Note de présentation

Modification simplifiée n°1

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 novembre 2026 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Touraine-Est Vallées

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

1_ . OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 5
1.1 Rappel du champ d'application de la modification simplifiée 5
1.2 Déroulement de la procédure 6
1.3 Les modifications à apporter au dossier de PLU 7
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU 8
2.1 Justification de la modification 8
2.2 Description de la modification 9
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 15
3.1 Justification de l'absence d'incidence notable probable sur l'environnement 15

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Touraine-Est Vallées a été approuvé le 11 décembre 2025. Cette modification simplifiée vise à supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) situé en zone UXb dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, une modification simplifiée du PLUi de Touraine-Est Vallées a été prescrite par arrêté du Président le 5 mai 2026.

La première partie de ce rapport expose le champ d'application, le déroulement et le contenu de la modification simplifiée. La deuxième partie du rapport présente les modifications apportées aux différentes pièces du dossier de PLU et leurs justifications notamment au regard des orientations générales du PLU approuvé en 2025, des caractéristiques du territoire communal et du contexte normatif. La dernière partie justifie l'absence d'effets notables probables de la procédure de modification simplifiée du PLU sur l'environnement.

1_. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1.1 RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Une mise à jour du PLUi visant à intégrer les périmètres délimités des abords des monuments historiques dans le plan de servitudes d'utilité relatives à la conservation du patrimoine a été arrêté le12/02/2026.

La procédure de modification selon les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du PLU car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le PADD.

Plus précisément, conformément aux articles L. 153-31 et L.153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI envisage de modifier le règlement écrit ou/et graphique dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification se décline selon deux procédures : la modification de droit commun régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et la modification simplifiée par l'article L.153-45 du même code. La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition du public du projet de modification.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-46 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
    - majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
    - diminuer ces possibilités de construire,
    - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- La rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31 Curb.

La procédure peut être simplifiée sous réserve que la suppression du périmètre d'attente de projet ne génère pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construction. En effet, le périmètre d'attente de projet global d'aménagement est une servitude qui a pour effet de limiter la constructibilité, dans le cas présent, à 50 m² d'emprise au sol pour des annexes ou d'extensions pour une durée de 5 ans.

Le fait de lever la servitude restaure le droit commun de la zone UXb, cette restauration technique ne majore donc pas les possibilités de construction.

1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°1du PLUi a été prescrite par arrêté du Président le 5 mai 2026.

L'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire sera saisie au titre du R.104-33 pour une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation de l'évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) avant d'être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du public seront définies par délibération du conseil communautaire au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront joints au dossier mis à disposition du public.

Les observations du public seront enregistrées et conservées (art. L153-47 du Code de l'urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public (art. L153-58 du Code de l'urbanisme), sera adopté par délibération du conseil communautaire.

La modification simplifiée n°1 du PLUi deviendra exécutoire dès sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme (cf. article L153-23 du code de l'urbanisme).

1.3 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOSSIER DE PLU

Cette modification simplifiée vise à supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) situé en zone UXb dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU

2.1 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le PLUi comporte 5 secteurs concernés par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), dont 2 sites en zones d'activités. Pour ces 2 situations, l'objectif est de permettre un usage optimum du foncier, avec une réflexion plus approfondie que le temps d'élaboration du PLUi. En effet, l'offre de foncier économique et notamment les fonciers de grande taille sur le territoire sont rares et donc précieux. Les dispositions règlementaires de ces PAPAG limitent actuellement la constructibilité à 50 m² d'emprise au sol pour des annexes ou extensions et pour une durée de 5 ans.

Cette modification simplifiée vise à supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) situé en zone UXb dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames et libérer le potentiel d'aménagement pour répondre aux besoins locaux et accueillir une activité économique industrielle, correspondant aux caractéristiques de développement attendues dans cette zone d'activités, au sein du bâtiment existant.

La suppression du PAPAG relève du 1° de l'article L. 153-45, dès lors qu'elle n'est accompagnée d'aucune autre évolution du règlement de la zone Uxb ayant pour effet de modifier les droits à construire au-delà des seuils prévus par le code.

La suppression de ce périmètre, qui constitue une servitude temporaire mise en place dans l'attente d'une réflexion plus globale sur le secteur concerné, relève d'une procédure de modification simplifiée du PLUi.

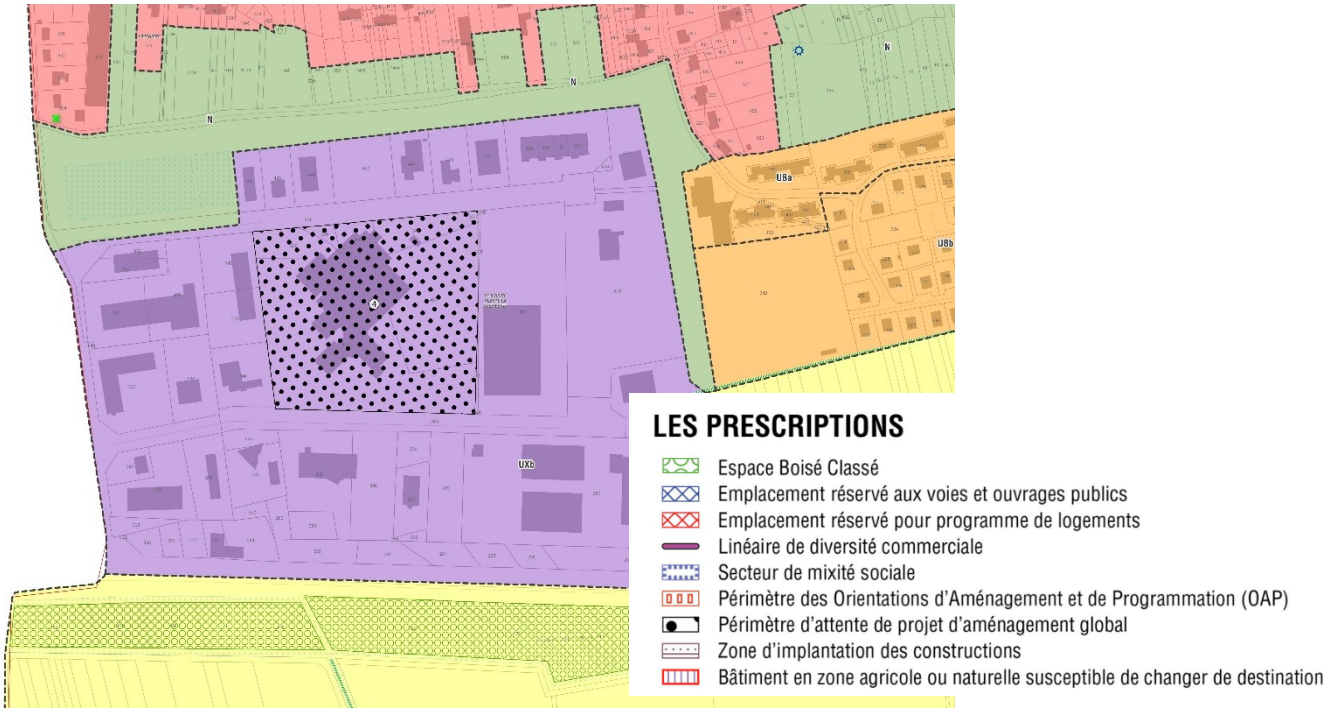
2.2 DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Cette modification simplifiée consiste à modifier :

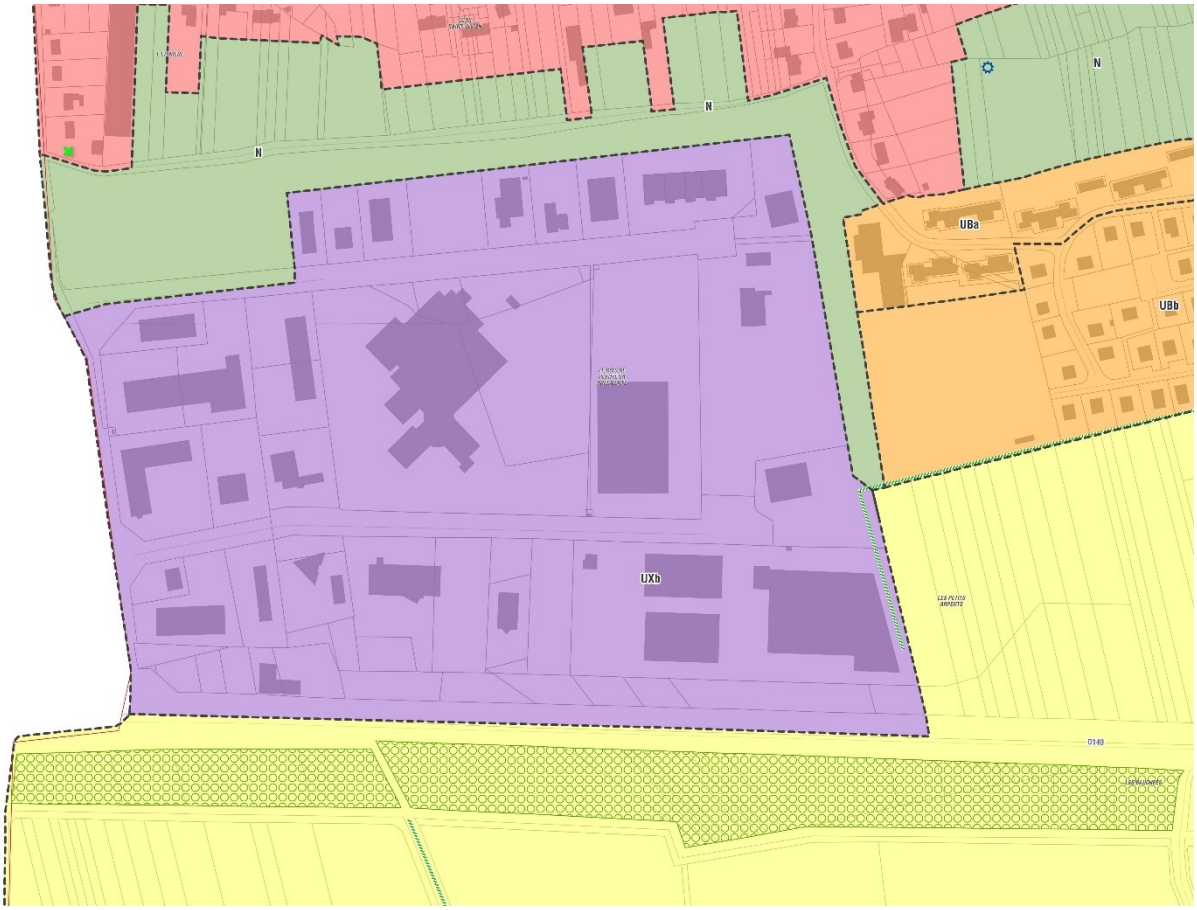
- **le plan de zonage**

Cette modification simplifiée vise à supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) situé en zone UXb dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames.

Plan de zonage : Avant modification simplifiée



Plan de zonage : Après modification simplifiée



LES PRESCRIPTIONS

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- Emplacement réservé pour programme de logements
- Linéaire de diversité commerciale
- Secteur de mixité sociale
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Zone d'implantation des constructions
- Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination

- Le règlement écrit

Les mentions du périmètre d'attente de projet global d'aménagement (PAPAG) dans la zone du Bois de Plante sur la commune de la Ville-aux-Dames dans le règlement sont supprimées dans le règlement.

Règlement : Avant modification simplifiée

N°	COMMUNE	LOCALISATION	REGLES ET SEUILS INDUITS PAR LE PAPAG	DATE DE MISE EN OEUVRE	DUREE MAXIMALE	LISTE DE PARCELLES CONCERNEE (réf. cadastre 2025)
1	Vouvray	Zone UXb3 ZA Etang Vignon	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BY 378, BY 380, BY 382, BY 384, BY 386, BY 388, BY 390, BY 392, BY 394, BY 398, BY 425, BY 427, BY 444, BY 445, BY 446, BY 447, BY 448, BY 449, BY 450, BY 451, BY 452, BY 453, BY 455, BY 457, BY 466, BY 467, BY 468, BY 469, BY 470, BY 471, BY 561, BY 562, BY 563, BY 564
2	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Aristide Briand	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AN 127
3	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Jacqueline Joubert-Fournier	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AM 577, AM 586
4	La Ville-aux-Dames	Zone UXb ZA Bois des Plantes	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AL 339, AL 346, AL 348, AL 350, AL 467, AL 469, AL 470, AL 473
5	Montlouis-sur-Loire	Zone UAa5 Avenue Victor Laloux	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BS 59, BS 60, BS 61, BS 62, BS 73

Règlement : Après modification simplifiée

N°	COMMUNE	LOCALISATION	REGLES ET SEUILS INDUITS PAR LE PAPAG	DATE DE MISE EN OEUVRE	DUREE MAXIMALE	LISTE DE PARCELLES CONCERNEE (réf. cadastre 2025)
1	Vouvray	Zone UXb3 ZA Etang Vignon	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BY 378, BY 380, BY 382, BY 384, BY 386, BY 388, BY 390, BY 392, BY 394, BY 398, BY 425, BY 427, BY 444, BY 445, BY 446, BY 447, BY 448, BY 449, BY 450, BY 451, BY 452, BY 453, BY 455, BY 457, BY 466, BY 467, BY 468, BY 469, BY 470, BY 471, BY 561, BY 562, BY 563, BY 564
2	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Aristide Briand	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AN 127
3	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Jacqueline Joubert-Fournier	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AM 577, AM 586
5	Montlouis-sur-Loire	Zone UAa5 Avenue Victor Laloux	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BS 59, BS 60, BS 61, BS 62, BS 73

Explication des orientations du PLUi

La MS1 consiste à modifier la pièce du Tome 1/ Dossier 3 du dossier intitulé « Explication des orientations du PLUi » qui présente les secteurs d'attente de d'aménagement global.

Explication des orientation du PLUi : Avant modification simplifiée

5

secteurs sont concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

- Commune de Vouvray : sur le site de la ZA de Etang de Vignon (zone UXb3)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Aristide Briand (zone UPa)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Jacqueline Joubert-Fournier (zone UPa)
  Explications
- Commune de La Ville aux Dames : ZA Bois des Plantes (UXb)
  Explications
- Commune de Montlouis-sur-Loire : Avenue Victor Laloux (UAa5)
- Explications

Trois sites sont couverts par des secteurs d'attente de projet d'aménagement global. Il s'agit de deux sites en zone d'activité :

- plusieurs terrains situés au sein de la zone d'activité de l'Étang Vignon à Vouvray ;

- l'emprise d'un grand établissement sur le départ dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames.

Dans ces deux cas, l'objectif est d'élaborer un projet qui permette un usage du foncier optimum. L'élaboration de ces projets nécessite une réflexion plus approfondie que ce que permet le temps de l'élaboration du PLUi, c'est pourquoi un périmètre d'attente de projet global est institué.

Le troisième site, les Brossereaux, est situé à l'Est du centre-ville de Montlouis/L. Il est actuellement occupé par des locaux commerciaux appeler à muter. Le périmètre d'attente de projet global a pour objectif de prendre le temps nécessaire aux études pour valoriser ce site potentiel de renforcement du centre-ville.

Le périmètre d'attente de projet global est un des éléments règlementaires qui vient compléter les orientations de **l'OAP de la zone d'activité de l'Étang Vignon**.

Explication des orientation du PLUi : Après modification simplifiée

4 secteurs sont concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

- Commune de Vouvray : sur le site de la ZA de Etang de Vignon (zone UXb3)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Aristide Briand (zone UPa)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Jacqueline Joubert-Fournier (zone UPa)
  Explications
- Commune de Montlouis-sur-Loire : Avenue Victor Laloux (UAa5)
- Explications

Deux sites sont couverts par des secteurs d'attente de projet d'aménagement global. Il s'agit de deux sites en zone d'activité :

Plusieurs terrains situés au sein de la zone d'activité de l'Étang Vignon à Vouvray ; L'objectif est d'élaborer un projet qui permette un usage du foncier optimum. L'élaboration de ces projets nécessite une réflexion plus approfondie que ce que permet le temps de l'élaboration du PLUi, c'est pourquoi un périmètre d'attente de projet global est institué.

Le deuxième site, les Brossereaux, est situé à l'Est du centre-ville de Montlouis/L. Il est actuellement occupé par des locaux commerciaux appeler à muter. Le périmètre d'attente de projet global a pour objectif de prendre le temps nécessaire aux études pour valoriser ce site potentiel de renforcement du centre-ville.

Le périmètre d'attente de projet global est un des éléments règlementaires qui vient compléter les orientations de **l'OAP de la zone d'activité de l'Étang Vignon**.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE PROBABLE SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification simplifiée n°1 ne modifie pas les surfaces des zones naturelles et agricoles, des zones urbaines et à urbaniser ni les règles de densité en vigueur au sein de ces zones. En effet, cette unité foncière se situe dans une zone d'activité économique et elle est déjà occupée par un bâtiment d'activité. La parcelle est artificialisée sur 60% de l'unité foncière.

Cette modification simplifiée vise à supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) situé en zone UXb dans la zone d'activité du Bois de Plante à la Ville-aux-Dames et libérer le potentiel d'aménagement pour répondre aux besoins et accueillir une activité économique industrielle correspondant aux caractéristiques de développement attendues dans cette zone d'activités.

La modification apportée aux dispositions du PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°1 ne devrait donc pas engendrer d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine, notamment en termes de consommation de ressources naturelles, d'incidence notable sur les milieux naturels, ou de risques et de nuisances pour la population et les usagers résidant ou séjournant dans les espaces concernés.

Les thèmes présentés ci-après sont ceux listés par l'article R151-3 du code de l'urbanisme définissant le contenu de l'évaluation environnementale du PLU. Les cartes ci-après sont issues de l'état initial de l'environnement réalisé par Biotope lors de l'élaboration du PLUi approuvée en 2025.

Tableau 1 : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Zone Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est localisé à proximité des espaces concernés par la modification simplifiée n°1. La zones Natura présentes sur TEV sont à 2 km du secteur concerné par la MS1 : - la protection spéciale (ZPS) FR2410012 – Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ;	La modification des dispositions du PLU n'engendrera pas d'incidence directe ou indirecte sur

	- La zone spéciale de conservation (ZSC) FR2400548 – La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes	les zones Natura 2000.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)	La procédure de modification simplifiée n°1 ne modifie pas les surfaces des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé en 2026.	Néant.
Biodiversité	Les modifications apportées au dossier de PLU ne concerne aucun espace naturel ou forestier protégé ou sensible ni aucun espace en pleine terre disponible pour l'agriculture. Le secteur concerné est artificialisé sur les deux tiers de son emprise. Il est situé en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue par le SCOT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 (voir carte ci-après). Les sites inscrits de TEV : les iles de Loire à la Ville-aux-Dames se situent à environ 2 km de distance. Des réservoirs de biodiversité, des éléments relais et des corridors de la trame verte et bleue du PLUi de TEV se trouvent à proximité du site : un corridor de zone humide le long de la rue Jacqueline Auriol ainsi que des espaces relais de zones humides au nord et au sud du site. Au moment de l'Etat initial de l'environnement, un élément relais boisé était présent sur une parcelle à l'est du site, parcelle qui faisait, concomitamment l'objet d'un projet d'urbanisation. Un élément relais de la trame des milieux ouverts se situe à proximité au Nord du site (voir carte ci-après). Aucun élément de la TVB de TEV n'est identifié sur le site. Par ailleurs, le secteur étant classé zone BF et BZDE du PPRI, l'emprise au sol maximum des extensions et des nouvelles constructions est limitée : - 30 % de l'unité foncière concernant l'emprise au sol des parties de bâtiment sous les PHEC et l'emprise au sol totale à 50 % de l'unité foncière dont on déduit l'emprise au sol des parties de bâtiment sous les PHEC. - En zone BZDE, l'emprise au sol des extensions (y compris bâti existant) est limitée à 20 % de l'unité foncière ou, si ce plafond est déjà atteint, limiter l'emprise au sol supplémentaire.	La modification des dispositions du PLU n'engendrera pas d'incidence directe sur la TVB.

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Zones humides	Les modifications apportées au dossier de PLUi ne concernent aucune zone humide connue ou potentielle. Le secteur est situé en dehors des espaces identifiés au titre de la trame bleue par le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27/10/2022 (voir carte ci-après). Des éléments relais de la sous-trame des milieux humides de la trame verte et bleue de TEV se trouvent en lisière du site : un corridor de zone humide le long de la rue Jacqueline Auriol ainsi que des espaces relais de zones humides au nord et au sud du site. (voir carte ci-après). Aucune zone humide n'est identifiée sur le site	Néant.
Eau potable et nappes	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne modifient pas les règles de densité au sein des zones du PLU et ne devraient donc pas engendrer de consommation supplémentaire de la ressource en eau potable. Le secteur concerné par la MS1 est situé à 1,3 km du point de captage d'eau potable le plus proche (ZAE des Yvaudières à Saint-Pierre-des-Corps).	Néant.
Eaux pluviales et usées	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de besoins de traitement d'effluents.	Les dispositions du règlement du PLUi relatives à la gestion de l'assainissement et au raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement sont inchangées.
Sols	Aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est concerné par le projet de modification.	Néant.

Matériaux	Sans objet.	Néant.
Déchets	Les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de besoins de traitement de déchets supplémentaires.	Néant.
Risques naturels	Le secteur se situe en zone inondable et concerné par le PPRI Val de Loire (BF et BZDE). Les modifications apportées au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'accroître l'exposition des habitants au risques naturels présents sur le territoire intercommunal.	Néant.
Risques technologiques	La communauté de communes n'est pas couverte par un PPRT.	Néant.
Nuisances sonores	Sans objet.	Le classement sonore des voies routières en Indre-et-Loire révisé en 2024 est annexé au dossier de PLU.





©Communauté Touraine-Est Vallées - Tous droits réservés - Sources : ©OpenStreetMap, ©INPN (2021) - Cartographie : Biotope (2021)

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

Les zonages réglementaires

Evaluation Environnementale du PLUi de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallée (37)

CC Touraine-Est Vallées

Limites communales

Zonages réglementaires

ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »

ZSC « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes »

APPB « Ile Aux Moutons »

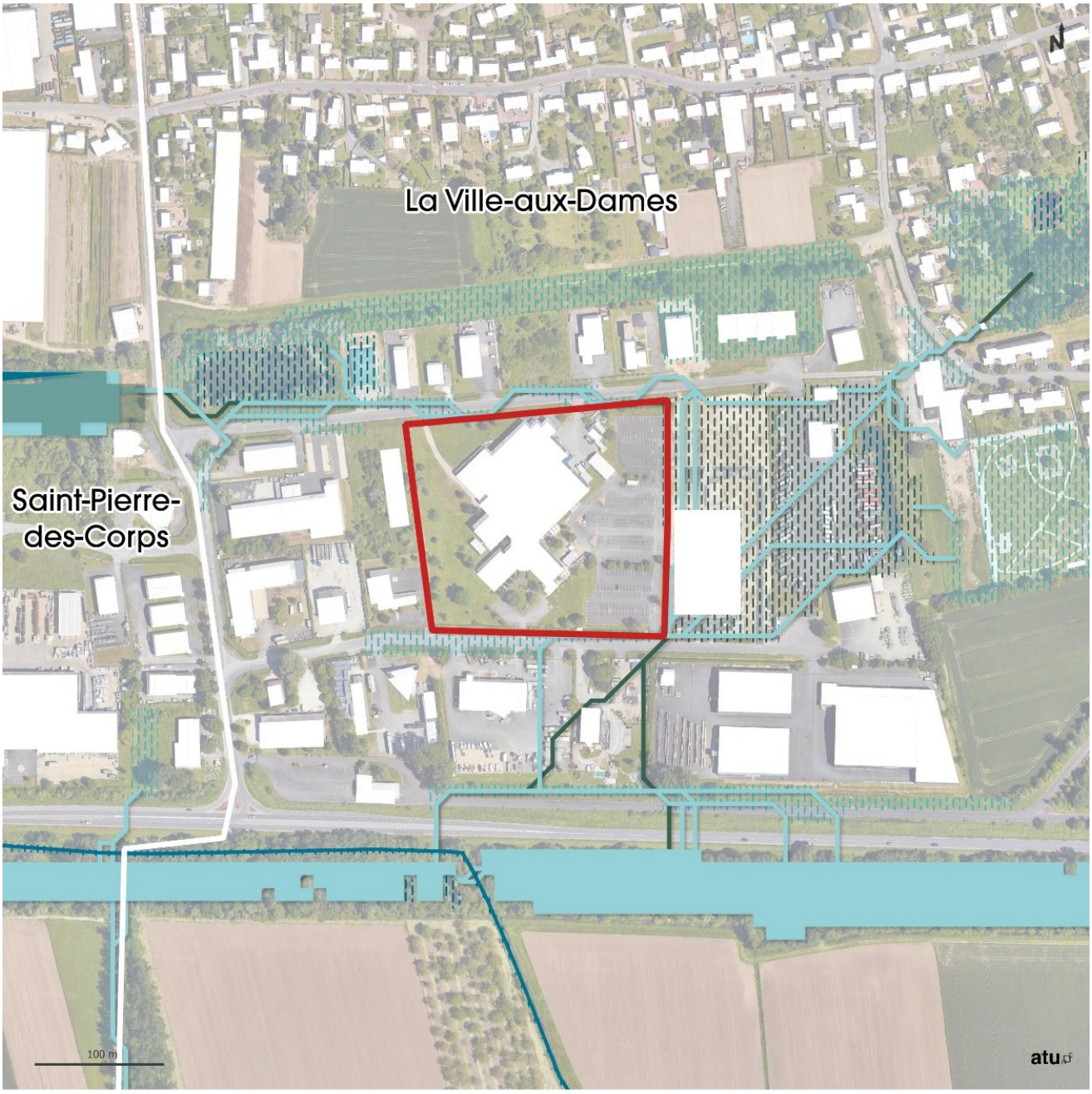
Eléments d'occupation du sol

Cours d'eau

Bâti

biotope

biotope



Au moment de l'Etat initial de l'environnement, un élément relais boisé était présent sur une parcelle à l'est du site, parcelle qui faisait, concomitamment l'objet d'un projet d'urbanisation.

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu