

RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2013,

Modification n°1 approuvée le 24 avril 2017,

Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le 25 septembre 2017.

REVISION ALLEGEE N°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Vice-Président délégué de Tours Métropole Val de Loire en date du

Mettant à l'enquête publique le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chanceaux-sur-Choisille.



Tours Métropole
Val de Loire
Pour le Président
Le Vice-Président délégué,
Christian GATARD

LE MAITRE D'OUVRAGE



A partir du 1^{er} janvier 2017
Tours métropole Val de Loire
60 avenue Marcel Dassault
CS 30651
37206 Tours Cedex 3



Jusqu'au 31 décembre 2016
Commune de Chanceaux-sur-Choisille
19 rue de la Mairie
37390 Chanceaux-sur-Choisille

L'EQUIPE



URBAN'ism
9 rue du Picard
37140 BOURGUEIL

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
L'OBJET DE LA REVISION ALLEE N°1 DU PLU.....	4
LA REVISION ALLEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
DESCRIPTIF DE L'ACTIVITE EXISTANTE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT	5
LE PROJET DE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT	6
L'ENVIRONNEMENT AUTOUR DE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT.....	6
LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE.....	8
LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT- DOCUMENT GRAPHIQUE.....	9
LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT-PIECE ECRITE.....	10
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES/NUISANCES LIES A L'ACTIVITE	20
INTERET GENERAL DU PROJET.....	20
CONSULTATIONS SPECIFIQUES DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE	20

INTRODUCTION

La révision générale du PLU de Chanceaux-sur-Choisille a été approuvée le 24 octobre 2013.

Trois ans après sa mise en œuvre, la Municipalité procède à une modification n°1 pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh et pour procéder à quelques ajustements du règlement écrit. Elle mène en parallèle, cette procédure de révision allégée, suite à la demande d'extension d'un site d'activité : l'activité de compostage Touraine Agri Compost Environnement.

La commune a donc prescrit, par délibération en date du 7 juillet 2016, la révision allégée n°1 du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

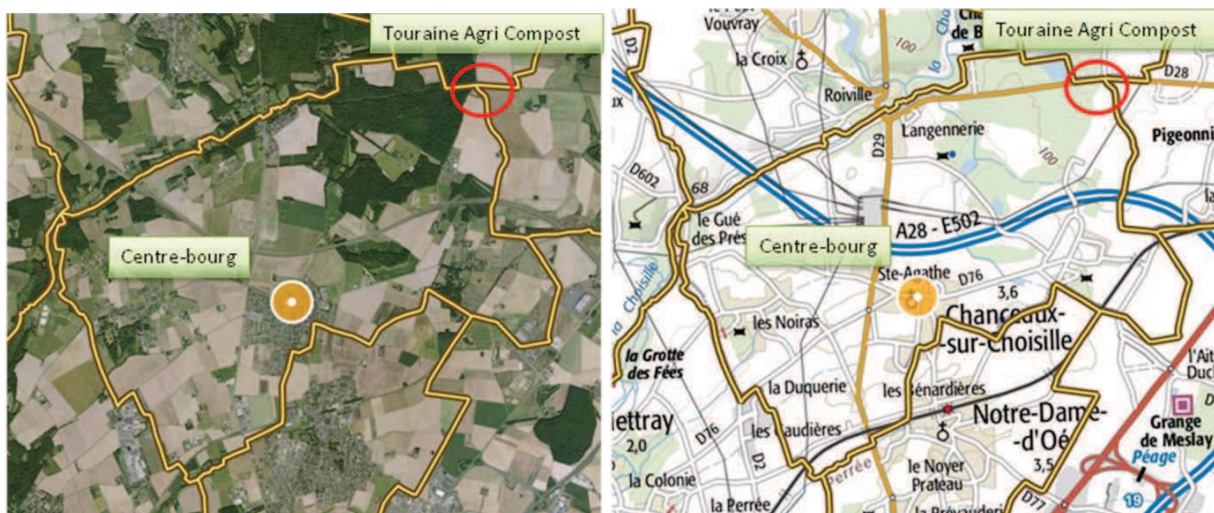
L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

La finalité de cette révision « allégée » n°1 est de permettre le développement d'une activité économique existante sur la commune via l'agrandissement du secteur qui la concerne. L'intérêt général se trouve dans le maintien des emplois et leur création via le développement modéré de l'activité de compostage située au nord-est de la commune.

LA REVISION ALLEE DE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DESCRIPTIF DE L'ACTIVITE EXISTANTE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT

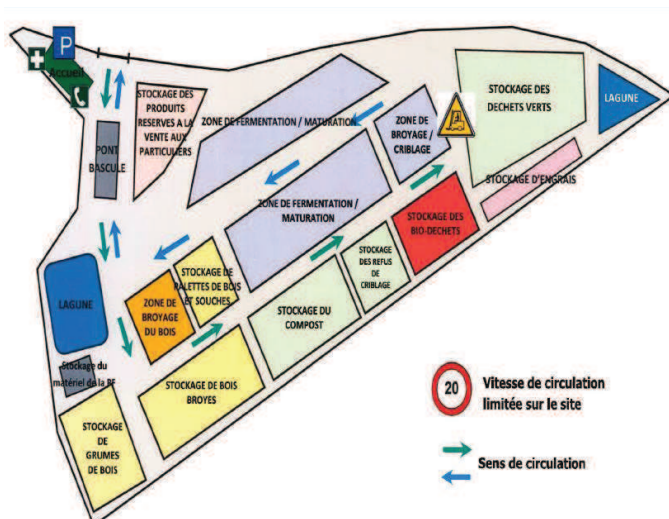
Le terrain d'implantation de Touraine Agri Compost Environnement, d'environ 1,6 hectare, se situe aux abords de la RD28 reliant le lieu-dit « Langennerie » à la commune de Monnaie.



D'après les informations recueillies auprès de l'exploitant du site : « il s'agit d'une plateforme créée en 2004 (classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) dont le but initial était de récupérer les déchets verts des communes appartenant à la communauté d'agglomération Tour(s)plus et les traiter selon un process éprouvé de compostage, afin d'obtenir un compost conforme à la norme NFU 44051. Ce compost enrichit les sols en matière organique notamment sur l'exploitation agricole voisine située au lieu-dit « Les Landes ». Le site comprend une voirie pour le trafic des poids lourds et véhicules légers. Depuis 2011, une nouvelle activité a vu le jour « bois/énergie » : pour la valorisation du gros bois et des souches contenus dans les déchets végétaux et la palette de classe A collectée auprès des collectivités et des professionnels du recyclage.

Suite à la demande locale grandissante en biomasse et en capacité de valorisation des déchets verts, et afin de garantir la sécurité de l'exploitation du site besoin il y a un besoin d'extension de la plateforme. Cela permettra aussi d'améliorer la circulation dans l'enceinte du site. Des démarches réglementaires au titre des ICPE sont engagées en parallèle ».

Schéma des activités présentes sur site



LE PROJET DE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT

Le projet de l'exploitant consiste à étendre l'activité sur un hectare dans la partie sud, sur la zone agricole afin :

- « De répondre aux projets d'évolutions de la communauté d'agglomération de Tour(s) plus notamment par la mise en place d'une collecte spécifique test de bio-déchets traitée actuellement sur la plate-forme de compostage.
- De réduire au maximum la part de déchets organiques contenue dans les ordures ménagères.
- De répondre à une demande locale pour le stockage de bois tels que les grumes, les rémanents d'abattage et les plaquettes forestières.
- De répondre à la sollicitation grandissante des agriculteurs voisins de la plate-forme, pour l'utilisation des composts sur leurs surfaces cultivées afin d'entretenir le taux de matière organique dans leur sol et réduire l'apport d'engrais chimiques.

→ L'extension de la plateforme induira une augmentation de l'activité sur site et par conséquent la création de nouveaux emplois dans le secteur ce qui semble important au vu de la conjoncture actuelle ».

Le projet consiste par conséquent en l'extension du secteur « Nd » du Plan Local d'Urbanisme pour un hectare, sur la zone agricole. Le terrain concerné par l'extension est actuellement cultivé et intégré à la zone A du Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2013. Ce zonage ne permet pas actuellement l'extension de l'activité.

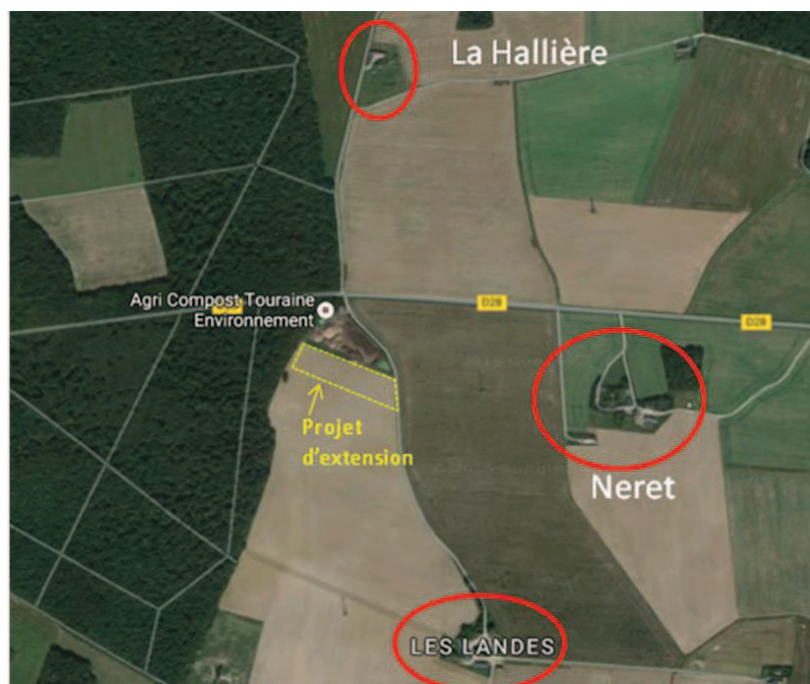
La révision allégée du PLU pour permettre l'extension de la plateforme de valorisation de biomasse a pour objectif le maintien de cette activité économique, le maintien et la création d'emplois.



Ainsi, pour pérenniser les activités de la plateforme, dans le secteur nord de Tours l'entreprise souhaite agrandir le site existant situé au lieu-dit « Les Landes » à Chanceaux-sur-Choisille.

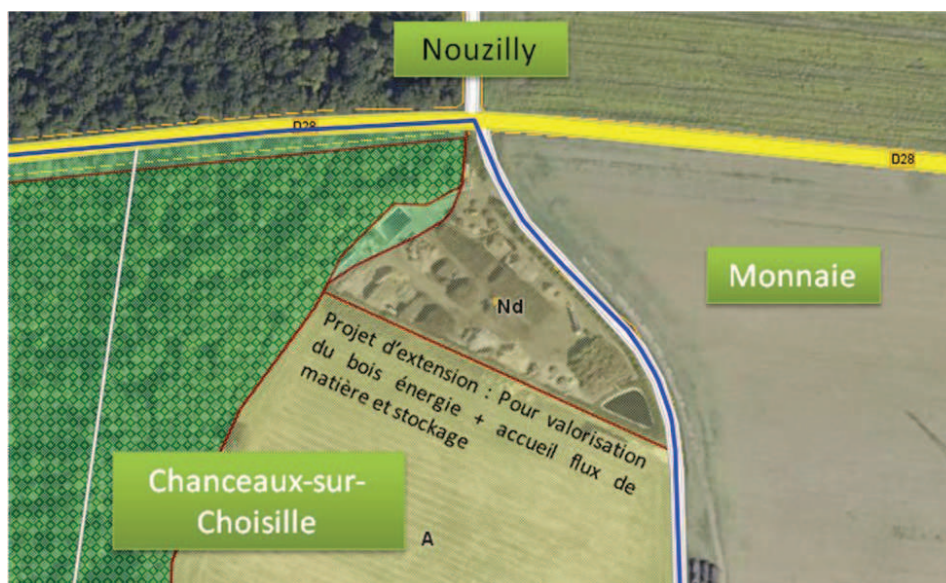
L'ENVIRONNEMENT AUTOUR DE TOURAINE AGRI COMPOST ENVIRONNEMENT

Le voisinage habité le plus proche se situe à La Hallière à 600m (sur la commune de Nouzilly), au hameau Les Landes à 800m (sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille), à Neret à 700m (sur la commune de Monnaie). Il n'y a pas de voisin aux abords immédiats du site.



A proximité immédiate du site et du projet, l'environnement est essentiellement agricole et boisé.

LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE



La révision allégée est la procédure requise en cas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations du PADD. C'est le cas du projet visé par la présente révision allégée.



Secteur « Nd » – secteur d'activités de compostage – zonage actuel du Plan Local d'Urbanisme

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT- DOCUMENT GRAPHIQUE

Au sud de la parcelle ZE n°8, le secteur Nd est prolongé pour constituer une extension sur la zone agricole.

L'extension du secteur porte sur une surface de 1 hectare environ.

La surface totale du secteur Nd passe donc de 1,6 ha à 2,6 ha. Quant à la surface totale de la zone A, elle passe de 1212,5 ha à 1211,5 ha.

Extrait du Plan de zonage **AVANT** révision allégée n°1



Extrait du Plan de zonage **APRES** révision allégée n°1



LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT-PIECE ECRITE

En plus de la limite physique qui change sur le règlement graphique, les règles écrites du secteur Nd seront légèrement complétées, à savoir :

« Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

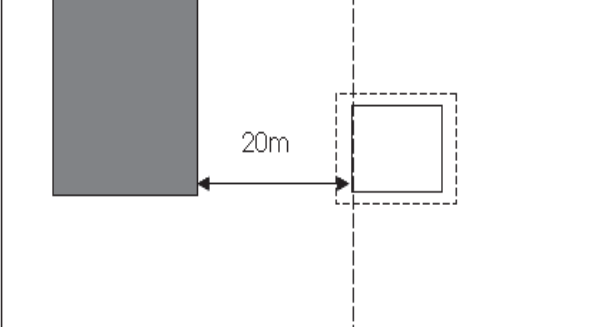
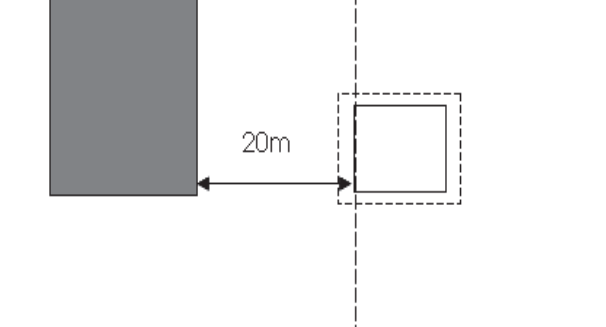
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

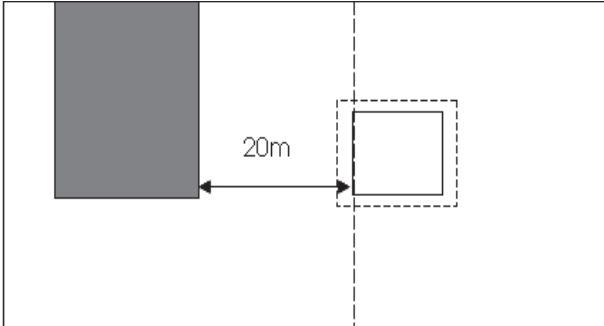
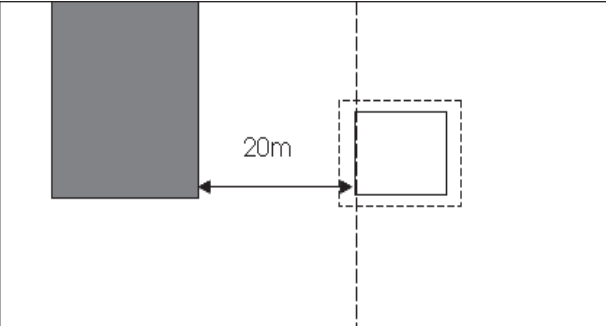
- Le stockage de matériaux liés à l'activité de compostage de déchets végétaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité de compostage. »

AVANT Révision Allégée	APRES Révision Allégée
Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<p data-bbox="181 353 778 421">2.1 Dispositions applicables uniquement à la zone N :</p> <p data-bbox="181 465 512 495">Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="225 506 778 613">- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages <li data-bbox="225 622 778 689">- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="181 734 778 958">● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions nécessaires à l'activité forestière et les besoins de l'exploitation agricole, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. <li data-bbox="181 1003 778 1115">● Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation. <li data-bbox="181 1160 778 1462">● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz, château d'eau...). Si des panneaux photovoltaïques sont implantés, ils le seront obligatoirement sur des bâtiments. <li data-bbox="181 1507 778 1574">● Les équipements et installations d'intérêt public et collectif. <li data-bbox="181 1619 778 1731">● Les abris pour animaux d'élevage liés et nécessaires à une activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 30m² et au moins ouvert sur un côté. <li data-bbox="181 1776 778 1843">● Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. 	<p data-bbox="801 353 1410 421">2.1 Dispositions applicables uniquement à la zone N :</p> <p data-bbox="801 465 1131 495">Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="844 506 1410 613">- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages <li data-bbox="844 622 1410 689">- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="801 734 1410 958">● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions nécessaires à l'activité forestière et les besoins de l'exploitation agricole, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. <li data-bbox="801 1003 1410 1115">● Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation. <li data-bbox="801 1160 1410 1462">● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz, château d'eau...). Si des panneaux photovoltaïques sont implantés, ils le seront obligatoirement sur des bâtiments. <li data-bbox="801 1507 1410 1574">● Les équipements et installations d'intérêt public et collectif. <li data-bbox="801 1619 1410 1731">● Les abris pour animaux d'élevage liés et nécessaires à une activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 30m² et au moins ouvert sur un côté. <li data-bbox="801 1776 1410 1843">● Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

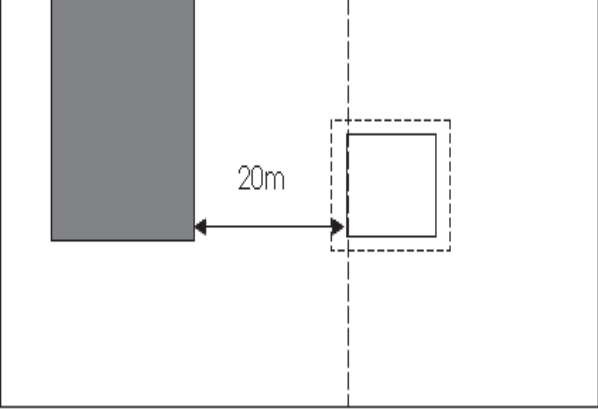
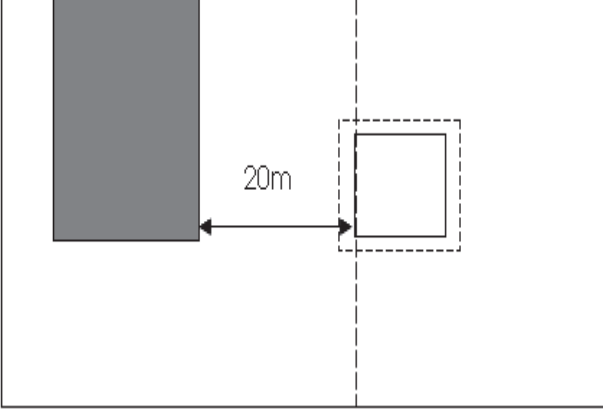
<p>2.2 Dispositions applicables uniquement au secteur Nc :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● Le stockage de matériaux déjà en place. ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. ● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). ● Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires au caractère de la zone dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² pour les constructions. 	<p>2.2 Dispositions applicables uniquement au secteur Nc :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● Le stockage de matériaux déjà en place. ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. ● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). ● Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires au caractère de la zone dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² pour les constructions.
<p>2.3 Dispositions applicables uniquement au secteur Nd :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● Le stockage de matériaux liés à l'activité de compostage de déchets végétaux. ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces 	<p>2.3 Dispositions applicables uniquement au secteur Nd :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● Le stockage de matériaux liés à l'activité de compostage de déchets végétaux. ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

<p>libres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). <p>2.4 Dispositions applicables uniquement au secteur Nh :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs, aux activités de services et loisirs non nuisantes. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ou forestière ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document. - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. • Les annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière à condition que tout ou partie de l'annexe soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. • Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² de surface au sol à condition que tout ou partie de l'abri de jardin soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à 	<ul style="list-style-type: none"> • Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). <p><i>• Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité de compostage.</i></p> <p>2.4 Dispositions applicables uniquement au secteur Nh :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs, aux activités de services et loisirs non nuisantes. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ou forestière ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document. - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. • Les annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière à condition que tout ou partie de l'annexe soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. • Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² de surface au sol à condition que tout ou partie de l'abri de jardin soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à
---	---

<p>destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 15 m² de surface au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants. • Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m de la construction à destination d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous. 	<p>destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 15 m² de surface au sol et situés à une distance maximale de 20m des bâtiments existants. • Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m de la construction à destination d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous.
	
<ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants. • Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. <p>2.5 Dispositions applicables uniquement au secteur Nr :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, - de ne pas augmenter l'exposition de la population au risque inondation, <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs, aux activités de services et loisirs non nuisantes ou aux activités d'hôtellerie et de restaurant. 	<ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants. • Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. <p>2.5 Dispositions applicables uniquement au secteur Nr :</p> <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, - de ne pas augmenter l'exposition de la population au risque inondation, <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs, aux activités de services et loisirs non nuisantes ou aux activités d'hôtellerie et de restaurant. Les

<p>Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document, sous réserve des dispositions de l'article 9, - que les pièces de sommeil soient prévues à l'étage, au-dessus de la cote de référence, avec une possibilité d'évacuation, - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. <ul style="list-style-type: none"> ● Les annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière à condition que tout ou partie de l'annexe soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. ● Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² de surface au sol à condition que tout ou partie de l'abri de jardin soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. ● Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous. 	<p>conditions d'application de la règle sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document, sous réserve des dispositions de l'article 9, - que les pièces de sommeil soient prévues à l'étage, au-dessus de la cote de référence, avec une possibilité d'évacuation, - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. <ul style="list-style-type: none"> ● Les annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m² d'emprise au sol par unité foncière à condition que tout ou partie de l'annexe soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. ● Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 15 m² de surface au sol à condition que tout ou partie de l'abri de jardin soit situé à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article 9. ● Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à destination d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous. 
--	---

<ul style="list-style-type: none"> ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. ● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...), sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues. ● La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans pour des causes autres que l'inondation, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants. ● Les voies d'accès, les aires de stationnement à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone, - qu'elles soient arasées au niveau du terrain naturel et qu'elle comporte une structure de chaussée insensible à l'eau. <p>2.6 Dispositions applicables uniquement au secteur Ns: Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● La construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité existante dans la zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - d'être situés à moins de 20 mètres des bâtiments déjà existant à la date d'opposabilité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. ● Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...), sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues. ● La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans pour des causes autres que l'inondation, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants. ● Les voies d'accès, les aires de stationnement à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone, - qu'elles soient arasées au niveau du terrain naturel et qu'elle comporte une structure de chaussée insensible à l'eau. <p>2.6 Dispositions applicables uniquement au secteur Ns: Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, <ul style="list-style-type: none"> ● La construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité existante dans la zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - d'être situés à moins de 20 mètres des bâtiments déjà existant à la date d'opposabilité
---	---

<p>du présent document.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m des bâtiments déjà existants et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous. 	<p>du présent document.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les piscines à condition que tout ou partie de la margelle soit située à moins de 20m des bâtiments déjà existants et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, tel qu'illustré ci-dessous. 
<ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. • Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). • Les équipements et installations d'intérêt public et collectif. • Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. • Le changement de destination des bâtiments existants vers l'habitat, l'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date 	<ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. • Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...). • Les équipements et installations d'intérêt public et collectif. • Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. • Le changement de destination des bâtiments existants vers l'habitat, l'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole ; une distance minimum par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pourra être observée au regard du règlement sanitaire départemental, - l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité

<p>d'opposabilité du présent document.</p> <ul style="list-style-type: none"> - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. <p>2.7 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU –parcs :</p> <p>Les constructions, extensions et aménagements autorisés dans la zone doivent respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.</p> <p>Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.</p> <p>Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.</p> <p>Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU patrimoine bâti remarquable :</p> <p>Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.</p> <p>Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 du CU sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>2.9 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU –plans d'eau et mares :</p> <p>Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.</p>	<p>du présent document.</p> <ul style="list-style-type: none"> - une seule demande d'extension par bâtiment pendant la durée d'application du présent document. <p>2.7 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU –parcs :</p> <p>Les constructions, extensions et aménagements autorisés dans la zone doivent respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.</p> <p>Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.</p> <p>Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.</p> <p>Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU patrimoine bâti remarquable :</p> <p>Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.</p> <p>Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 du CU sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>2.9 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 151-19 du CU –plans d'eau et mares :</p> <p>Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.</p>
---	--

<p>Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.</p> <p>La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>2.10 Autres dispositions L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.</p> <p>La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>2.10 Autres dispositions L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.</p>
---	---

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES/NUISANCES LIES A L'ACTIVITE

Risque incendie :

A noter que suite à l'incendie qui a eu lieu en 2010 (le processus de compostage avait pris feu par manque d'oxygène = étouffée, phénomène qui se produit souvent et peut se reproduire), la société dispose d'un engin sur place pour éclater le tas au maximum. Les bassins (lagunes) qui récupèrent les jus permettent d'alimenter les pompes. Le puisage de l'eau se fait dans ces lagunes pour éteindre les départs de feu.

Il existe une charte de qualité/un référent de la charte qui fait le lien entre le site d'exploitation et un organisme indépendant chargé de contrôler le site.

Des extincteurs sont présents sur site à différents endroits, et sont contrôlés par un organisme agréé tous les ans.

La société s'engage donc à assurer un bon niveau de sécurité vis-à-vis des tiers et de l'environnement par des formations en interne sur les aspects sécurité/incendie.

Gestion des eaux pluviales :

La récupération des jus se fait via la plateforme inclinée vers les lagunes.

INTERET GENERAL DU PROJET

La requête présentée par Touraine Agri Compost présente un intérêt général pour la commune puisqu'elle doit permettre notamment le **maintien des emplois et leur création via le développement modéré de l'activité** de compostage.

La commune a donc prescrit, par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2016, la révision allégée n°1 du PLU **ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.**

La modification du plan de zonage pour 1 hectare entre dans l'intérêt général de la commune qui a indiqué dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables vouloir « **maintenir les activités existantes sur son territoire et permettre leur extension** ».

Il y était également précisé que « *La Commune reconnaît l'existence d'activités en zone rurale mais souhaite encadrer le développement de celles-ci* ».

Le projet d'agrandissement de la zone Nd, pour 1 hectare, ne remet donc pas en cause les orientations du P.A.D.D, s'agissant d'une extension limitée.

CONSULTATIONS SPECIFIQUES DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEGEE

Il est précisé que, dans le cadre de la révision allégée, la commune de Chanceaux-sur-Choisille a saisi l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme. Par décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du 19 août 2016, après examen au cas par cas, la commune est exemptée de réaliser une évaluation environnementale stratégique.

Par ailleurs, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui s'est tenue le 8 septembre 2016 a donné un avis favorable au projet de révision allégée sous réserve que l'extension projetée de l'activité de compostage ne menace pas la forêt attenante et que ce soit l'occasion de prendre en compte le risque d'incendie et sa propagation liés à cette installation.