnementale.

1.5.2.1 Les mesures d'évitement

Evitement effectué préalablement à l'évaluation des incidences

Lors de la détermination du secteur à ouvrir à l'urbanisation, une première analyse a permis d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 4 critères :

- **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :** la commune de Courcelles-de-Touraine limite les incidences du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Un seul secteur en extension a été retenu et concerne un terrain agricole, actuellement une prairie fauchée et de maitrise foncière communale.

- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel :** la commune dispose d'un patrimoine naturel qui a été identifié (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, mares et plans d'eau) et qui fera l'objet d'une protection dans le PLU. L'évitement de ces secteurs a été recherché.

- **Incidence sur le paysage et le patrimoine :** la commune commune de Courcelles-de-Touraine recense 3 monuments historiques sur son territoire : le Château de Chantilly, le Château du Vivier des Landes et le Manoir de la Tannerie (Inscrit MH partiellement le 01/06/1948). On observe à l'échelle du territoire communal, 4 grandes entités paysagères : la forêt, les prairies bocagères, les zones urbanisées et les plateaux agricoles. Il s'agit donc de préserver ce patrimoine et d'assurer la bonne insertion des futures constructions dans le paysage. Le zonage du PLU s'attache à maintenir la compacité du bourg.

- **Incidence sur les réseaux et la ressource :** le PLU a cherché à réduire l'impact sur les réseaux et l'environnement en valorisant les réseaux existants et en limitant la création d'assainissement autonome dont la collectivité maîtrise peu le respect des normes environnementales. A ce titre, les zones urbaines sont en grande partie desservies par l'assainissement collectif.

Arbitrages sur le zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, les dispositions en vigueur ont été interrogées et notamment les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

<u>Arbitrages réalisés</u> :

- **Suppression d'une bonne partie des zones AU** : une seule zone AU du PLU existant a finalement été reconduit, pour partie : le site des Allégries. Les zones AU, qui représentaient 8,1 ha dans le PLU

approuvé en 2010, ne représentent plus que 0,8 ha dans le projet de PLU révisé. Cette réduction des zones AU tient compte du strict besoin justifiable en matière de production de logements pour atteindre l'objectif démographique prescrit et tient compte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Protection fine de la zone Natura 2000 à travers l'outil L151-23** en lieu et place de l'EBC pour la protection des boisements de la zone, et identification d'un secteur Np plus limitatif dans son règlement que la zone N stricte ;
- **Reprise des STECAL pour correspondre au juste besoin des projets** : le STECAL Nt du château des 7 Tours a été réduit à 5,4 ha, alors que les sous-secteurs Nt et Ntc du PLU approuvé en 2010 représentaient à eux deux une surface de 80,6 ha ;
- **Protection des haies, mares, zone humide inventoriée et réseau hydrographique via l'outil L151-23** du Code l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager tout en permettant la valorisation de ces milieux ;
- **Protection des éléments de patrimoine bâti** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2035, la municipalité a retenu deux secteurs de développement urbain, faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Les 2 secteurs de projet ont été identifiés en densification et extension.

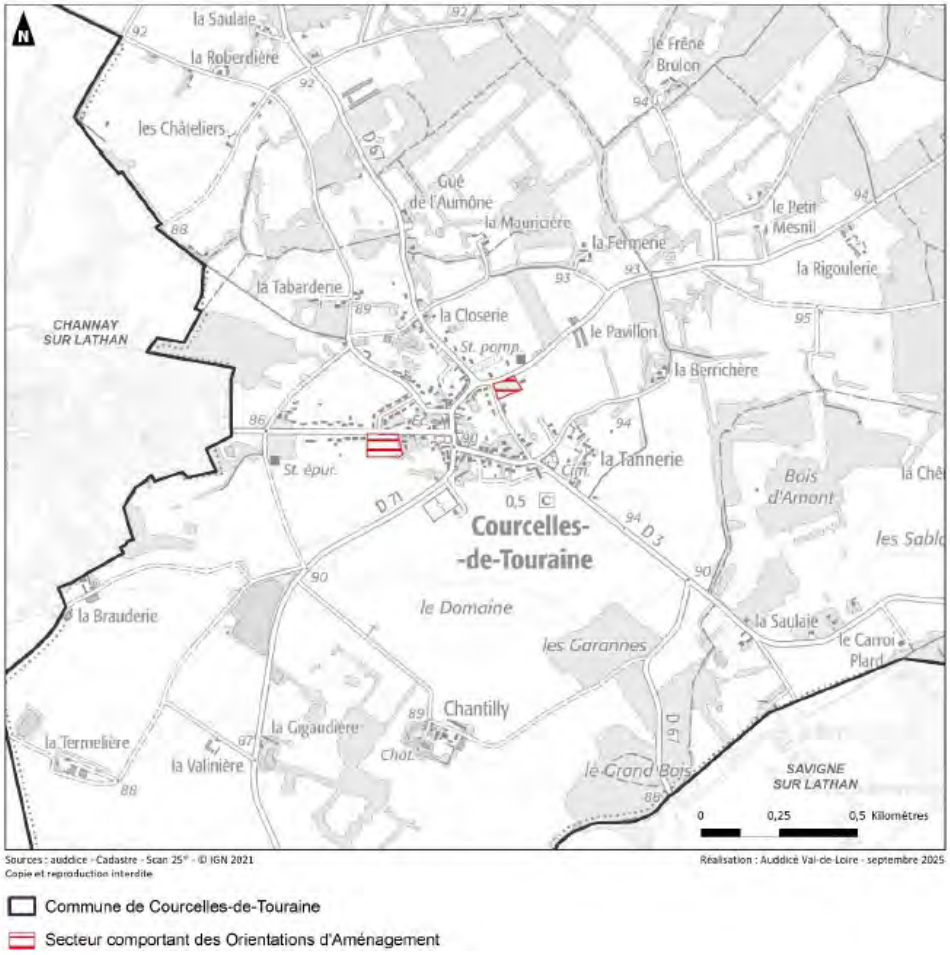


Tableau 4. Secteurs d'OAP

1.5.2.2 Synthèse des incidences et mesures du PLU

Synthèse des incidences sur les zones Natura 2000

La commune est concernée par la présence de 1 site NATURA 2000. Les 2 secteurs d'OAP sont éloignés de plusieurs kilomètres du site NATURA 2000.

Concernant les zones NATURA 2000, il est retenu un impact faible pour tous les secteurs de projet car ils sont tous localisés en dehors des zones identifiées. Leur impact est défini comme faible.

Enfin, dans le cadre de la détermination des incidences NATURA 2000 du projet, il est retenu **une absence d'incidences significative du projet de PLU**. Les secteurs de projet ont tous été identifiés en zone urbaine ou dans leur continuité et ces derniers ne seront pas de nature à porter une incidence aux habitats et/ou espèces définies dans le cadre des zones NATURA 2000.

Synthèse des incidences et mesures du PLU par thématique

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la biodiversité				
			ZNIR	***NATURA 2000***	***Pré-localisation Zones humides (SDAGE)***	***Continuités écologiques – SRCE***	***Enjeux écologiques des secteurs de projets prospectés***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible	Faible	Nul
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible	Faible	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Faible	Modéré	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Aménagement d'un cheminement piéton et cycles	Faible	Faible	Faible	Faible	Nul

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des incidences liées à la consommation foncière
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible
	Les Allégries		Modérée
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la ressource en eau	
			Réseau hydrographique	***Captages AEP***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nulle	Nulle
	Les Allégries		Nulle	Nulle
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Nulle
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nulle	Nulle

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à l'activité agricole	
			Exploitations agricoles en place	**Parcelles agricoles**
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul
	Les Allégries		Nul	Modéré
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés au patrimoine, au paysage et aux entrées de ville		
			Patrimoine protégé	***Paysage***	***Entrées de ville***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Modéré	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Fort	Faible	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Modéré	Faible	Faible

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés à la mobilité, à l'énergie et au climat		
			Mobilité	***Energie***	***Adaptation au changement climatique***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Modéré	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Faible

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques naturels						
			Débordement de cours d'eau	***Remontées de nappes***	***Mvt de terrains / cavités***	***Retrait-gonflement des argiles***	***Feux de forêt***	***Sismique***	***Radon***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
	Les Allégries		Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Modéré	Nul	Nul	Faible	Faible	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Modéré	Nul	Modéré	Nul	Faible	Faible

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux risques technologiques				
			Risque industriel	***Risque TMD***	***Risque nucléaire***	***Pollution des sols***	***Nuisances sonores***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
	Les Allégries		Nul	Nul	Nul	Nul	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul

Secteurs de projet étudiés			Synthèse des impacts liés aux réseaux			
			Assainissement	***Eau potable***	***Eaux pluviales***	***Défense Incendies***
OAP sectorielles	Route de Souvigné		Faible	Faible	Non analysé	Faible
	Les Allégries		Faible	Faible	Non analysé	Faible
STECAL	Nt	Secteur naturel à vocation touristique	Faible	Faible	Non analysé	Faible
Emplacements réservés	ER-01	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Faible	Faible	Non analysé	Faible

1.5.2.3 Mesure de compensation

Au regard des impacts résiduels, les mesures de réduction ont été suffisantes. Aucune mesure de compensation n'est à prévoir.

1.5.2.4 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée)

Dans le cadre des projets, le volet écologique de l'évaluation environnementale propose des mesures d'accompagnement indiquées ci-dessous, qui constituent une plus-value pour le projet, dont certaines sont reprises dans les OAP.

Elles sont données à titre indicatif :

- Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
- Adapter l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Textes réglementaires régissant l'enquête publique

Dossier 22043746
17/03/2026

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

1.1 Prise en compte des observations

A l'issue de l'enquête, le Plan Local d'Urbanisme, est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire. A la suite de ces modifications, le PLU est approuvé par le Conseil Communautaire.

1.2 Les textes règlementaires relatifs à l'enquête publique

1.2.1 Partie législative

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes. Version applicable au 05 mars 2026.

1.2.1.1 Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article L. 123-1**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- **Article L. 123-2**

I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

-des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets de zone d'aménagement concerté ;

-des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

-des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV

de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

-des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

-des projets de réalisation de logements situés dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui est situé dans le pé rimètre d'une opération d'intérêt nati onal ou d'une grande opération d'urbanisme et qui répond aux objectifs de cette opération ou d'un projet de logements situé dans une commune figurant sur la liste mentionné e au I d e l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juille t 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.-(Abrogé).

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

1.2.1.2 Sous-Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Article L. 123-3**

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

- **Article L. 123-4**

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut-être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique

transfère sans délai à un commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative dans les conditions prévues au présent alinéa, la poursuite de l'enquête publique. Le public est informé de ces décisions.

- **Article L. 123-5**

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

- **Article L. 123-6**

I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

- **Article L. 123-7**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1, à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ou à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1.

- **Article L. 123-8**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée.

- **Article L. 123-9**

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

- **Article L. 123-10**

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

- **Article L. 123-11**

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

- **Article L. 123-12**

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions

définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

- **Article L. 123-13**

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

- **Article L. 123-14**

I.-Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-

6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Article L. 123-15**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur

ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

- **Article L. 123-16**

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

- **Article L. 123-17**

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L. 123-18**

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

1.2.2 Partie Réglementaire

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes de la partie réglementaire. Version en vigueur au 05 mars 2026.

1.2.2.1 Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article R. 123-1**

I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.

1.2.2.2 Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Projets concernés - article R. 123-2**

Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.

- **Ouverture et organisation de l'enquête - article R. 123-3**

I. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'une autorité nationale de l'Etat, sauf disposition particulière, l'ouverture et l'organisation de l'enquête sont assurées par le préfet territorialement compétent.

II. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'un établissement public de l'Etat comportant des échelons territoriaux dont le préfet de région ou de département est le délégué territorial en vertu de l'article 59-1 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, l'organe exécutif de l'établissement peut déléguer la compétence relative à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête à ce préfet.

III. Lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs communes, départements ou régions, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, cette décision désigne l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

- **Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur - article R. 123-4**

Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur, membre d'une commission d'enquête ou suppléant les personnes intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur, membre d'une commission d'enquête ou suppléant indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.

Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur.

- **Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête - article R. 123-5**

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés

respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique. Elle en informe sans délai le responsable du projet, plan ou programme.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Il désigne également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui remplacent le titulaire en cas d'empêchement et exercent alors leurs fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Lorsque l'empêchement du commissaire enquêteur titulaire est constaté par le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui, le suppléant intervient dans la conduite de l'enquête, y compris pour l'élaboration du rapport et des conclusions motivées.

Avant publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs, ainsi qu'aux suppléants, une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique.

- **Enquête publique unique - article R. 123-7**

Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme.

- **Composition du dossier d'enquête - article R. 123-8**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

- **Organisation de l'enquête - article R. 123-9**

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

- **Jours et heures de l'enquête - article R. 123-10**

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

- **Publicité de l'enquête - article R. 123-11**

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- **Information des communes - article R. 123-12**

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

- **Observations et propositions du public - article R. 123-13**

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- **Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur - article R. 123-14**

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

- **Visite des lieux par le commissaire enquêteur - article R. 123-15**

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

- **Audition de personnes par le commissaire enquêteur - article R. 123-16**

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

- **Réunion d'information et d'échange avec le public - article R. 123-17**

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

- **Clôture de l'enquête - article R. 123-18**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à

compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-19**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-20**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

- **Rapport et conclusions - article R123-21**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

- **Suspension de l'enquête - article R. 123-22**

L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Sous-section 19 : Enquête complémentaire - article R. 123-23**

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

- **Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique - article R. 123-24**

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de Chinon
Commune de Courcelles de Touraine

Feuillet 037

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *SÉANCE DU 20 OCTOBRE 2025*	
Date de la convocation : 14 octobre 2025 Date affichage : 14 octobre 2025	Nombre de membres en exercice : 10 Nombre de membres présents : 9 Nombre de votants : 10 Nombre de procurations : 1
L'an deux mil vingt-cinq, le quatorze octobre à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Courcelles de Touraine, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle associative de Courcelles de Touraine, sous la présidence de Monsieur Philippe ADET, Maire.	**Présents :** Philippe ADET, Christine BESNARD, Claudette BOISARD, Claude DENIAU, Mathieu DOMINGUES, Stéphanie GUILLET, Wolfgang HUENGES, Serge JONQUEL, Etienne PLESSIS
Secrétaire de séance : Mathieu DOMINGUES	**Absent :** Régis BEREAU,
	Absent représenté : Régis BEREAU représenté par Claude DENIAU,

2	ARRET DE PROJET PLU	D/2025-24

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du plan local d'urbanisme, les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation.

Sur délibération N° 2022-01, du conseil municipal en date du 31 janvier 2022, il fut pris la décision de procéder à la révision totale de ce document structurant pour la commune.

Genèse du projet : La commune de Courcelles de Touraine disposant d'un PLU approuvé en date du 13 décembre 2010, arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU, il était d'intérêt de reconsidérer son contenu afin de clarifier ce règlement, sujet à interprétation, de s'affranchir des incohérences concernant l'affectation de certaines parcelles et de reformuler ce plan en fonction de la stratégie urbaine de la commune. Cette révision devait répondre à plusieurs objectifs propres à la commune : Actualiser, assouplir et clarifier le règlement du PLU. Ce projet devait également répondre à l'obligation de grenellisation, devait fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers impliquant plus de restrictions concernant l'urbanisation de la commune, et donc visant la lutte contre l'étalement urbain, en prenant en compte les dispositions législatives de la loi ALUR.

Mise en œuvre : Après avoir retenu le cabinet d'urbanisme Auddicé, il a été créé une commission, composée d'élus, pour élaborer ce projet.

Concertation : Dans sa délibération de prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Courcelles-de-Touraine du 31/01/2022, la commune a choisi d'assurer l'information du public par :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

- La diffusion d'informations par tous les moyens de communication à disposition de la commune,
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) le cas échéant,
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet du PLU.
- La mise à disposition d'un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation.

Bilan : Le bilan établi par le cabinet d'urbanisme confirme que cette concertation a respecté les modalités prévues dans la délibération et que seuls, cinq administrés nous ont sollicité pour des questions liées au devenir de leurs parcelles respectives.

La commission ayant œuvré sur ce dossier présente, par la voix du Maire, les grands axes de travail puis expose les orientations qui en découlent avant proposition à la signature de cet « arrêt de projet »

1-Inscrire le développement territorial dans une logique de résilience
2-Préserver le cadre de vie local, clef du bien-être et de l'attractivité du territoire
3-Maintenir les composants d'une économie locale et durable dans un milieu rural
4-Consolider la vie de proximité

Un débat s'en suit, au sein de l'organe délibérant du conseil municipal, sur l'ensemble des orientations, générales ou optionnelles, du projet d'aménagement et de développement durable, les règles que contient le projet de plan local d'urbanisme, lesquelles sont en phase avec les différents documents et lois de référence que sont le SRADDET, la loi climat et résilience et la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour le niveau national, ainsi que le SCOT et Le plan Climat Air Energie du Pays Loire Nature, le SDAGE Loire-Bretagne.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 103-6 et R. 153-3 ;
Vu la délibération de l'organe délibérant du conseil municipal en date du 31/01/2022prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
Vu le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables qui s'est tenu le 20/02/2024
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire. (Document joint en annexe)

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,

DECIDE :

- De tirer un bilan favorable de la concertation,

- D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de Chinon
Commune de Courcelles de Touraine

Feu

- De soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées, aux saisines de l'autorité environnementale conformément à l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme, à la saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, à la saisine de l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), au Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet,

- De soumettre le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines.

La présente délibération et le plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront transmis au préfet du département d'Indre et Loire.

Conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

Date 21/10/25 Signature Secrétaire de séance Mathieu DOMINGUES	Date 21/10/2025 MAIRIE de COURCELLES DE TOURAINE 37 Indre et Loire Signature Le Maire Philippe ADET

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Commune de

COURCELLES-DE-TOURAINE

Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation

Vu pour être annexé à la délibération du 20/10/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/10/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043746
07/10/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

CHAPITRE 1. BILAN DE LA CONCERTATION 3
1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation 4
1.2 Actions mises en œuvre pour la concertation 5
1.2.1 Diffusion d'information sur le site internet et autres médias 5
1.2.2 La réunion publique 10
1.2.3 L'exposition permanente en mairie 10
1.2.4 Modalité de participation complémentaire – site internet spécifique dédié au PLU 12
1.2.5 Le registre de concertation 13
CHAPITRE 2. REQUETES DE TIERS 15
2.1 M. Thierry CRESPO – forum du site internet PLU – 23 janvier 2023 et 1er décembre 2023 16
2.2 MM. DELÉPINE Bruno et Thierry – courrier – 29 janvier 2023 17
2.3 Mme DENIAU Françoise – mail (17 avril 2024), forum du site internet PLU (01 juillet 2023 et 05 janvier 2024) 17
2.4 Indivision PORTEBOEUF – courrier – 9 septembre 2024 19
2.5 M. NOULIN Stéphane – courrier – 14 décembre 2023 20

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 1. Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation

Lors de la délibération de prescription de la révision du PLU de la commune de Courcelles-de-Touraine du 31 janvier 2022, les modalités de concertation ont été définies de la manière suivante :

Après en avoir délibéré à l'unanimité le conseil municipal prend les décisions suivantes :

DÉCIDE de prescrire la révision générale du PLU de Courcelles de Touraine afin de définir un projet communal répondant aux enjeux actuels, notamment en matière d'accueil de nouveaux habitants, conservation d'une identité rurale et de son patrimoine paysager…

DÉCIDE de définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- La diffusion d'informations sur le site internet de la commune,
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD et les OAP le cas échéant,
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet du PLU,
- La mise à disposition d'un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation.

Figure 1. Extrait de la délibération de lancement de la révision du PLU de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2 Actions mises en œuvre pour la concertation

Jusqu'à l'arrêt de projet du PLU, les éléments suivants sont venus répondre à ces modalités de concertation et permettent de justifier qu'elles ont été respectées :

1.2.1 Diffusion d'information sur le site internet et autres médias

Pour la bonne mise en œuvre de la concertation, la commune a mis en œuvre des publications pour mettre en avant les différents modèles de concertation au programme, lors de l'élaboration du PLU (enquêtes publiques, registre de concertation, site internet, réseaux sociaux etc.). Les publications ont été réalisées sur le bulletin municipal, le site de la mairie et sur le compte Facebook de la commune.

Ces publications avaient également comme objectif d'informer les individus sur les avancées du PLU de leur commune et les amener à participer aux différentes modalités de concertation.

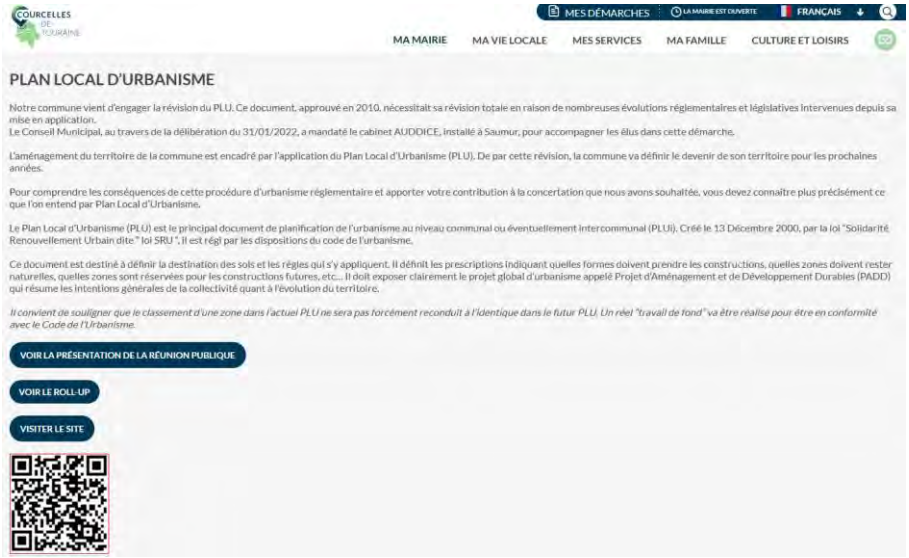


Figure 2. Extrait du site de la commune (https://courcellesdetouraine.fr/ma-mairie/projets/)

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

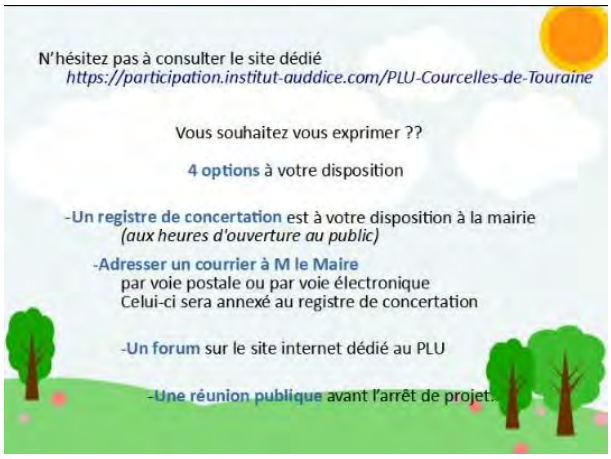


Figure 3. Publications sur le compte Facebook de la mairie de Courcelles-de-Touraine

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

URBANISME

Déposer mon permis de construire en ligne
À partir du 1er janvier 2022, vos demandes d'urbanisme en ligne, gratuitement, de manière plus simple et plus rapide sur ***https://sve.sirap.fr***. Vous pourrez saisir et déposer toutes les pièces d'un dossier directement en ligne, à tout moment, où que vous soyez. *Les services de votre commune restent vos interlocuteurs privilégiés pour vous accompagner tout au long de la procédure. N'hésitez pas à les solliciter dès la construction de votre dossier.*

PLU

La révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) s'impose à nous. Ce document, signé pour notre commune en décembre 2010, établit un projet global d'aménagement et fixe les règles générales de construction et d'utilisation du sol sur le territoire.
Cette révision, rendue nécessaire pour actualiser le projet de territoire, sera guidée par l'obligation d'une démarche de développement durable et devra prendre en compte les dispositions législatives de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).
Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation sera organisée afin de vous associer à l'élaboration du projet, ainsi que les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.
Cette concertation aura pour objectif de vous fournir une information claire sur le projet, de vous offrir la possibilité de vous exprimer et d'exposer vos attentes et idées.
Vous pourrez exprimer vos opinions en remplissant un registre de concertation mis à disposition du public en mairie, ou en écrivant à Monsieur le Maire.
Les modalités de concertation sont les suivantes :
Affichage de la délibération en Mairie pendant toute la durée des études.
Information de la population par voie de presse et affichage en Mairie.
Exposition permanente en Mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du P.L.U.
Organisation d'au moins une réunion publique.
Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.
A l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera.

Figure 4. Extrait du bulletin municipal 2022

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

PLU
C'est quoi ?

Le plan local d'urbanisme est un outil communal permettant de définir l'aménagement du territoire pour les années à venir. Ce document a pour objectif de déterminer les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

LA MUNICIPALITÉ A CHOISI DE RÉVISER SON DOCUMENT D'URBANISME POUR :

- Prendre en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme.
- Actualiser, assouplir et clarifier le règlement du PLU.
- Accueillir une population nouvelle tout en s'inscrivant dans un recentrage de l'urbanisation sur le bourg.
- Garantir une offre immobilière suffisante pour les habitants.
- Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en luttant contre l'étalement urbain.
- Conserver l'identité rurale de la commune, en préservant une agriculture dynamique
- Favoriser le patrimoine paysager.
- Conforter la vocation de loisirs de l'étang.
- Analyser le territoire de la commune et les perspectives d'évolution de ce dernier.
- Favoriser le développement des activités artisanales et commerciales.
- Définir un projet d'aménagement pour la décennie à venir.
- Préserver les activités existantes, notamment les activités agricoles, et maintenir ou renforcer le potentiel existant pour de nouvelles activités.

LES PHASES D'ÉLABORATION

Évaluation environnementale — Arrêt du projet — Approbation

Diagnostic	Projet communal	Règlement graphique	Phase administrative
Dresser un portrait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques.	Définir le projet politique d'aménagement sur une projection de 10-15 ans à l'appui d'un scénario adapté aux ambitions des élus et justifier les choix.	Transcrire le projet dans le règlement graphique - définition des zones urbaines	Soumettre un projet abouti pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la population par le biais de l'Enquête Publique.

Un document soumis à évaluation environnementale : analyser les effets du PLU sur l'environnement, et inscrire le projet communal dans une démarche ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER.

LES MODALITÉS DE CONCERTATION

Élus municipaux +
Acteurs et citoyens locaux (habitants, associations, exploitants agricoles, entreprises...)
+
Personnes publiques associées (SCOT, Etat, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, Conseil Régional, CCI, communes voisines, intercommunalité...)

Participez et exprimez-vous

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion, et dans un souci d'intérêt général, la concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de la municipalité en matière d'aménagement et de développement. Un cahier de concertation est à la disposition de la population en mairie de Courcelles-de-Touraine.

La population a la possibilité de faire part de ses demandes à la commune par courrier, en les adressant à :
Monsieur le maire - Commune de Courcelles-de-Touraine
Concertation sur le PLU
2, rue Michel Pétrieux - 37330 Courcelles-de-Touraine

La commune met à votre disposition une page spécifique sur le PLU. Retrouvez sur cette page l'avancée du projet de PLU en suivant le QR Code ci-dessus.

6

Figure 5. Extrait du bulletin municipal 2023

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

PLU

Il y a un an, nous engagions la révision de notre **Plan Local d'Urbanisme**.
Ce dossier, très chronophage, nous impose une projection à 15 ans sur nos attentes et modes de vie. Ces anticipations sont régulées par l'arrivée de nombreuses lois, dont la loi « Climat et Résilience » ayant pour objectif le « Zéro Artificialisation Nette des sols » pour 2050. Celui-ci se traduit par une division de 50% de la consommation foncière sur notre commune, en priorisant la densification des dents creuses du bourg. A cela viennent s'ajouter les orientations liées aux enjeux climatiques et au respect de la biodiversité, mais toujours avec la volonté de préserver l'identité de notre commune.

Vous trouverez ci-dessous le planning prévisionnel de ce projet, reprenant les différentes phases de réalisation du document de référence pour la vie de notre commune. N'hésitez pas à vous exprimer ou à consulter le site dédié. Soit par le lien communal http://courcellesdetouraine.fr, soit par « PLU Courcelles de Touraine (auddice.com) »

Figure 6. Extrait du bulletin municipal 2024

PLU

Où en sommes-nous ?

Nous vous avions présenté les grandes orientations politiques du PLU lors d'une réunion publique le 22/11/2023. Depuis, nous avons rédigé la rédaction des parties règlementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et plan de zonage). **La finalisation du PLU est attendue pour le début 2025, et laissera place, au cours de cette même année, à la consultation des Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, SCOT du Nord-Ouest de la Touraine, Département, Région...) et à une nouvelle phase de la consultation du public : l'enquête publique.**

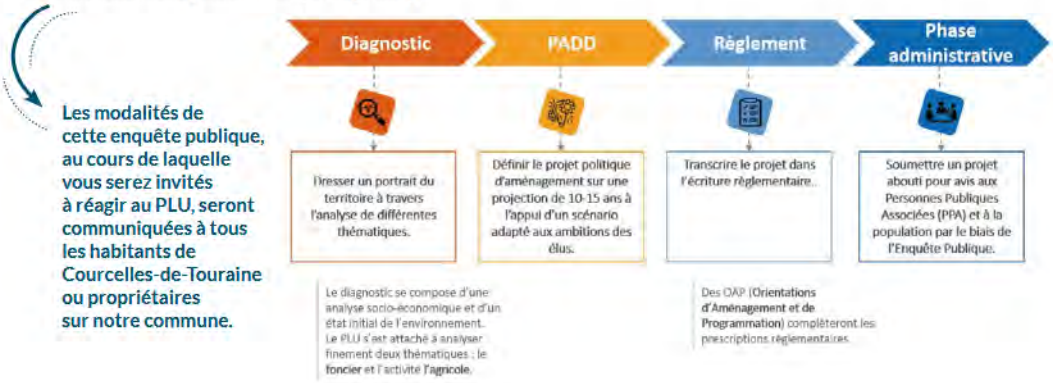


Figure 7. Extrait du bulletin municipal 2025

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.2 La réunion publique

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, la réunion publique a constitué un moment important de la concertation avec les habitants. Pour rappel, la tenue d'une réunion publique est obligatoire dans les procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU car elle répond à une exigence légale de participation et de transparence inscrite dans le Code de l'urbanisme. Cette obligation vise à garantir l'information et l'implication des habitants dans les décisions qui impactent leur cadre de vie. En effet, selon l'article **L103-2 du Code de l'urbanisme**.

Cette rencontre a permis de présenter les grandes étapes du projet, d'expliquer les enjeux liés à l'aménagement du territoire, et de recueillir les observations, attentes et préoccupations des participants. Organisé dans le cadre de la présentation du PADD, elle a favorisé une interaction directe entre les élus, les techniciens et la population, tout en offrant un espace de dialogue constructif

La réunion publique proposé dans le cadre du processus de concertation pour l'élaboration du PLU de la commune de Courcelles-de-Touraine s'est déroulée le 22 novembre 2023 au Relais Courcellois

Figure 8. Communication sur le compte Facebook de la commune de Courcelles-de-Touraine concernant la tenue de la réunion publique du 22/11/2023

1.2.3 L'exposition permanente en mairie

Une exposition permanente a été organisée à l'accueil de la mairie sous forme d'un panneau d'affichage appelé aussi « kakémonos », et ceci dès novembre 2022. Ce genre d'exposition joue un rôle clé dans la concertation lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en tant qu'outil visuel attractif et pédagogique. Ce kakémono présente de manière synthétique et claire les grandes orientations, enjeux et étapes du projet. Il rappelle également les différentes modalités de participation du public afin d'encourager une participation active et une meilleure appropriation des enjeux par les habitants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Figure 9. Panneau d'affichage relatif à l'explication de la procédure de révision du PLU, exposé en mairie

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.4 Modalité de participation complémentaire – site internet spécifique dédié au PLU

Un site internet spécifique pour suivre l'élaboration du PLU de Courcelles-de-Touraine et permettre la participation via un forum a été mise en place. Sur ce dernier, différentes rubriques sont présentes afin **de comprendre, de suivre, de participer et de poser des questions** sur l'élaboration du document. En effet, par le biais d'un forum les Courcellois(es) pouvaient laisser différents commentaires dans la rubrique « *Vous avez des questions ? par ici…* » (figure ci-après). Les questions sont ensuite traitées via une réponse d'une personne en charge de l'élaboration du PLU (élu et/ou bureau d'études). Seules les demandes d' « intérêt général » ont fait l'objet d'un affichage public, les demandes à titre personnel n'étant pas publiées. Au total, 4 remarques ont été émises via ce forum, pour une seule publiée publiquement.

Figure 10. Extrait du site de suivi de l'élaboration du PLU, rubrique « Vous avez des questions ? par ici… »

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

1.2.5 Le registre de concertation

L'obligation de tenir un registre de concertation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU est prévue par l'article **L103-2 du Code de l'urbanisme**. Ce registre constitue un outil essentiel pour assurer la transparence et la traçabilité des échanges entre la collectivité et les habitants, tout au long de la procédure. Disponible en mairie ou dans les lieux désignés par la collectivité, il permet à chaque citoyen de formuler des observations, remarques ou propositions relatives au projet d'aménagement du territoire.

À la suite de la délibération de **prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme** de Courcelles-de-Touraine du 27 septembre 2021 un registre a été ouvert. Ce dernier est depuis disponible en mairie.

Au total, le registre de concertation ne comprend aucune requête.

Par ailleurs, les courcellois(es) ont fait des remarques par courrier et mail. De plus, la municipalité s'est rendue disponible pour répondre à certaines questions auxquelles des réponses ont été apportées.

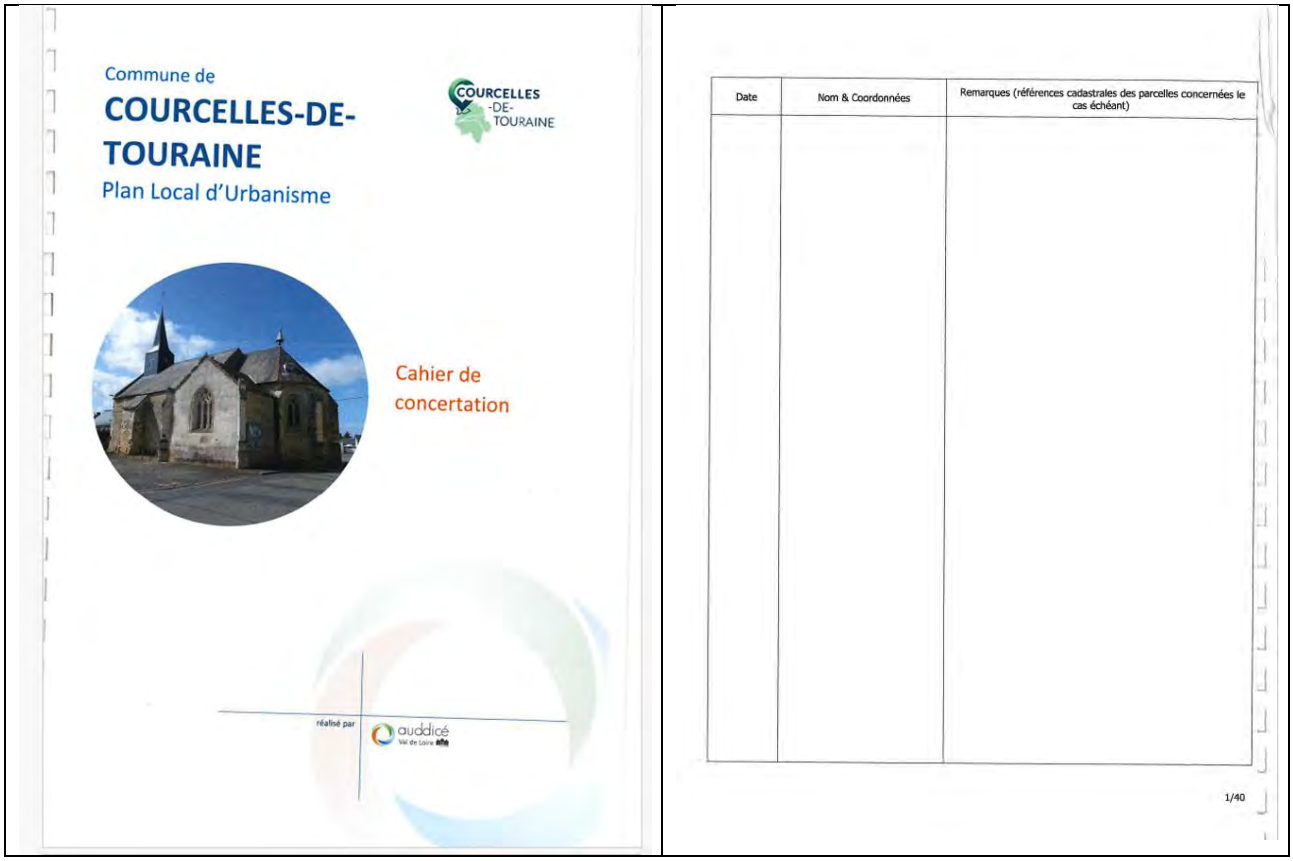


Figure 11. Scan du cahier de concertation de Courcelles-de-Touraine disponible en mairie

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Chapitre 2. Requêtes de tiers

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.1 M. Thierry CRESPO – forum du site internet PLU – 23 janvier 2023 et 1er décembre 2023

Nature de la demande :

1ère demande (23/01/2023) : M. CRESPO demande quel type d'activités sont autorisés en zone UA, plus précisément des activités de stockage et de réparation de palettes sont elles autorisées ? M. CRESPO cite les parcelles AM329, AM305, AM326b.

2ème demande (01/12/2023) : M. CRESPO, dans la ligné du sujet évoqué dans son premier message, suggère de limiter l'installation d'activités en zone urbaine à des activités compatibles avec le caractère paisible et bucolique de la commune.

Extrait du plan :

Localisation du site

Réponse :

Le règlement du PLU en vigueur interdit bien, en zone urbaine, "les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations".

Il apparaît difficile d'apporter une définition contraignante à la notion de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et encore plus d'identifier individuellement chaque activité.

Une telle formulation dans le règlement permet, en outre, de juger au cas par cas, lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, des nuisances potentielles engendrées par l'installation de nouvelles activités.

Une réflexion sera néanmoins portée pour écrire une définition plus précise des activités engendrant des nuisances.

Toutefois, en l'absence de zones d'activités sur la commune, il apparaît impossible d'interdire toute activité artisanale dans le bourg sans nuire à l'emploi local.

Les activités agricoles seront interdites en zone urbaine, ce qui permettra de conserver la qualité de vie pour les résidents du bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2.2 MM. DELÉPINE Bruno et Thierry – courrier – 29 janvier 2023

Nature de la demande :

Messieurs DELÉPINE Bruno et Thierry demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle ZN 66 classée en zone agricole au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site

Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et Résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement prioritairement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur le centre-bourg. Un secteur d'extension a été retenu, le site des Allégries, pour sa proximité avec le centre-bourg, une maitrise foncière communale permettant la valorisation du foncier de la commune et une meilleure maîtrise du futur du site, sa position dans le front bâti existant le long de la rue Michel Pétrieux, ou encore la présence du réseau d'assainissement collectif. L'urbanisation de la parcelle ZN66, en sortie de bourg, est perçue comme une extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici par les élus.

2.3 Mme DENIAU Françoise – mail (17 avril 2024), forum du site internet PLU (01 juillet 2023 et 05 janvier 2024)

Nature de la demande :

Madame DENIAU demande le classement en terrain à bâtir de ces parcelles AM 197, AM 201 et ZR20 classées en 2AU dans le PLU actuellement en vigueur. En effet, par sa non-ouverture à l'urbanisation durant 9 ans après l'approbation du précédent PLU, cette parcelle n'est plus considérée comme urbanisable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Consciente des enjeux de la loi Climat et Résilience, Madame DENIAU demande une mention dans le prochain PLU pour ces parcelles : « *Les autoriser en constructible pour ne pas reproduire l'erreur du PLU actuel, avec une mention spéciale de non délivrance de permis de construire temps que la loi climat et résilience est en vigueur sur le secteur.* »

Dans un autre message en date du 05/01/2024, Mme DENIAU évoque également qu'il serait intéressant de pouvoir faire le tour de l'étang (en réponse à la volonté affichée par la commune de créer un parcours qui mènerait à l'étang).

Extrait du plan :

Localisation du site

Réponse :

Le PLU en cours, approuvé le 13 décembre 2010, avait identifié les parcelles au sein d'un secteur 2AU (zone urbanisable après modification du PLU), pour cause de réseaux sous-dimensionnés à la date de mise en œuvre de ce document.

Parallèlement, un terrain constructible n'ayant pas fait état d'un quelconque projet dans les 9 années suivant son classement, redevient inconstructible.

Les parcelles évoquées font parties des secteurs d'urbanisation étudiées dans le cadre du PLU. Néanmoins, la définition du périmètre des zones d'urbanisation en extension doit tenir compte des enjeux suivants :

- Enjeux écologiques sur le site,
- Limitations en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers imposés à la commune par application des règles du Schéma de Cohérence Territorial du Nord-Ouest de la Touraine et de la loi Climat et Résilience,
- Cohérence entre le projet démographique porté par les élus au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les surfaces constructibles dévolues à de la construction neuve à vocation d'habitat.

Considérant ces enjeux, les élus ont été amenés à définir en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (zone 1AU) comprenant uniquement les parcelles AM201 et ZR0019. Les parcelles AM 197 et ZR 20 seront par conséquent classées en zone agricole, non ouverte à l'urbanisation.

Enfin, concernant la requête d'inscrire le texte suivant :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

« Dans ce cas, pour ma parcelle 20 allégries, l'autoriser en constructible pour ne pas reproduire l'erreur du PLU actuel, avec une mention spéciale de non délivrance de permis de construire temps que la loi climat et résilience est en vigueur sur le secteur. »

Il est légalement impossible de faire apparaitre, sur ce document, une annotation d'un tel ordre.

Concernant la remarque sur l'étang, cette dernière n'est pas en lien direct avec la révision du PLU.

2.4 Indivision PORTEBOEUF – courrier – 9 septembre 2024

Nature de la demande :

La requête porte sur une demande de maintien en terrain à bâtir de la partie classée en 1 AU dans le POS antérieur au PLU actuellement en vigueur.

Extrait du plan :

Localisation du site

Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone 2 AU du PLU applicable. Les évolutions prévues par les documents d'urbanisme antérieurs sont désormais caduques. De plus, elles ne sont pas compatibles avec les nouveaux enjeux de cohérence territoriale, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de lutte contre le changement climatique portés par la révision du PLU.

D'un point de vue législatif, la loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

Ainsi, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur le centre-bourg. Un secteur d'extension a été retenu, le site des Allégries, pour sa proximité avec le centre-bourg, une maitrise foncière communale permettant la valorisation du foncier de la commune et une meilleure maîtrise du futur du site,

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

sa position dans le front bâti existant le long de la rue Michel Pétrieux, ou encore la présence du réseau d'assainissement collectif.

2.5 M. NOULIN Stéphane – courrier – 14 décembre 2023

Nature de la demande :

Monsieur NOULIN demande le classement en terrain à bâtir de la parcelle AM 22 classé en zone A au PLU actuellement en vigueur.

La demande concerne également le classement d'autres parcelles à bâtir, pour autant ces dernières n'ont pas pu être identifiées en raison du caractère imprécis de la requête.

Extrait du plan :

Localisation du site

Réponse :

La parcelle visée se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et est identifiée en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur le centre-bourg. Un secteur d'extension a été retenu, le site des Allégries, pour sa proximité avec le centre-bourg, une maitrise foncière communale permettant la valorisation du foncier de la commune et une meilleure maîtrise du futur du site, sa position dans le front bâti existant le long de la rue Michel Pétrieux, ou encore la présence du réseau d'assainissement collectif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de Chinon
Commune de Courcelles de Touraine

Feuillet N°

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *SÉANCE DU 19 FÉVRIER 2024*	
Date de la convocation : 13 février 2024 Date affichage : 13 février 2023	Nombre de membres en exercice : 11 Nombre de membres présents : Nombre de votants : Nombre de procurations :
L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf février à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Courcelles de Touraine, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle associative de Courcelles de Touraine, sous la présidence de Monsieur Philippe ADET, Maire	**Présents :** Philippe ADET, Régis BEREAU, Christine BESNARD, Claudette BOISARD, Claude DENIAU, Mathieu DOMINGUES, Alain FANDEUR, Stéphanie GUILLET, Serge JONQUEL, Wolfgang HUENGES, Etienne PLESSIS
Secrétaire de séance : Mathieu DOMINGUES	**Absents excusés :**
	Absents représentés :

5	DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	D/2024-05

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu la délibération n° D/2022-01 du 31/01/2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

CONSIDERANT qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

La parole est donnée aux membres du Conseil municipal. Un débat sur ces orientations a lieu.
Les principaux échanges sont les suivants :

AXE 1 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

1.1. Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées
1.2. Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle
1.3. Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg
1.4. Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle
1.5. Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

1.1 Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine
1.2 Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale
1.3 Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation
1.4 Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal
1.5 Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines

AXE 3 : MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL

1.1 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire
1.2 Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés
1.3 Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire

AXE 4 : CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITE

1.1 Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population
1.2 Permettre le maintien et le développement commercial de proximité
1.3 Renforcer la perméabilité du tissu urbain

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant
- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement
- Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1,5 ha

Le Conseil municipal indique que la présente délibération atteste que le débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu.

Date 22/02/24 Signature Secrétaire de séance Mathieu DOMINGUES	Date 22/02/2024 MAIRIE de COURCELLES DE TOURAINE 37 Indre et Loire Signature Le président de séance Philippe ADET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
Arrondissement de Chinon
Commune de Courcelles de Touraine

Fe

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *SÉANCE DU 31 JANVIER 2022*	
Date de la convocation : Mardi 25 janvier 2022 Date affichage : Mardi 25 janvier 2022	Nombre de membres en exercice : 11 Nombre de membres présents : 11 Nombre de votants : 11 Nombre de procurations :
L'an deux mil vingt-deux, le trente-et-un janvier à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de Courcelles de Touraine, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle associative de Courcelles de Touraine, sous la présidence de Monsieur Philippe ADET, Maire.	**Présents :** Philippe ADET, **:** Régis BEREAU, Christine BESNARD, Claudette BOISARD, Claude DENIAU, Mathieu DOMINGUES, Alain FANDEUR, Stéphanie GUILLET, Wolfgang HUENGES Serge JONQUEL, Etienne PLESSIS
Secrétaire de séance : Mathieu Domingues	**Absents excusés :**
	Absents représentés :

2	**DELIBERATION AUTORISANT LA REVISION PLU**	**D/2022-01**

La commune de Courcelles de Touraine dispose d'un PLU approuvé en date du 13 décembre 2010, arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU.

Monsieur le maire présente les principales dispositions des articles L.153-31 et L.153-33 et suivants sur la révision des PLU. Monsieur le maire présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du plan local d'urbanisme.
En effet, il apparait nécessaire de clarifier ce règlement, sujet à interprétation, de s'affranchir des incohérences concernant l'affectation de certaines parcelles et de reformuler ce plan en fonction de la stratégie urbaine de la commune.

Le projet de révision répond par ailleurs à plusieurs objectifs propres à la commune.

En premier lieu, il s'agit d'actualiser, d'assouplir et de clarifier le règlement du P.L.U.

La révision sera guidée par l'obligation de la grenellisation du PLU. L'idée est de fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers impliquant plus de restrictions concernant l'urbanisation de la commune, et donc visant la lutte contre l'étalement urbain. La révision devra également prendre en compte les dispositions législatives de la loi ALUR.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'élaboration, à savoir dès le démarrage des études et au plus tard jusqu'à l'arrêt du P.L.U., une concertation préalable sera organisée afin d'associer les habitants à l'élaboration du projet, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

La concertation a pour objectif de fournir une information claire sur le projet de PLU tout au long de son élaboration, d'offrir au plus large public la possibilité de s'exprimer et d'exposer leurs attentes et leurs idées.

La commune a choisi d'assurer l'information du public par :

- La diffusion d'informations par tous les moyens de communication à disposition de la commune ;
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) le cas échéant
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet du PLU.
- La mise à disposition d'un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation.

Le public pourra faire connaître ses observations et propositions dans un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation. Ces observations et propositions pourront également être exprimées au cours des réunions publiques. Les avis exprimés et consignés feront l'objet d'un bilan formalisé qui sera présenté au Conseil Communautaire au plus tard lors de l'arrêt du projet et tenu à la disposition du public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 153-11 à L. 153-26, L.153-31 à L.153-33, et R.153-2 à R.153-11,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Nord-Ouest de la Touraine,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du13 décembre 2010,
Vu l'arrêté de mise à jour du 28 mars 2011 relatif au report du DPU

Monsieur Le Maire, expose à l'assemblée que les objectifs poursuivis par la mise en révision du PLU sont les suivants :

- Accueillir une population nouvelle dans le but de favoriser le renouvellement de la population en s'inscrivant dans un recentrage de l'urbanisation sur le bourg,
- Conserver l'identité rurale de la commune en préservant une agriculture dynamique,
- Protéger le patrimoine paysager
- Favoriser le développement des activités artisanales et commerciales
- Prendre en compte les différentes nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis la dernière version du PLU, notamment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), la loi de modernisation agricole du 27 juillet

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

2010 (loi MAP dont l'objectif est de limiter la réduction des espaces agricoles ou à vocation agricole), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour !'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 11 septembre 2014.

- Mettre en compatibilité le PLU avec l'évolution du contexte supra-communal et notamment avec le Schéma de Cohérence Territorial du Nord-Ouest de la Touraine,
- Analyser le territoire de la Commune et les perspectives d'évolution de ce dernier
- Faire évoluer le document face aux besoins futurs, pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales
- Définir un projet d'aménagement pour la décennie à venir
- Conforter la vocation de zone de loisirs de l'étang,
- Préserver les activités existantes, notamment les activités agricoles, et maintenir ou renforcer le potentiel existant pour de nouvelles activités,
- Garantir une offre immobilière suffisante pour les habitants.

Après en avoir délibéré à l'unanimité le conseil municipal prend les décisions suivantes :

DÉCIDE de prescrire la révision générale du PLU de Courcelles de Touraine afin de définir un projet communal répondant aux enjeux actuels, notamment en matière d'accueil de nouveaux habitants, conservation d'une identité rurale et de son patrimoine paysager…

DÉCIDE de définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- La diffusion d'informations sur le site internet de la commune,
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD et les OAP le cas échéant,
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet du PLU,
- La mise à disposition d'un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation.

DÉCIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du P.L.U. au budget de l'exercice 2022 en section d'investissement.

DÉCIDE de solliciter l'État, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour compenser les dépenses entraînées par les études et l'établissement du PLU.

DÉCIDE de demander conformément à l'article L.132-5 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement, en tant que de besoin, à la disposition de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

DÉCIDE d'associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

DÉCIDE de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.

DECIDE de charger un bureau d'études d'urbanisme de réaliser les études,

DECIDE de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant nécessaire à la réalisation de la révision du PLU,

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

Au préfet du département d'Indre et Loire,
Au président du conseil régional Centre,
Au président du conseil départemental d'Indre et Loire,
Au président de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire,
Au Syndicat mixte du Pays du Chinonais en charge du SCOT,
Aux maires des communes limitrophes,
Aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers, de la Chambre d'agriculture, qui seront consultés à leur demande,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Courcelles de Touraine durant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Liste des servitudes d'utilité publique de la commune de **COURCELLES DE TOURAINE**

10/10/2022

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
AC1	Protection des monuments historiques	Code du Patrimoine L 621-1 et suivants	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 36, rue de Clocheville - 37000 TOURS	
	Objet local		**Acte de création**	***Observations***
	Château de Chantilly (Cl. MH)		Arrêté ministériel 27 janvier 1950	*Plafond peint des salles du RC.*
	Château de Chantilly (Inscription inventaire MH)		Arrêté ministériel 08 septembre 1949	*Façades et toitures (cadastre ZP 16)*
	Château du Vivier des Landes (Inv. Sup)		arrêté Région 26 août 1993	*les façades et toitures des dépendances néo-classiques du château : orangerie, écurie, chapelle, grange et bergerie de la ferme.*
	Manoir de la Tannerie cheminée du 1er étage (Inv. MH)		Arrêté ministériel 01 juin 1948	

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
T7civ	Servitude à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile	DGAC.SNIA - Ouest Pôle de Nantes Zone aéroportuaire - CS 1432 75720 PARIS Cedex 15 - 44343 BOURGENAIS Cédex	
	Objet local		**Acte de création**	***Observations***
	Tout le territoire national			*Tout le territoire national en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5*

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700867-20251023-D2025_24-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213700667-20251023-D2025_24-DE

Commune de
COURCELLES-DE-TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe

Plan des Servitudes d'Utilité Publique

1:9 000

Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Courcelles-de-Touraine
Le Maire,

DOCUMENT PROVISOIRE

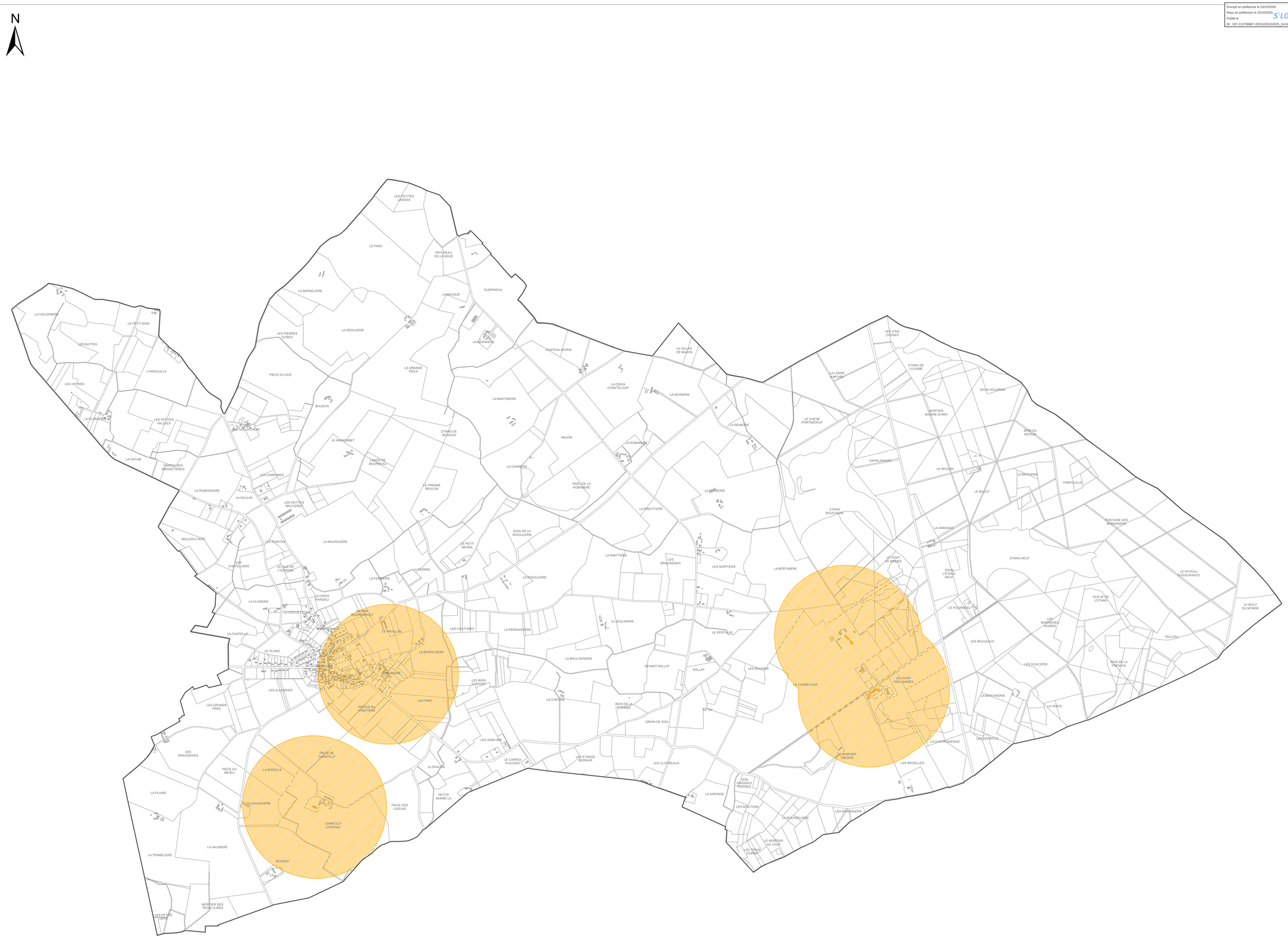
Réalisé le : 07/08/2025

ARRETE LE :
APPROUVE LE :

auddicé Val-de-Loire

Légende

- SUP AC1 - Monuments Historiques (Générateur)
- SUP AC1 - Monuments Historiques (Assiette)



Sources données : auddicé - Géoportail
Fond de carte : Cadastre - Scan 100® © IGN 2021