

Liste des modifications apportées au projet de PLUi arrêté en vue de son approbation

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025

1 - Rapport de présentation

Tome 1 Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLUi

Dossier 2/ Résumé non technique

Dans la partie Constats :

Précisions sur la patrimoine naturels (terrains acquis par le Conservatoire d'Espaces Naturels)

Précisions sur la capacité des stations d'épuration (STEP) hors vendanges

Dans la partie Enjeux :

Ajout du risque de transport de matières dangereuses

Complément sur la problématique de capacité de traitement des STEP de Monnaie et Chançay

Dans la partie Projet de Territoire :

Complément sur la prise en compte des zones humides

Complément sur les capacités des STEP de Monnaie, Chançay et Reugny.

Dossier 3/ Explication des orientations

Chapitre 1/ Les perspectives de développement

- Mise à jour des justifications et des calculs relatifs à la prospective démographique et la programmation des besoins résidentiels (point mort, cap démographie, besoins quantitatifs en logement) et plus généralement des explications des hypothèses retenues.
- Mise à jour des besoins en équipements (extension de la STEP de Chançay et du centre de secours à Montlouis-sur-Loire)²

Chapitre 2/ Les capacités de densification et besoins en matière de consommation d'espace

- Renforcement des justifications relatives aux densités retenues dans les sites de projets (en particulier pour les zones 1AU dont la densité est inférieures à 15 logts/ha) au regard des spécificités locales (localisation, relief, contraintes, risques, etc.).
- Synthèse de la méthode de calcul de la consommation d'espace (source des données retenues, articulation avec les données nationales, inscription dans la trajectoire ZAN).
- Ajout d'éléments chiffrés sur les changements de destination et leur prise en compte dans la capacité d'accueil résidentielle et mise à jour avec les changements de destination supplémentaires (4 changements de destination : 2 à Montlouis-sur-Loire et 2 à Vernou-sur-Brenne).
- Mise à jour des chiffres de consommation d'espace suite aux évolutions de zonage (voir ci-après) : déduction de la zone des Sarrazins et ajout du STECAL à Chançay relatif à l'extension de la STEP. Mise à jour des tableaux et cartes des sites de projet.

Chapitre 3/ Explications PADD

- Mise à jour des justifications au regard des évolutions mineures du PADD (voir ci-après).

Chapitre 4/ Explications OAP

- Modifications mineures : Suppression de l'OAP des Bleuets à Chançay et des Sarrazins à Vouvray

Chapitre 5/ Explications règlement

- Renforcement de l'articulation entre croissance démographique projetée et capacité des réseaux.
- Ajout paragraphe d'explication sur la prise en compte des risques naturels
- Ajout paragraphe sur les raisons des sélections des zones d'inventaires écologiques
- Ajout paragraphe d'explication sur la prise en compte des zones humides dans le règlement
- Modification du nombre de STECAL et ajout d'une mention sur le nouveau STECAL à Chançay
- Ajout d'une explication des projets de photovoltaïque de Larçay
- Mise à jour des justifications au regard des évolutions apportées au dossier (figurant en 3. du présent document).
- Ajout d'un paragraphe sur les nouvelles protections (zones humides, espaces naturels).
- Mise à jour des tableaux des zones et surfaces protégées.

Tome 2 – Evaluation environnementale

Chapitre 2/ Compatibilité avec le SCoT

- Ajout d'un paragraphe relatif au SRADDET Centre-Val de Loire

Chapitre 3/ Mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences

- Mise à jour suite à l'abandon d'un secteur à Vouvray
- Ajout de la mesure d'évitement relatif à la protection des zones humides en zone N et A

Chapitre 4/ Incidences résiduelles du projet sur l'environnement

- Mise à jour de la présentation du zonage suite aux modifications
- Mise à jour de l'analyse des incidences résiduelles probables sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques : ajout de la protection des zones humides au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Mise à jour de l'analyse des incidences résiduelles probables sur les risques : ajout d'un paragraphe spécifique sur la population exposée au risque inondation, mise à jour en lien avec le PER
- Mise à jour de l'analyse des incidences résiduelles probables sur la santé publique : mise à jour relative au STEP de Chançay, Monnaie et Reugny (travaux à réaliser)
- Mise à jour des OAP sectorielles en densification : suppression d'une OAP à Vouvray
- Mise à jour de l'analyse environnementale des STECAL : ajout de l'analyse environnementale relative à l'extension de la STEP

Chapitre 5/ Programme de suivi

- Mise à jour sur l'indicateur lié au STEP

Annexes

- Ajout de la méthodologie zones humides

Tome 3 Annexes du rapport de présentation

Dossier 1/ Etat initial de l'environnement

- Compléments relatifs aux PPRi
- Compléments relatifs au risque rupture de digue
- Compléments sur les risques mouvement de terrain
- Compléments relatifs au Plan Communal de Sauvegarde
- Mise à jour liée aux nuisances sonores
- Compléments relatifs à la situation des STEP de Chançay, Reugny et Monnaie

Dossier 2/ Diagnostic du territoire

Fascicule Population et habitat

- Mise à jour des justifications et des calculs relatifs à la prospective démographique et la programmation des besoins résidentiels (point mort, cap démographie, besoins quantitatifs en logement) et plus généralement des explications des hypothèses retenues dans la partie « les besoins en logements à l'horizon 2035 »
- Mention de la révision en cours du Programme Local de l'Habitat

Fascicule Mobilités

- Mention du projet de contournement routier départemental sur la commune de Larçay dans le rapport de présentation.
- Ajout d'un paragraphe sur le projet du service express métropolitain (SERM)
- Ajout d'une référence au Plan de Déplacements Urbains et au futur Plan des Mobilités concernant 3 communes de TEV (La Ville aux Dames, Vouvray et Vernou-sur-Brenne).

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Correction des chiffres de prospective territoriale : 44 900 habitants au lieu de 44 800.
- Compléments de rédaction sur le patrimoine (référence au Plan de Gestion du Val de Loire, lien du bâti avec l'eau, ...)

Il s'agit de précisions qui ne remettent pas en cause l'économie général du projet de PLUi.

3 - Règlement

Tome 1 – Règlement écrit

Règlement des zones :

- Ajout d'une mention introductory à chaque zone afin d'articuler avec des dispositions graphiques.
- Clarification de l'expression des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Complément à la règle d'implantation des piscines (retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives) dans toutes les zones concernées.
- Dispositions réglementaires relatives à la protection des qualités paysagères et patrimoniale des constructions anciennes : « *Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales,*

les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains. ».

- Ajustements apportés concernant l'aspect extérieur en bois apparent.
- Précisions apportées concernant la création de voie en impasse : « *La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire. »*
- Compléments apportés sur la capacité des réseaux : « *Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé). »*
- Ajout d'un secteur UBa1, spécifique à la ZAC des Hauts de Montlouis, afin d'ajuster les dispositions réglementaires au dossier de ZAC en cours de réalisation : adaptation des règles de hauteur, d'emprise au sol, de mixité sociale et d'encadrement des clôtures.
- Ajustement des dispositions relatives au secteur de mixité sociale (seuil de déclanchement des obligations porté à 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire).
- Sous-secteur UXa4 - Launay à Chançay et Vernou-sur-Brenne : renforcement des dispositions réglementaires de nature à limiter les impacts des activités sur le cadre de vie des secteurs habités proche : limitations des usages de type dépôt de matériaux et de véhicules (et assimilés), emprise au sol abaissée à 60% maximum, interdiction d'implantation en limites séparatives (retrait de H/2 supérieur à 5 mètres minimum).
- Sous-secteur UXe1 à Chançay (« Vaubrault »), interdiction des usages de type stockage de boue de station d'épuration (et assimilés) avec la modification : « *sous-secteur UXe1, les constructions et installations relevant des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie » et « entrepôt » utilisées pour le stockage, même temporaire, de boues d'épuration issues de stations de traitement des eaux usées est interdit. Cette disposition est applicable tant pour les constructions neuves que le changement d'usage et de destination des constructions existantes.*
- Suppression du sous-secteur 1AUHa13 relatif au site des Sarazins à Vouvray, des dispositions réglementaires afférentes.
- Encadrement des implantations liées aux exploitations agricoles en secteur Aa : *En secteur Aa, ces constructions et installations doivent également être implantées à proximité d'un site existant à la date d'approbation du PLUi (à l'exception des installations agrivoltaïques du sous-secteur Aa1) dans les conditions fixées ci-après (voir 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres)*
- En zone A et N, précision de la règle relative à l'accès au massif forestier pour des raisons d'entretien et de sécurité : *Les accès et la desserte des unités forestières doivent être conçus de manière à garantir l'intervention des services de secours dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Ils doivent également permettre la réalisation des travaux d'entretien nécessaires à la sécurité et à la bonne santé des massifs (défuitement, débroussaillage, etc.).*
- Ajout d'un encadrement Ncy1 (STECAL) afin de permettre l'extension du site de STEP existant sur la commune de Chançay.
- Diverses corrections et améliorations rédactionnelles mineures.

Prescriptions graphiques :

- Renforcement de dispositions réglementaires concernant les boisements de coteau protégés au titre du L151-23 : *Sont également interdits tous travaux, aménagements, installations ou constructions susceptibles de fragiliser le coteau, notamment les excavations, nivelllements de terrain (exhaussements et affouillements des sols), implantations de piscines ou opérations de même nature.*
- Ajout d'un type d'éléments protégés au titre du L151-23 : *Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, figurant sur le règlement graphique « zones humides protégées » sont à préserver. Tout travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité du milieu est interdit. Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits à l'exception de ceux réalisés dans le cadre d'une amélioration de la fonctionnalité écologique de la zone humide. Ces dispositions ne s'opposent pas à la réalisation d'ouvrage légers réalisés dans le cadre d'une ouverture au public.*
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (1 suppression et 1 ajout – voir ci-après, mise à jour des références cadastrales des ER).
- Ajout d'une liste des périmètres d'attente de projet global d'aménagement (PAPAG) (figurait uniquement sur les plans du règlement graphique dans le dossier arrêté), ajout d'un secteur (voir ci-après).
- Clarification de la définition d'« annexe » dans le lexique afin de clarifier la distinction faite entre extension, annexe disjointe et annexe accolée.

Tome 2 - Règlement graphique

Zonage

- Création d'un STECAL Ncy1 à Chançay, pour permettre l'extension de la station d'épuration, pour une emprise au sol maximale de 1000 m² et une hauteur maximale de 10m.
- A Véretz, reclassement de la zone UCa en zone N au « Manoir du Verger »
- Création d'un secteur N à la place de la zone 1AUha13 « Les Sarazins » qui est supprimée, à Vouvray.
- A Chançay et Vernou-sur-Brenne, création d'un secteur spécifique UXa4 pour la ZA de Launay.
- A Montlouis-sur-Loire, reclassement d'une partie d'une zone UBa et zone UE correspondant aux 3 équipements (EHPAD Villa Eléonore, complexe sportif Poulidor et centre de secours)
- A Montlouis-sur-Loire, création d'un secteur UBa1 correspondant à la ZAC « Hauts de Montlouis » déjà construite ou en cours de construction pour s'ajuster aux dispositions réglementaires
- A Montlouis-sur-Loire, élargissement du secteur UAa4 dans le quartier de La Croix Blanche, à la demande de Val Touraine Habitat
- Modification de la limite de la zone A dans le secteur Les Piliers et recul de la limite de la zone UCb rue des Vallées de Greux à Montlouis-sur-Loire.

Prescriptions graphiques

- Ajout des zones humides identifiées lors des études du PLUi classées en zone A ou N et mise en place d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette nouvelle protection renvoie au règlement avec une inconstructibilité totale (les communes de La Ville aux Dames, Montlouis-sur-Loire et Vouvray ne sont pas concernées par cette nouvelle prescription).
- A Montlouis-sur-Loire, suppression de l'ER n°97, à la demande de Val Touraine Habitat, à « la croix blanche » et ajout d'un ER n°97 pour une extension du centre de secours
- A Vouvray et Vernou-sur-Brenne, suppression de la protection de certains boisements et haies sur une dizaine de parcelles en zone Aa, à la demande du syndicat des vignerons (« Les Boissières », « Les Tortemains » et « Les fosses rouges » à Vernou-sur-Brenne, et « La Vallée Coquette » à Vouvray).
- Ajout de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle, 2 à Montlouis-sur-Loire (« Le Chapitre ») et 2 à Vernou-sur-Brenne (« La Fuanerie »).
- Ajout d'Espace Boisés Classé à Montlouis-sur-Loire (le long du bois des Bredins) et à Véretz (au Sud du hameau de la Roche Morin).
- Réduction du linéaire commercial à Vouvray, devant la gendarmerie et l'office notarial.
- Suppression de 2 périmètres d'OAP, « Les Sarazins » à Vouvray, correspondant au sous-secteur 1AUHa13 (reclassé en zone N) et « Les Bleuets » à Chançay (maintenu en zone UAb).
- Ajout d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur 3 parcelles de ce secteur « Les Bleuets », identifiées comme espace naturel à protéger dans l'espace urbain.
- Ajout d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le centre bourg de Vernou-sur-Brenne (« Le Clos Mesnil »), sur 2 parcelles.
- Modification de la dénomination de l'ER n°4 à Monnaie, qui s'intitule la Verrerie (et non pas la Verronerie)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tome 1 – OAP sectorielles

- Suppression de 2 OAP : « Les Sarazins » à Vouvray correspondant à une zone d'urbanisation future en extension et « Les Bleuets » à Chançay correspondant à un secteur bâti à densifier.
- Ajustements de l'OAP « Croix Blanche » et de l'OAP « Centre » à Montlouis-sur-Loire : schématisation de l'espace vert central et ajout de la notion de « principe » d'implantation pour les espaces verts et les maillages en légende.
- Ajustements de l'OAP « Hauts de Montlouis » à Montlouis-sur-Loire : le principe de coulée verte est réduit en épaisseur et l'espace vert à l'Ouest est également réduit. Complément dans le texte de l'OAP sur la ceinture paysagère pour soigner la transition entre le quartier et le plateau naturel et agricole, et sur la hauteur et les teintes des nouveaux bâtiments pour une bonne insertion dans le paysage.
- Ajustement de l'OAP « La Plaudrie » à Larçay : inversion des typologies de voies au Nord de l'opération, la voie principale devient secondaire et inversement

Tome 2 – OAP Patrimoine

Dans la partie formes urbaines :

- Compléments pour améliorer la prise en compte du patrimoine et des formes urbaines traditionnelles (précisions sur la prise en compte des matériaux, protection des décors d'origine).

Dans la partie patrimoine bâti :

- Complément sur les cheminées d'origine dans ce qui est à préserver
- Ajout d'une prescription sur les végétaux associés à la typologie du bâti

Annexes

Tome 1 – Servitudes

- Mises à jour des périmètres et légendes.
- Mises à jour des listes des SUP.
- Ajout d'un plan 4 des servitudes d'utilité publique avec une restriction de diffusion (AS1, T1 et T3)
- Annexion des dossiers de PPRI et de ZAP

Tome 2 – Annexes sanitaires

- Ajout d'une partie assainissement + programme de travaux si nécessaire.
- Références aux démarches départementales et intercommunales.
- Suppression des extraits de zonage

Tome 3 – Voies de communication

- Ajout arrêté manquant du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- Mise à jour du classement sonore (arrêté du 26/12/24).

Tome 4 – Sites protégés ou à risque

- Mise à jour de périmètres réglementaires.

Tome 5 – Périmètres d'aménagement

- Mises à jour des ZAC, ZAD, secteurs carrières.

Tome 6 – Ajout d'un tome 6 : Droit de Préemption Urbain

- Ajout de la carte du Droit de Préemption Urbain (DPU).