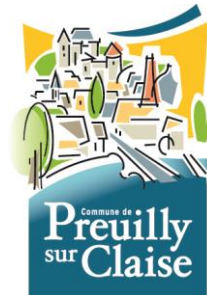


Communes de

# PREUILLY-SUR-CLAISE

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX  
arrêtant les dispositions de la révision allégée du PLU.

Fait à Preuilley-sur-Claise,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 18/07/2013**  
**MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 : 20/12/2018**  
**MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 : 29/01/2020**  
**RÉVISION ALLÉGÉE N°1 : XX/XX/XXXX**

Dossier 22063718\_P  
12/12/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme

## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEE</b>	<b>3</b>
1.1 Maitre d'ouvrage	4
1.2 Avant-propos	4
1.3 Le projet	4
1.4 Choix de la procédure	6
<b>CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU</b>	<b>9</b>
2.1 Préambule	10
2.2 Evolution du règlement graphique	10
2.3 Evolution du règlement écrit	13
<b>CHAPITRE 3. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU</b>	<b>14</b>
3.1 Incidence sur l'activité agricole	15
3.2 Incidence sur les espaces agricoles et naturels	15
3.3 Incidence sur la gestion de l'eau	19
3.4 Incidence paysager et patrimonial	20
3.5 Incidence sur les risques et nuisances	23
3.6 Incidence sur l'air, l'énergie, le climat	24

# CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEGEE

## 1.1 Maitre d'ouvrage

---



Mairie de Preuilley sur Claise  
Place de L'Hôtel de ville,  
37290 PREUILLY-SUR-CLAISE



[mairie-preuilley@orange.fr](mailto:mairie-preuilley@orange.fr)



02 47 94 50 04

## 1.2 Avant-propos

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Preuilley-sur-Claise a été approuvé par délibération du 18 juillet 2013. Depuis, il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Mise en compatibilité sur déclaration de projet le 20 décembre 2018 (Extension de l'EHPAD)
- Mise en compatibilité sur déclaration de projet le 29 janvier 2020 (Projet photovoltaïque)

**Par délibération en date du 22 décembre 2022, la commune a prescrit la révision allégée du PLU afin de :**

- **Permettre le projet d'extension du magasin de la coopérative par révision du règlement graphique et, si nécessaire, par une évolution du règlement écrit.**

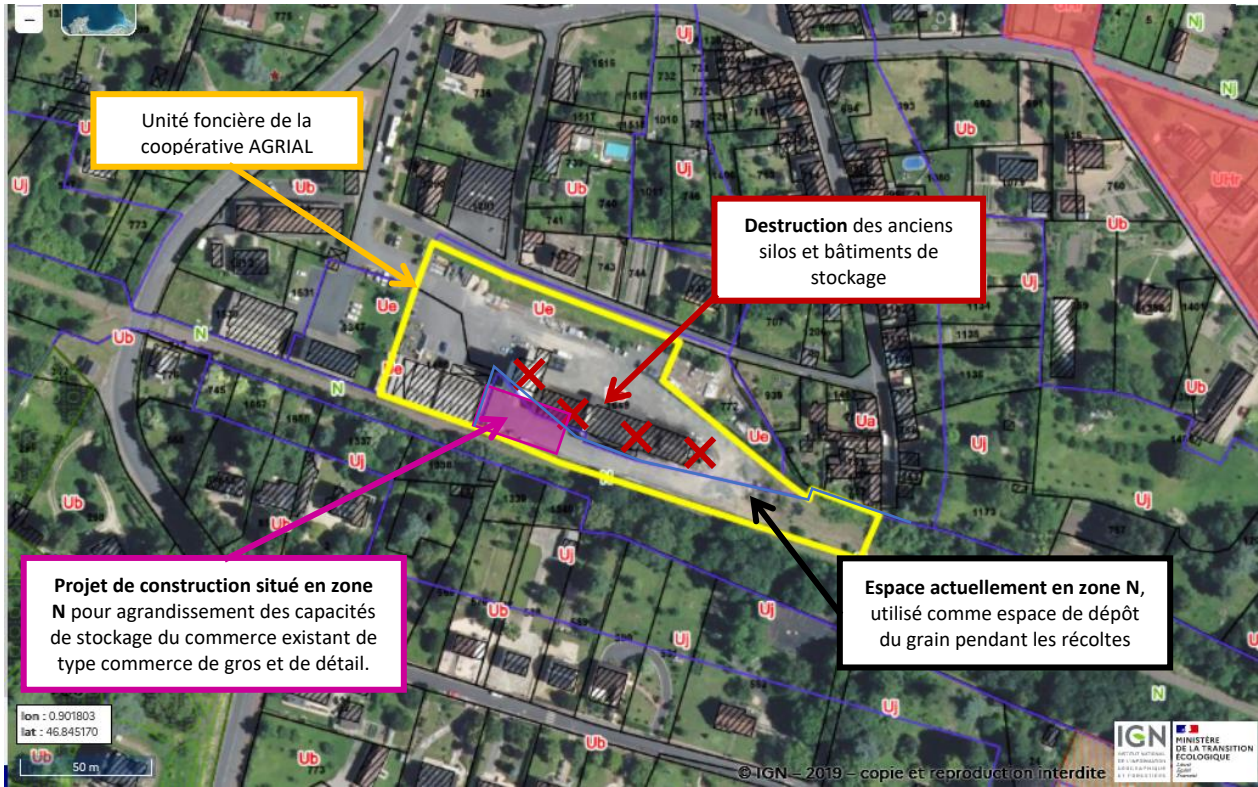
## 1.3 Le projet

---

La commune souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre le projet d'extension de la coopérative AGRIAL (secteur de la gare) par agrandissement de la zone Ue sur la zone N.

La coopérative AGRIAL dispose à Preuilley-sur-Claise d'un silo de stockage de céréales et d'un magasin LaMaison.fr (vente de matériel agricole destiné aux professionnels et aux particuliers).

Le projet de la coopérative agricole AGRIAL est de détruire l'ancien silo (construits dans les années 1950-60) qui n'est plus en activité, d'agrandir son magasin et de construire un bâtiment de stockage bas.



## 1.4 Choix de la procédure

### ■ Objet de la procédure

Le projet communal nécessite **uniquement la réduction d'une zone N** au profit d'une zone Ue, **sans porter atteinte aux orientations du PADD**. Elle répond donc à la **procédure de révision allégée** à l'article L153-34.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	<b>NON</b>	Réduction d'une zone N au profit de zones Ue, sans remettre en cause les principes du PADD.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	<b>OUI</b>	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de <b>modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation</b> ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>NON</b>	
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique.	<b>NON</b>	
L153-45 (Révision allégée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	<b>NON</b>	



## ■ Le projet par rapport aux orientations du PADD approuvé

Le projet s'inscrit dans l'objectif suivant du PADD :

Orientations	Compatibilité avec les orientations du PADD
1. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT	Non concerné.
<p>2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME</p> <p>Objectifs en matière de population et d'équipements</p> <p>Objectifs en matière de risques</p>	<p>Non concerné.</p> <p>Le projet reste compatible dans la mesure où le projet de révision allégée n'est pas concerné par des risques notables connus. Des mesures d'information sont prises au sein du règlement écrit pour les constructions dans certaines zones à risque (<i>voir 3.5 Impact sur les risques et nuisances</i>)</p>
3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	Sans objet pour les constructions à vocation économique.
4. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS	Non concerné.
<p>5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</p> <p>Protéger et valoriser les trames bleues et vertes</p> <p>Favoriser le maintien des activités agricoles</p>	<p>Le projet de révision allégée est compatible avec cette orientation dans la mesure où aucun site naturel d'intérêt reconnu n'est identifié sur le secteur de projet et où aucun corridor écologique n'est impacté.</p> <p>Le projet de révision allégée est compatible avec cet objectif dans la mesure où aucune parcelle agricole n'est impactée.</p>
<p>6. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</p> <p>Conforter Preuilly-sur-Claise en tant que pôle d'emplois et maintenir son attractivité</p> <p>Favoriser le maintien du tissu commercial dans la ville</p> <p>Favoriser l'accueil des actifs sur la commune</p> <p>Renforcer l'attractivité touristique de la commune</p>	<p>Le projet de révision allégée s'inscrit dans cet objectif de maintien et de création d'emplois sur la commune.</p> <p>Le projet de révision allégée s'inscrit dans cet objectif en permettant la création d'un local commercial pour la coopérative agricole.</p> <p>Non concerné</p> <p>Non concerné.</p>
<p>7. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</p> <p>Offrir aux habitants l'accès aux communications numériques</p>	Non concerné

## ■ Le projet par rapport aux orientations du SCOT Loches Sud Touraine approuvé en 2022.

Depuis l'approbation du PLU (2013), le SCOT Loches Sud Touraine a été approuvé en 2022.

La procédure respecte les orientations du SCOT en matière d'optimisation du foncier déjà artificialisé (Prescription P3) sans créer de consommation foncière à vocation d'activité (P2).

### *Prescriptions du SCOT approuvé en 2022*

**P2** : Le SCoT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain de 75 ha maximum pour les espaces d'activités économiques. La ventilation de la programmation foncière doit se faire au profit des parcs stratégiques et d'une restructuration du foncier économique. Le foncier viabilisé et non cédé doit être prioritairement mobilisé.

Niveau stratégique	Foncier (ha)
<b>Pôles stratégiques</b>	40 ha
<b>Parcs d'activités d'équilibre</b>	20 ha
<b>Parcs tertiaires stratégiques</b>	/
<b>Sites de proximité</b>	10 ha
<b>Entreprises isolées</b>	5 ha

**P3** : Les friches économiques ainsi que les espaces économiques déjà artificialisés sous-occupés ou inoccupés, bâtis ou non bâtis, constituent une ressource foncière prioritaire pour le développement économique. La requalification et l'optimisation des zones d'activités économiques deviennent ainsi des priorités d'urbanisation par rapport à l'extension urbaine. Les documents d'urbanisme rechercheront ainsi l'optimisation foncière des espaces d'activité économique et de l'usage des sols déjà artificialisés. Des exceptions pourront être justifiées dans certains secteurs de projet présentant de fortes contraintes géographiques (topographie, cavité, etc.) et techniques (gestions des eaux pluviales, etc.), ou pour prendre en compte les zones de non traitement (ZNT) en bordure des surfaces agricoles.



## CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU

## 2.1 Préambule

Le PLU se compose de plusieurs pièces approuvées en 2013 et partiellement revus suite aux deux dernières mises en compatibilité sur déclaration de projet :

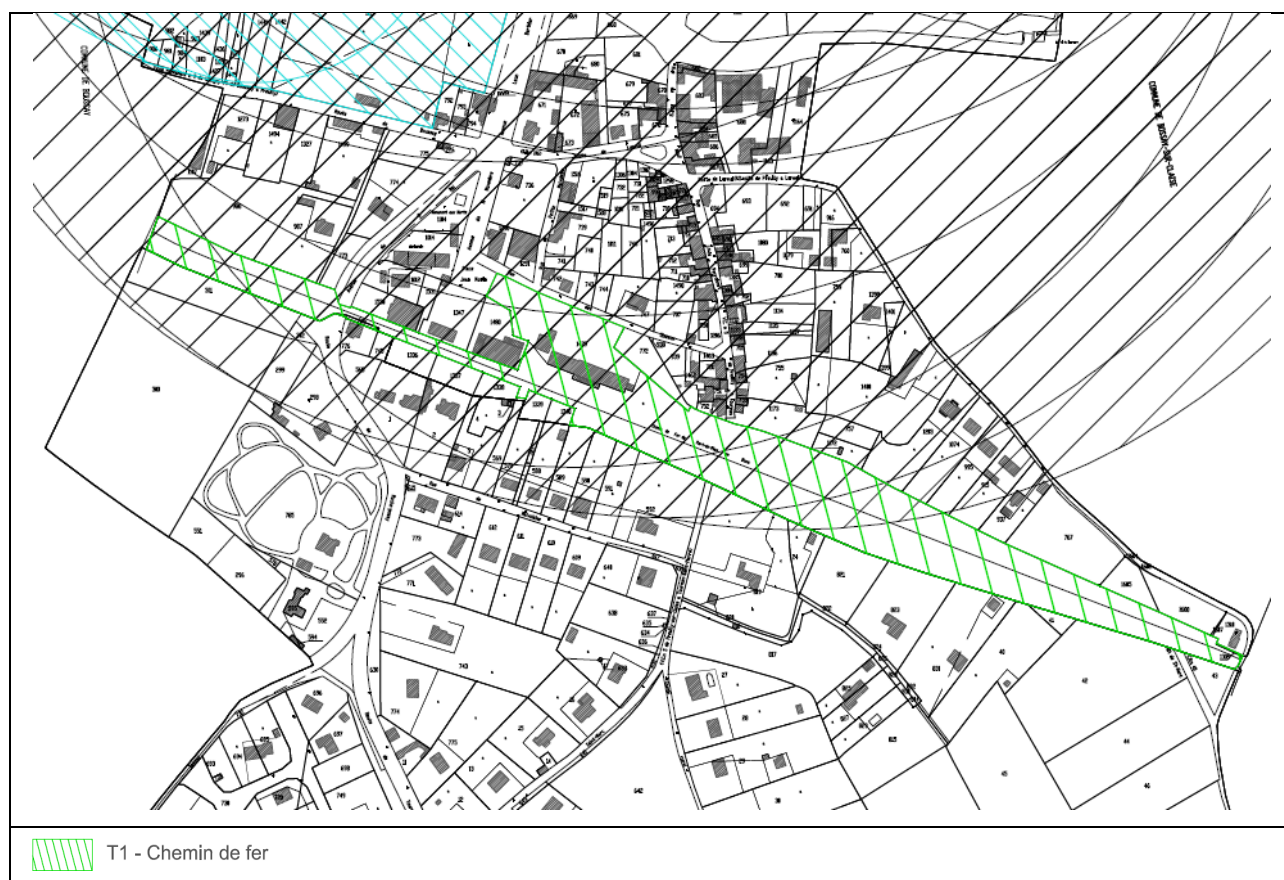
- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit,
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Les annexes (Servitudes, réseaux, etc.)

La présente révision allégée ne concerne que le règlement graphique et le règlement écrit.

## 2.2 Evolution du règlement graphique

Le zonage sur le secteur semble avoir été influencé par le périmètre de la servitude T1 relative aux voies ferrées. La voie ferrée est aujourd'hui totalement transformée en voie verte entre Descartes et Preuilley-sur-Claise.

*Extrait du plan des servitudes annexé au PLU approuvé*








### Zonage avant et après révision allégée



Source : IGN - BD parcelles - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : Auddicé Val de Loire, décembre 2022

-  Limites de zones avant révision allégée
-  Limites de zones après révision allégée
-  Espace boisé classé
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement
-  Éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

## ■ Bilan des surfaces

L'extension de la zone Ue sur la zone N du secteur de la Gare représente 2092 m<sup>2</sup>.

Zonage avant révision allégée		Zonage après révision allégée		Différence
LIBELLE	Surfaces ha	LIBELLE	Surfaces ha	Surfaces ha
<b>Total zone U</b>	<b>93,67</b>	<b>Total zone U</b>	<b>93,88</b>	<b>0,21</b>
Ua	29,52	Ua	29,52	0
Ub	42,24	Ub	42,24	0
Ubpv	0,4	Ubpv	0,4	0
Ue	9,59	Ue	9,80	<b>0,21</b>
Uepv	3,19	Uepv	3,19	0
Uj	8,72	Uj	8,72	0

<b>Total zone AU</b>	<b>4,5</b>	<b>Total zone AU</b>	<b>4,5</b>	<b>0</b>
1AU	3,91	1AU	3,91	0
2AU	0,6	2AU	0,6	0

<b>Total zone A</b>	<b>896,79</b>	<b>Total zone A</b>	<b>896,79</b>	<b>0</b>
A	892,02	A	892,02	0
Ah	4,76	Ah	4,76	0

<b>Total zone N</b>	<b>222,62</b>	<b>Total zone N</b>	<b>222,41</b>	<b>-0,21</b>
N	201,87	N	201,66	<b>-0,21</b>
Nh	3,95	Nh	3,95	0
NL	9,31	NL	9,31	0
Np	1,58	Np	1,58	0
Npv	5,9	Npv	5,9	0

<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>1217,58</b>
----------------------	----------------

## 2.3 Evolution du règlement écrit

---

Le projet de construction de la coopérative AGRIAL se situe à l'alignement de l'ancienne voie ferrée de Port-de-Piles au Blanc. Cette voie appartient toujours aux Réseau Ferré de France, mais est actuellement louée à la Communauté de Communes Loches Sud Touraine pour l'aménagement d'une voie verte. Il n'y a donc aucune contre-indication à permettre l'implantation du bâti en limite de ce futur axe de circulation douce.

Le règlement du PLU de Preuilly-sur-Claise impose aujourd'hui une règle générale d'implantation du bâti à 5m de l'emprise des voies publiques. Si cette règle est justifiée aux abords des voiries de desserte, elle ne semble pas pertinente aux abords de la future voie verte, qui est déjà bordée de constructions implantées à l'alignement de celle-ci. Un régime d'exception est donc ajouté au règlement du PLU (en orange dans le texte ci-dessous).

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie. L'alignement devra être repris par un aménagement paysager.

#### **Une implantation différente peut être autorisée :**

- **Lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à date d'approbation du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale). Dans ce cas, le recul de la nouvelle construction devra à minima s'aligner sur le recul de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.**
- **Aux abords de l'ancienne voie ferrée de Port-de-Piles au Blanc.**

Les installations, ouvrages et équipements dits techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, et plus précisément les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **CHAPITRE 3. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU**



## 3.1 Incidence sur l'activité agricole

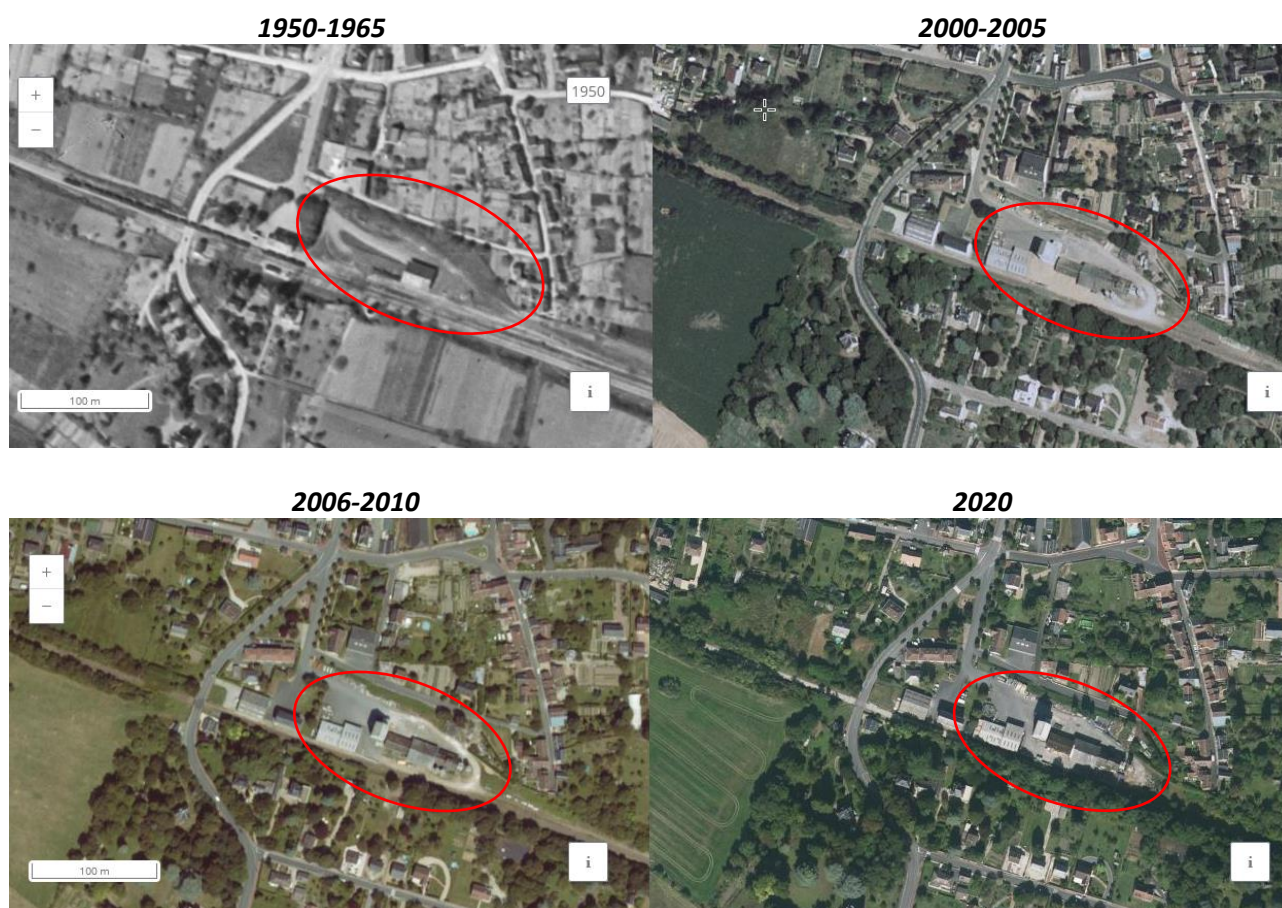
La révision allégée permet le développement d'une coopérative agricole sur son unité foncière déjà artificialisée, servant actuellement d'aire d'évolution des véhicules et de plate-forme de récolte.

**La révision allégée n'impacte donc pas l'activité agricole.**

## 3.2 Incidence sur les espaces agricoles et naturels

**Le terrain de la coopérative est artificialisé depuis sa création dans les années 1950/1960** (voir images aériennes ci-dessous). La révision allégée ne permet donc pas de consommation d'espace supplémentaire, ni n'impacte de milieu naturel ou de corridors présent à proximité directe de la coopérative.

### Images Géoportail

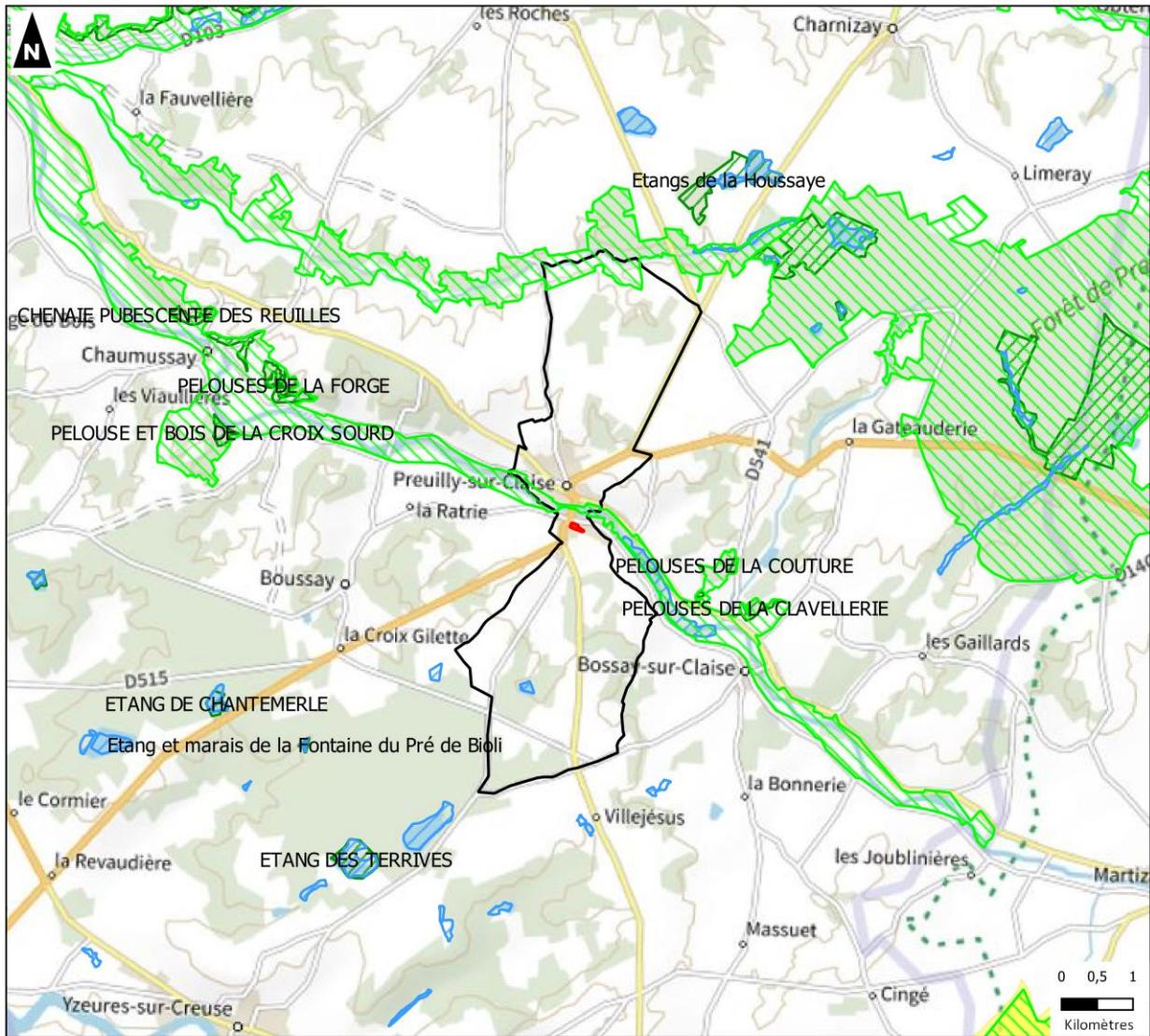








**Le secteur n'est pas inclus dans une zone naturelle reconnue** (une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ou un site Natura 2000).

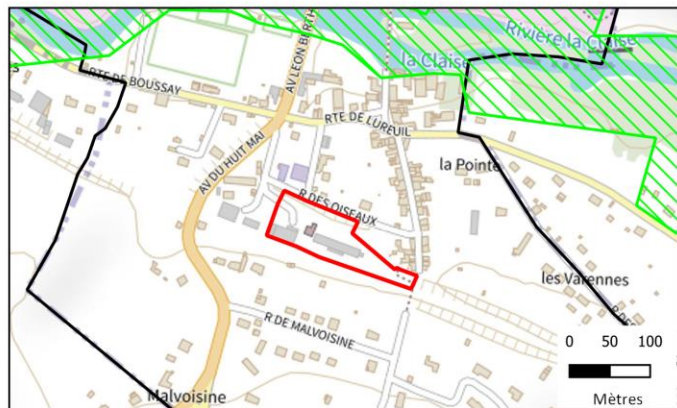
**Aucune zone humide n'est répertoriée** sur le secteur de projet de la révision allégée.



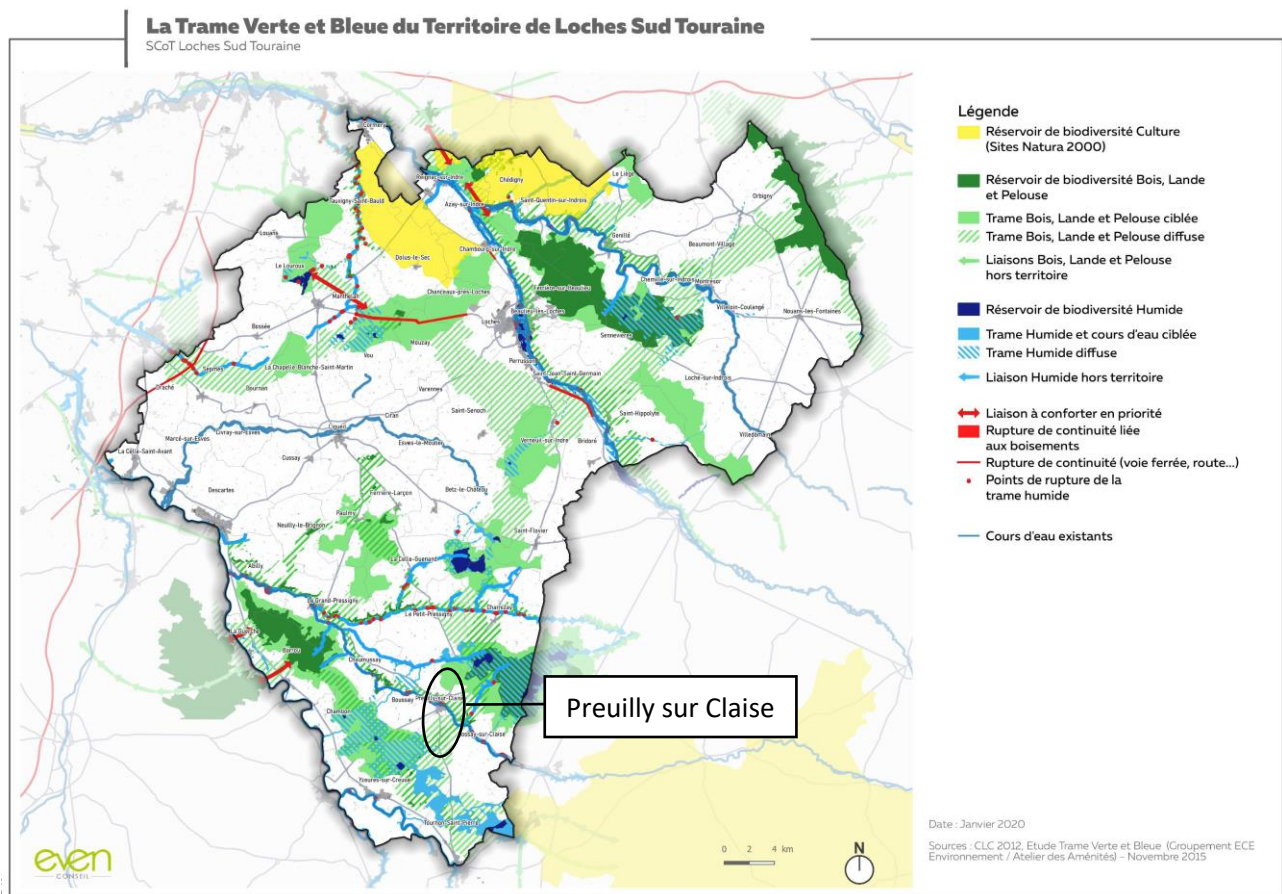
### Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)



-  Limites communales
-  Secteurs de projet
- Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**
-  Zone Natura 2000
-  ZNIEFF1
-  ZNIEFF2
-  Zones humides d'Indre et Loire



Le SCOT Loches Sud Touraine identifie sur la commune **une trame diffuse de bois, landes et pelouses sèches**.



Le secteur est situé le long de la voie verte nouvellement ouverte à la circulation, en lieu et place de l'ancienne voie ferrée. **Le corridor arboré aux abords de la voie verte, situé face à la coopérative, ne sera pas impacté par la révision allégée**, puisque la limite de propriété de la coopérative est déjà close avec des blocs de bétons.

**L'impact du projet de révision allégée sur les espaces naturels est donc nul.**



**Clôture en limite de propriété de la coopérative face au corridor arboré de la voie verte**



**Vue 1 (Google Street View) et 2 sur la voie verte au niveau de l'ancienne gare**





## 3.3 Incidence sur la gestion de l'eau

### ■ Gestion des eaux pluviales

La révision allégée ne prévoit pas d'artificialisation des sols supplémentaires par rapport à l'occupation actuelle des terrains de la coopérative agricole. Elle n'a donc **pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales**.

### ■ Ressource en eau

Le secteur concerné par la révision allégée ne couvre pas de captage d'eau potable et n'est pas traversé par des cours d'eau ou fossés. Le projet ne génère pas d'augmentation des besoins en eau. **Il n'y a donc pas d'impact sur la ressource en eau.**



Commune de Preuilly-sur-Claise  
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme





### Localisation du projet



Source : IGN - BD Ortho 20cm - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : Auddicé Val de Loire, septembre 2022

-  Secteurs de projet
-  Limites communales

## ■ Gestion des eaux usées

La commune de PreUILly-sur-Claise dispose de sa propre station d'épuration d'une capacité nominale de 2350 EH actuellement conforme en performance et en équipements.

**La révision allégée ne crée pas de besoin supplémentaire par rapport au traitement des eaux usées, puisqu'il s'agit de permettre la destruction et l'extension de bâtiments d'activités (stockage) existants.**

## 3.4 Incidence paysager et patrimonial

La coopérative AGRIAL se situe dans les périmètres de 100 mètres de quatre monuments historiques :

- Hôtel de la Rallière
- Eglise abbatiale bénédictine Saint-Pierre
- Hôtel XVIIe Mestivier des Minières
- Hôtel de Ville (ancien)

La révision allégée vise à permettre la destruction d'un silo désaffecté, qui constitue un point noir paysager aux abords de la voie verte, face aux monuments historiques classés et au centre-bourg historique. La construction du nouveau bâtiment bas sera encadrée par le règlement du PLU. **L'incidence de la révision allégée sur le patrimoine sera donc plutôt positive.**

*Vue sur le bourg ancien depuis le silo*



*Vue sur le silo depuis le bourg ancien*





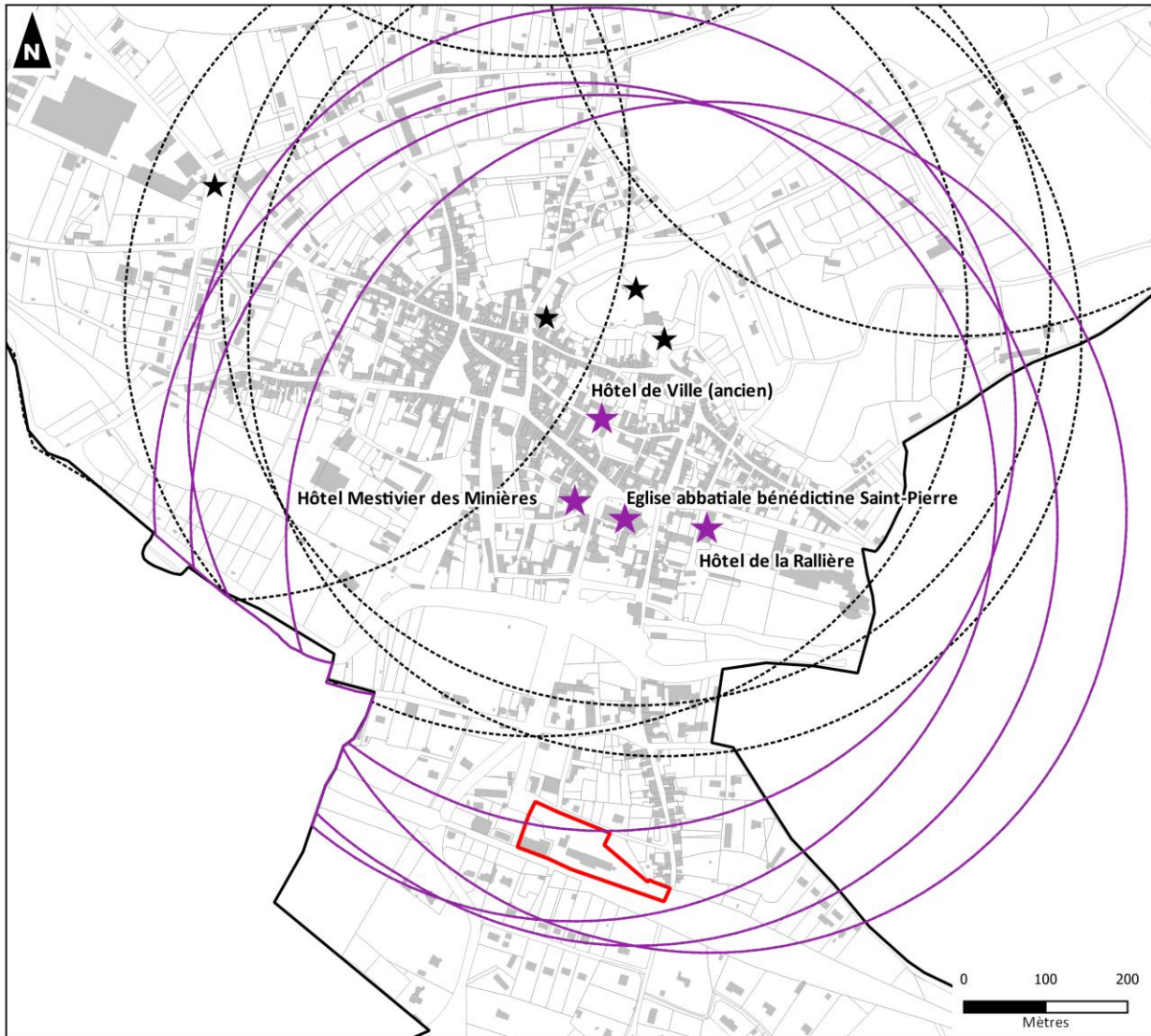
**Vues sur le silo**



**Vue sur le magasin et le bâtiment de stockage de la coopérative qui feront l'objet d'une extension**









## Monuments Historiques et périmètres de protection de 500 mètres



Source : Ministère de la Culture, IGN - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : Auddicé Val de Loire, septembre 2022

-  Limites communales
-  Secteur de projet
-  Monuments historiques concernés
-  Périmètres des monuments historiques concernés
-  Autres monuments historiques
-  Périmètres des autres monuments historiques



## 3.5 Incidence sur les risques et nuisances

Le secteur impacté par la révision allégée est concerné par :

- Le risque sismique de niveau faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- Le risque lié au radon de niveau faible ;

Il n'est pas concerné par :

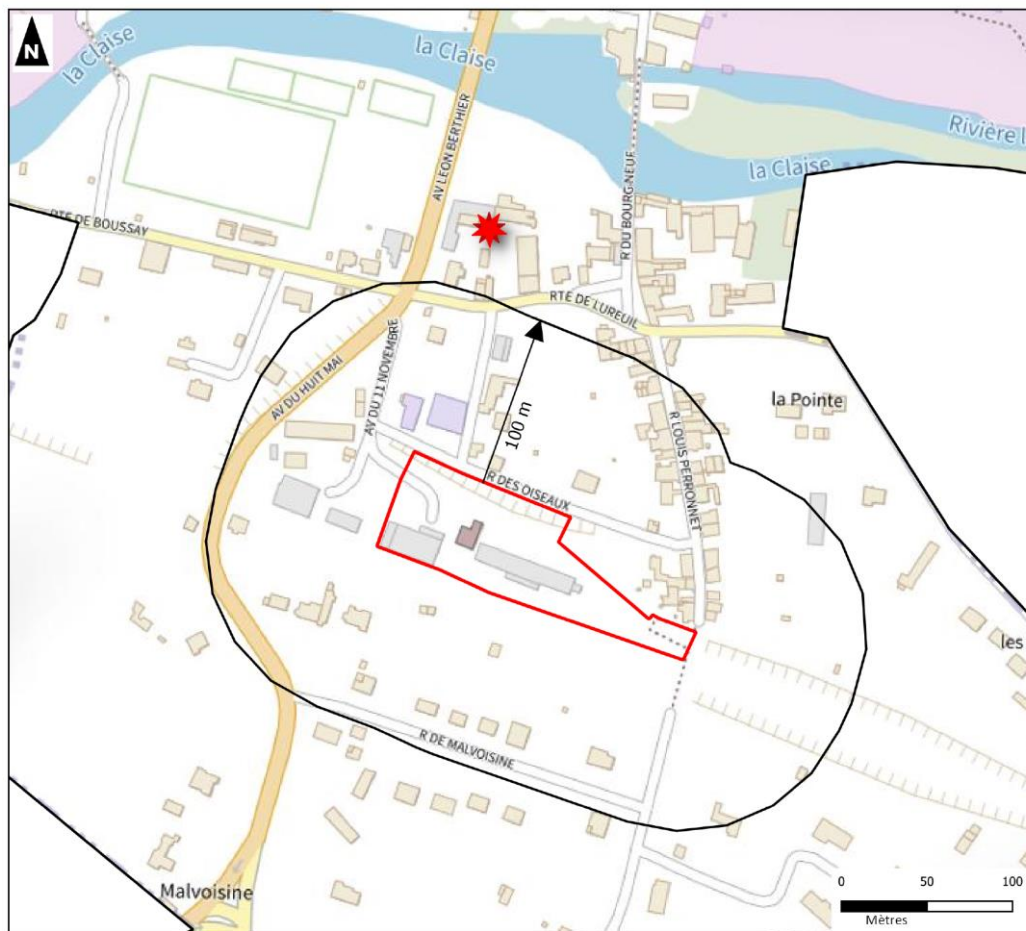
- Le risque de mouvement de terrain (aucune cavité, ancienne carrière ou mouvement de terrain n'a été recensé selon le site Géorisques) ;
- Le risque retrait-gonflement des argiles : risque nul
- Le risque feux de forêt ;
- En dehors du silo qui a pu ou peut être source de nuisances, aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé à moins 100 m du terrain.
- Aucun axe de transport de matières dangereuses n'est répertorié.



Commune de Preilly-sur-Claise  
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



### Sites BASIAS



Source : IGN - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : Auddicé Val de Loire, septembre 2022

- Limites communales
- ▭ Secteurs de projet
- ★ Site Basias
- Périmètre d'observation de 100 mètres autour du projet

## 3.6 Incidence sur l'air, l'énergie, le climat

---

Le projet de révision allégée n'a pas d'influence supplémentaire par rapport :

- à la qualité de l'air : au vu de l'occupation actuelle du secteur. Les récoltes céréalières sur le secteur peut générer des poussières, mais la situation ne devrait pas évoluer.
- à la mobilité : le projet ne générera pas de flux supplémentaires.