

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet valant mise
en compatibilité du PLU n°2**

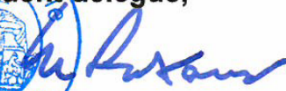


1.1 Rapport de présentation

Introduction

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 29 septembre 2025**

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Le contexte réglementaire de la déclaration de projet.....	3
Le PLU, un document évolutif.....	3
Le choix de la procédure de déclaration de projet	3
Evaluation environnementale.....	3
Rappel des caractéristiques générales de la ville de Notre-Dame-d'Oé	4
Rappel des grandes caractéristiques du développement communal	5
Le contexte socio-démographique	5
Le parc de logements.....	6
Le contexte économique	6
Rappel des grands axes de développement du PLU approuvé en 2011	7
Présentation du projet	8
Les grandes lignes du projet	8
Situation du site de projet	8
L'intérêt général du projet.....	9
les pièces du PLU impactées	9

Le contexte réglementaire de la déclaration de projet

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la collectivité locale.

Le PLU de Notre-Dame-d'Oé a été approuvé en 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de trois modifications simplifiées en 2013, 2014 et 2016, deux modifications en 2016 et 2019 et une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2017.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Composition du dossier d'enquête publique

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le présent dossier de mise en compatibilité est composé d'un rapport de présentation comprenant une présentation du projet concerné, la démonstration de son caractère d'intérêt général et son impact sur les pièces composant le dossier de PLU.

Ainsi, le rapport de présentation de la présente DECPRO valant mise en compatibilité du PLU est organisée en **trois fascicules** :

- la présente introduction qui après avoir exposé les raisons de la procédure choisie donne quelques éléments de compréhension du site et du projet ;
- la présentation des éléments de la DECPRO :
 - la notice de présentation du projet ;
 - les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet ;
 - la présentation de la mise en compatibilité du PLU ;
- la notice environnementale.

Il comprend également les pièces modifiées complétées du dossier de PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Rappel des caractéristiques générales de la ville de Notre-Dame-d'Oé

Notre-Dame-d'Oé est une commune périurbaine de la frange Nord-Ouest de la métropole de Tours. Son territoire s'étend sur le plateau agricole qui surplombe le Val de Loire. Sa position en continuité urbaine de Tours Nord et sa bonne desserte par les infrastructures participent fortement à l'attractivité de ce territoire qui est soumis à une pression urbaine importante.

Le paysage communal est structuré en deux entités paysagères qui définit un relief relativement plat :

- Le plateau de la gâtine tourangelle, caractérisé par des paysages d'openfield en lien avec une agriculture céréalière très affirmée. Les franges urbaines sont très marquées ;
- Un vallonnement à peine perceptible près du ruisseau de la Perrée (affluent de la Choisille) au Nord-Ouest et à la « Coulée du Marais » situé au Sud du territoire communale.

Le réseau hydrographique est peu développé, il se limite au ruisseau de la Perrée qui prend naissance près du bourg et à un affluent temporaire de la Petite-Gironde. De rares espaces boisés viennent diversifier le paysage communal (parc du château de la Chassetière, celui de la Soudelle et quelques petits boisements au sein du tissu urbain).



RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Le territoire communal s'organise autour d'un bourg qui a accueilli la majeure partie du développement urbain récent. Le centre-bourg historique, installé autour de l'église, s'organise le long de la rue l'église, le long d'une partie des rues des Bénénières, du Vieux bourg et de Coulevrou. La périurbanisation a commencé dans les années 70 autour du bourg ancien, le long des principales voies : allée de Mazières, rue du Vieux Bourg et rue de Coulevrou. Il concentre l'ensemble des équipements communaux et une gare.

L'organisation urbaine est complétée par deux hameaux au Sud de la commune : Champeigné (en continuité urbaine des zones d'activité de Tours et de Parçay-Meslay) et le hameau des Remettières (entre le parc de la Cousinerie et la RD29), ainsi que par un quartier d'habitat, La Borde, situé en continuité urbaine du bourg de Chanceaux-sur-Choisille. Quelques fermes isolées ponctuent le territoire agricole céréalier.

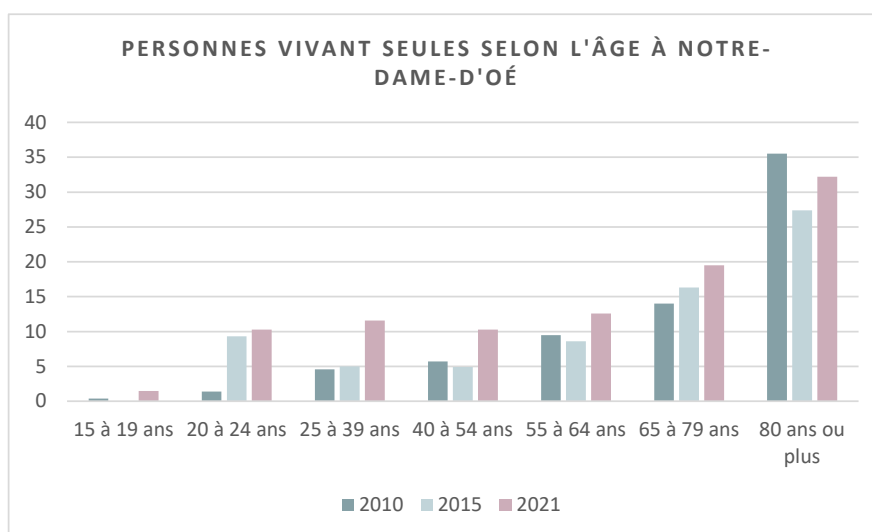
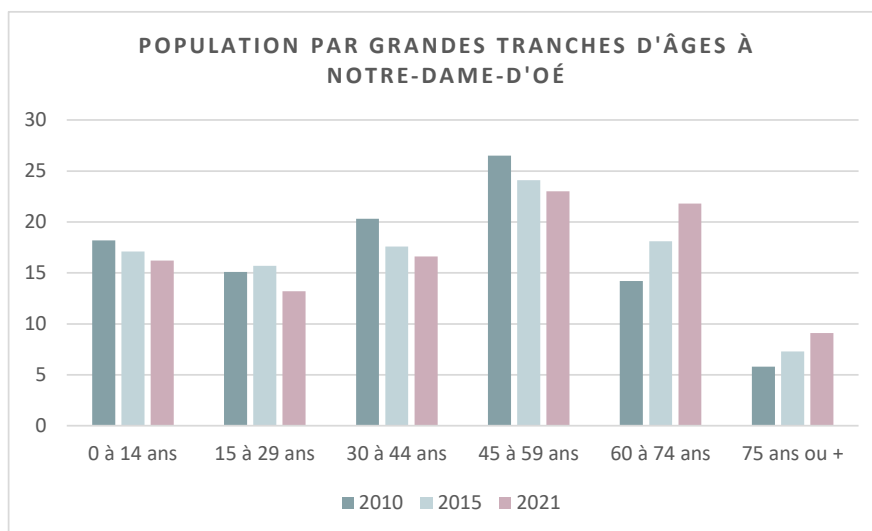
LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La ville de Notre-Dame-d'Oé a connu l'essentiel de sa croissance démographique au cours des années 1970. Elle a vu sa population augmenter, avec un rythme moins soutenu à partir des années 2010 pour atteindre 4 191 habitants en 2021.

Ce ralentissement démographique est porté principalement par un solde naturel et migratoire en baisse depuis le début des années 2000. Le taux de mortalité progresse fortement contrairement au taux de natalité qui montre une certaine irrégularité depuis les années 2000.

Comme l'ensemble du territoire, l'indice de vieillesse a fortement progressé depuis les années 2010. Cette situation s'explique par la très forte progression des oésiens âgés de 60 ans ou plus face à un recul des autres classes d'âge.

Parallèlement, la commune connaît un desserrement des ménages avec une forte augmentation de personnes vivant seules sur le territoire communal, quel que soit l'âge. La part des personnes âgées de 65 ans à 79 ans vivant seules atteint près de 20 %. Un taux qui atteint plus de 30 % pour les personnes de plus de 80 ans.



LE PARC DE LOGEMENTS

Conséquence de son attractivité, la commune a vu son parc de logements augmenter à un rythme soutenu, + 122 logements entre 2010 et 2015, et, + 256 entre 2015 et 2020 pour atteindre 1 878 logements en 2021. Le parc de logements montre des caractéristiques périurbaines : 85% du parc de logements correspondent à des maisons individuelles et près de 80 % des logements de la commune comporte 4 pièces ou plus.

Néanmoins, le parc de logements tend à se diversifier sur la commune. La part des logements collectifs augment au rythme de 4,8 points de pourcentage entre 2015 et 2021.

Résidences principales selon le nombre de pièces à Notre-Dame-d'Oé

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 472	100	1 562	100	1 791	100
1 pièce	7	0,5	8	0,5	12	0,6
2 pièces	39	2,6	61	3,9	105	5,9
3 pièces	157	10,6	173	11,1	232	13
4 pièces	430	29,2	380	24,3	449	25,1
5 pièces ou plus	839	57	940	60,2	993	55,5

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

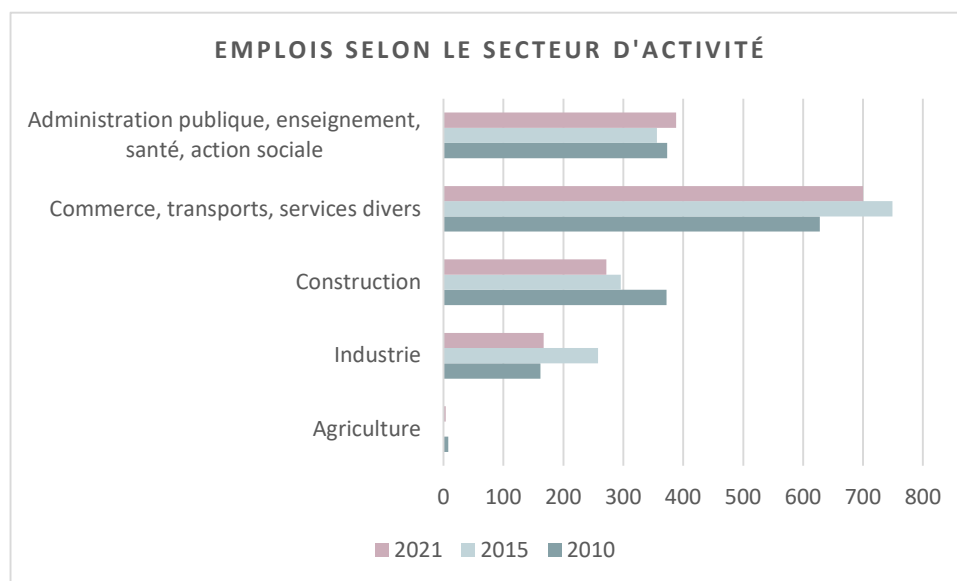
LE CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2021, la commune compte 1 504 emplois. La part des services est la plus importante avec 45% des emplois liés à des activités de "commerce, transports ou services divers". 25% des emplois sont dans "l'administration publique, santé, action sociale et enseignement" et 18% dans le secteur de la construction.

La commune de Notre-Dame-d'Oé compte quatre zones d'activité :

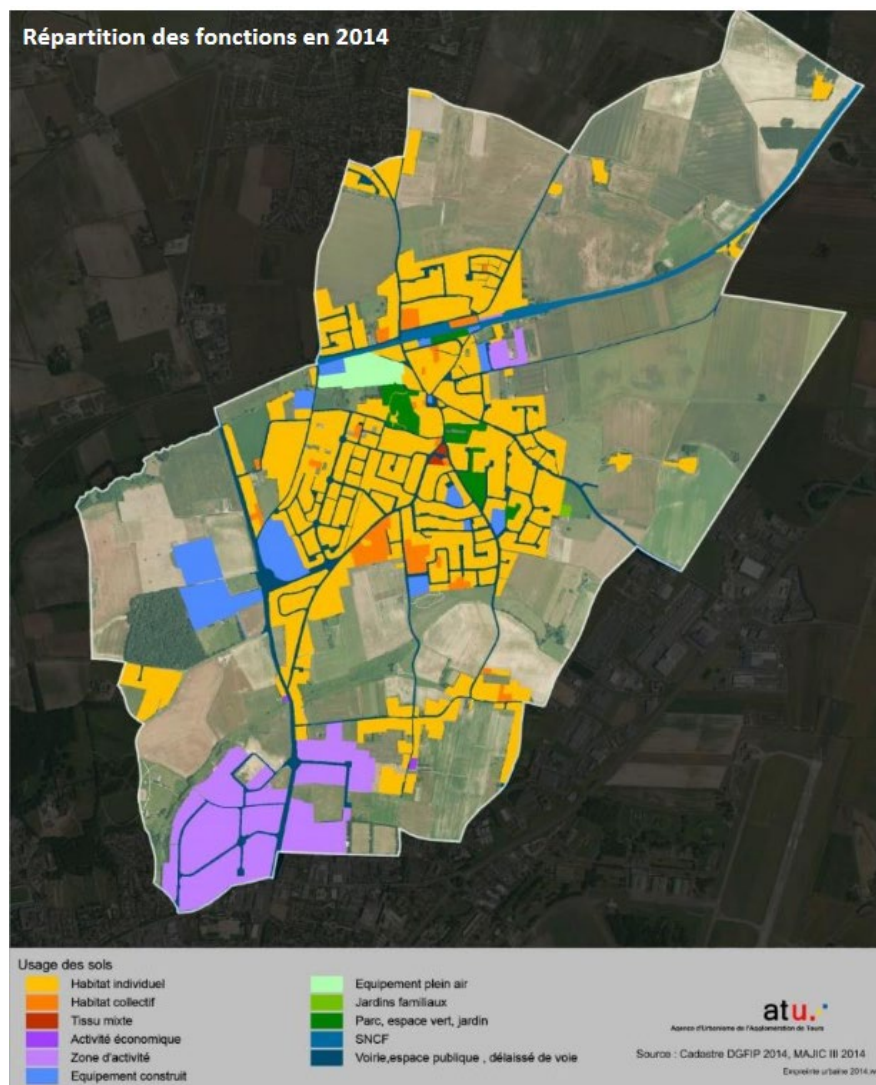
- les deux zones de l'Arche d'Oé, en continuité urbaine des zones d'activité de Tours ;
- la zone du Haut Chemin, situé dans le bourg et d'intérêt communal ;
- le pôle d'activité de la Martinière - La Gare, en cours de reconversion.

Une grande part des emplois sont implantés sur la zone industrielle de l'Arche d'Oé.



RAPPEL DES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT DU PLU APPROUVE EN 2011

Le projet de développement de la commune met l'accent sur une croissance maîtrisée en délimitant fermement les zones d'urbanisation futures à quelques espaces situés dans le prolongement des zones bâties existantes. Il s'oppose à toute forme de mitage de l'espace rural par la densification des quartiers, le renforcement de l'attractivité du centre ancien et des zones agglomérées.



Présentation du projet

La Résidence médicalisée « Les Jardins d'Iroise d'Oé » est implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé et accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie. Elle dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et d'un pôle d'activités et de soins adaptés. Également équipée d'une cuisine éco-responsable fonctionnant en circuits courts, l'activité s'emploie dans la livraison de repas quotidien à Notre-Dame-d'Oé et dans les communes environnantes.

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

La commune souhaite accompagner le développement de cette activité sur son territoire en permettant à l'entreprise Iroise Bellevie de porter à bien un projet d'extension de leur site. L'ambition est de renforcer la plateforme gérontologique des services au sein de l'agglomération tourangelles, en proposant une offre complémentaire visant à accompagner les personnes âgées dans leur parcours de vie. Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors destinée à des personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie. Il vise également à créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement afin de proposer une offre plus large de service à domicile. Le projet repose notamment sur la complémentarité avec les activités existantes présentes sur le site, avec la rénovation et l'extension de la cuisine de l'établissement et la réalisation d'une nouvelle construction, accolée à la résidence médicalisée. A l'époque de l'élaboration du PLU, cette évolution n'avait pas été envisagée et le règlement n'anticipait pas un potentiel développement de l'activité sur le site.

C'est pourquoi le projet envisagé aujourd'hui n'est pas compatible avec le règlement du PLU. Il présente cependant un caractère d'intérêt général et l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas, le projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité (DECRPO).

SITUATION DU SITE DE PROJET

Le site actuel est en zone urbaine. L'extension projetée se situe en partie sur un espace naturel classé en zone A.

Le projet d'extension s'insère entre l'établissement Les jardins d'Iroise d'Oé et un parc paysager aménagé lors de la construction de l'EHPAD et de la zone pavillonnaire environnante.



L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération, objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU tiennent d'une part dans l'accompagnement de la stratégie d'une entreprise locale, créatrice d'emplois dans la commune, et d'autre part par la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, favorisant la prise en compte du vieillissement de la population, le maintien à domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées sur le territoire.

les pièces du PLU impactées

La mise en œuvre du projet d'extension de l'EPHAD conduit à modifier le zonage (règlement graphique) du dossier de PLU.

La modification apportée au règlement graphique consiste à réduire une zone agricole (A) au profit d'une zone urbaine (U), destinée au développement urbain du centre-bourg. Concrètement, il s'agit de basculer la parcelle AM286 pour partie en zone U.

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise
en compatibilité du PLU n°2

1.2 Rapport de présentation

Notice de présentation du
projet

L'intérêt général du projet

La mise en compatibilité
du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 29 septembre 2025

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Notice de présentation du projet	3
Présentation du projet.....	3
Le site de projet et sa localisation.....	3
Le projet global et son organisation	5
Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient son intérêt général	9
Permettre l'accompagnement de la stratégie d'une entreprise locale et permettre la création de nouveaux emplois.....	9
Un projet qui va dans le sens du PLH 4	9
Un maillon complémentaire de l'offre résidentielle et de services à destination des seniors	10
Mise en compatibilité du PLU.....	11
Exposé des modifications à apporter au PLU.....	11
Modifications apportées au règlement graphique du PLU	11
Evolution des superficies des zones agricoles (zone A) et urbaines (zone U)	12
Auto-évaluation environnementale	13
Aucune incidence sur les sites Natura 2000	13
Des impacts sur l'environnement maîtrisés.....	13
Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique	15
Conclusion de l'auto-évaluation	16

Notice de présentation du projet

PRESENTATION DU PROJET

La Résidence médicalisée Les Jardins d'Iroise est implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé et accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie. Elle dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et d'un pôle d'activités et de soins adaptés. Également équipée d'une cuisine éco-responsable fonctionnant en circuits courts, l'activité s'emploie dans la livraison de repas quotidien à Notre-Dame-d'Oé et dans les communes environnantes.

La commune souhaite accompagner le développement de cette activité sur son territoire en permettant à l'entreprise Iroise Bellevie de porter à bien un projet d'extension de leur site. L'ambition est de renforcer la plateforme gérontologique des services au sein de l'agglomération tourangelle, en proposant une offre complémentaire visant à accompagner les personnes âgées dans leur parcours de vie. Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors afin d'accueillir les personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie et à créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement afin de proposer une offre plus large de service à domicile. Le projet repose notamment sur la complémentarité avec les activités existantes présentes sur le site, avec la rénovation et l'extension de la cuisine de l'établissement et la réalisation d'une nouvelle construction, accolée à la résidence médicalisée.

Le site actuel est en zone urbaine. L'extension projetée se situe en partie sur un espace naturel classé en zone A.

Le projet d'extension s'insère entre l'établissement Les jardins d'Iroise d'Oé et un parc paysager aménagé lors de la construction de l'EHPAD et de la zone pavillonnaire environnante.

A l'époque de l'élaboration du PLU, cette évolution n'avait pas été envisagée et le règlement n'anticipait pas un potentiel développement de l'activité sur le site.

C'est pourquoi le projet envisagé aujourd'hui n'est pas compatible avec le règlement du PLU. Il présente cependant un caractère d'intérêt général et l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas, le projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité (DECPRO).

LE SITE DE PROJET ET SA LOCALISATION

Extrait de la notice descriptive du projet réalisée par le cabinet BYAA :

La parcelle se situe dans la commune de Notre-Dame-d'Oé, au 1 bis rue Toussaint Louverture. Section AM du cadastre, parcelles 282 et 286 pour partie, pour une surface de 8 642 m².

La parcelle donne au Nord-Est sur la rue Toussaint Louverture et une zone résidentielle type maison individuelle. Au Sud-Ouest, sur des terrains agricoles et l'avenue de Champeigné. Le terrain voit son accès au sud par la rue Toussaint Louverture au Nord de la parcelle.

Le terrain présente un bâtiment abritant l'actuel EHPAD au centre de la parcelle.

Le terrain est raccordé aux réseaux publics.

La terrain d'assiette du projet est situé sur deux zones différentes du PLU : zone U et zone A.

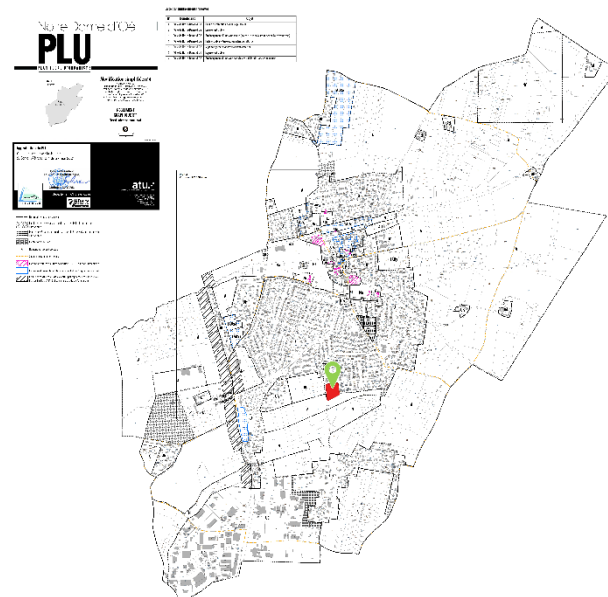
Le terrain n'est pas en zone inondable.

Le terrain n'est pas dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Illustrations issues de la notice environnementale réalisée par le bureau d'étude ELAN :



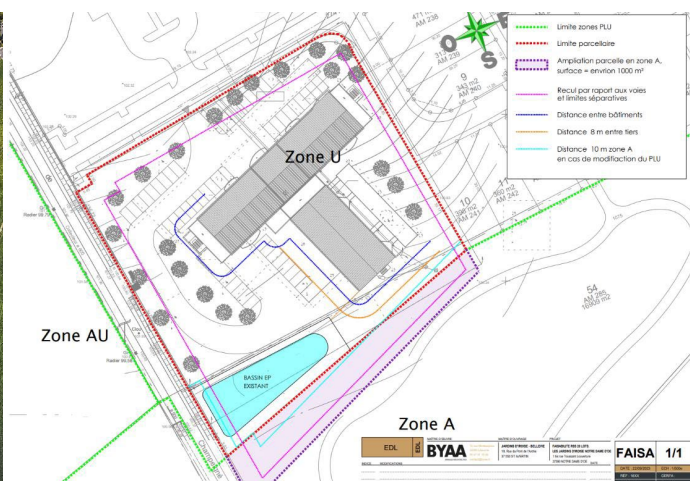
Plan de situation et localisation du projet (IGN)



Plan de situation et localisation du projet (règlement graphique du PLU)



Photo satellite du site de projet (Google Earth)



Plan masse de l'extension (en violet)



Photo 1: Vue depuis l'extrémité ouest



Photo 2: Vue depuis l'extrémité est

LE PROJET GLOBAL ET SON ORGANISATION

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

La création d'une nouvelle résidence seniors pour les personnes âgées autonomes :

Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors pour accueillir les personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie.

Cette résidence sera accolée à la résidence médicalisée, Les Jardins d'Iroise de Notre-Dame-d'Oé, afin de pouvoir permettre aux résidents d'être facilement transférés vers cette dernière lorsque leur état de santé le nécessite, et ceci dans un environnement très proche et connu.

Cette nouvelle résidence, moderne et sécurisée, disposera d'une vingtaine d'appartements T2 neufs, d'une salle d'activités et d'une salle de restaurant.

Les résidents peuvent profiter de services à la carte, adaptés à leurs besoins et envies, pour bien-vieillir : conciergerie, animations quotidiennes, restauration, entretien du linge, suivi de santé ...

Ce projet propose donc une solution pour permettre aux personnes ayant habité les environs de continuer à vivre sur la commune ou proche de leur commune d'origine.

L'implantation de l'établissement au cœur de la vie de la commune facilite l'accès aux services de proximité, les sorties extérieures, les interactions avec les autres habitants de la commune, les rencontres intergénérationnelles ...

Développer une offre plus large de services à domicile :

Le projet vise également à multiplier par trois la capacité de production et de livraison afin de pouvoir livrer jusqu'à 500 repas par jour aux seniors de l'ensemble de l'agglomération tourangelle. A ce jour, 180 personnes bénéficient de ce service au sein de la commune et de ses alentours.

en multipliant la capacité de production et de livraison par trois

Il est ainsi prévu de créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement, en investissant dans du matériel innovant et en créant des emplois en cuisine et livraison. L'objectif à moyen terme est de créer entre 6 à 8 emplois dédiés à cette activité. L'agrandissement de la cuisine permettra de créer des zones de stockage plus importantes et donc de limiter le nombre de livraison hebdomadaire de ressources alimentaires et cela afin de s'intégrer dans une démarche respectueuse de l'environnement.

Les circuits courts d'approvisionnement, les produits régionaux et les labels continueront à être privilégiés pour promouvoir une alimentation de qualité.

En sus, d'autres services sont proposés aux seniors du territoire pour garantir le plus longtemps le maintien à domicile :

- La gestion et le nettoyage du linge ;
- L'entretien des espaces verts ;
- L'adaptation de l'habitat à l'altération de son autonomie ;
- Accueil à la journée pour les personnes âgées autonomes isolées en proposant des services de loisirs, de bien-être et de santé.

ORGANISATION DU SITE

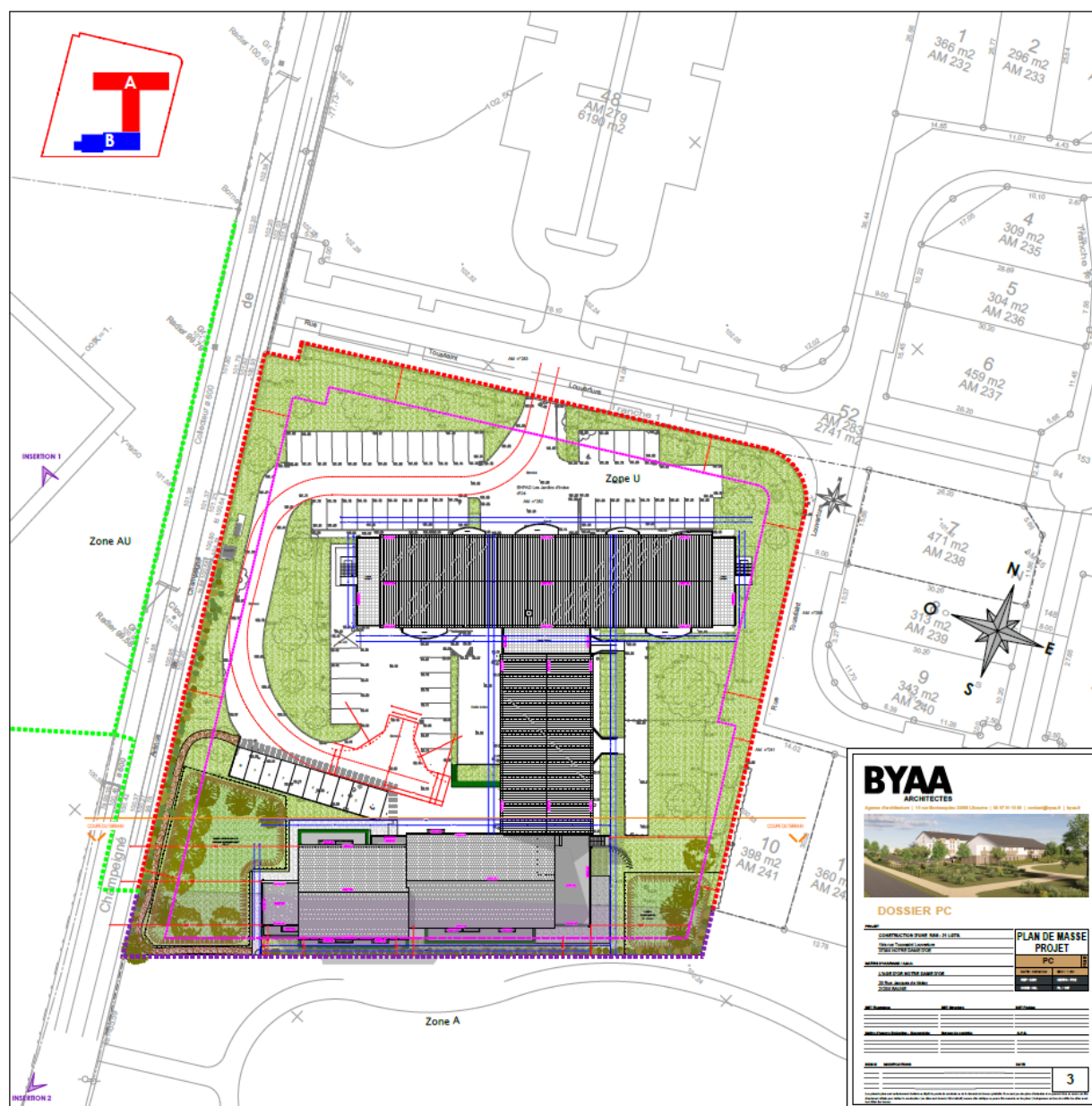
Extrait de la notice descriptive du projet réalisée par le cabinet BYAA :

Le projet consiste en la construction d'une résidence seniors (RSS) composé de 21 logements de type T2 en limite Sud de la parcelle et accolé au pignon sud en R+1 de l'EHPAD. Ce bâtiment intègre en RdC une cuisine qui sera affecté à l'EHPAD.

Le projet prévoit également, le réaménagement de la partie restaurant et cuisine de l'EHPAD. Le bâtiment de la résidence sénior sera considéré comme de l'habitation au titre de la sécurité incendie (à l'exception de la cuisine qui fera partie de l'EHPAD et sera considéré comme un ERP de type J de 4^{ème} catégorie.

Le projet est composé de deux bâtiments :

- Le **bâtiment A** existant (EHPAD) en R+2 et Rez-de-jardin se situe au centre de la parcelle. Il se compose de 2 volumes. Le volume en R+2 s'étend dans l'axe Ouest-Est et se situe au Nord de la parcelle. Le 2ème volume en Rez-de-jardin et RdC s'étend dans l'axe Nord-Sud. L'EHPAD étant considéré comme un bâtiment d'intérêt collectif.
- Le **bâtiment B** (RSS) en R+1 se situe au Sud de la parcelle. Le bâtiment se développe dans l'axe Est-Ouest. Il s'agit d'un volume rectangulaire avec un petit décroché au centre avec une toiture en ardoise naturelle gris foncé à 2 pans de 60%. Dans les pignons sont placés deux volumes en toiture terrasse.



Quels aménagements pour le terrain

Le terrain est clôturé sur toutes ses limites de la parcelle AM 282. La clôture Sud de la parcelle AM 282 sera déposée et une autre clôture, identique à l'existante, sera créée sur les limites du nouveau périmètre du terrain. Les autres clôtures sont conservées.

Les cheminements piétons en sol calcaire compacté sont conservés. Un nouveau cheminement en sol calcaire compacté qui fait le tour du bassin de rétention sera créé.

Le bassin de rétention existant sera modifié et redimensionné pour accueillir les eaux de pluie de la nouvelle surface imperméabilisée et de l'existante.

Espaces libres

L'espace de pleine terre de la parcelle sera de 3394 m² (>10%) composé de :

- 3319 m² de espaces verts
- 75 m² de cheminements en sol calcaire compacté et perméable

Les 23 arbres existants seront conservés. 3 arbres de haute tige seront plantés pour les 10 places de parking créées. 11 arbres de haute tige supplémentaires seront plantés pour respecter le ratio d'un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Stationnement et accès au terrain

L'accès principale au terrain se fait via un portail situé au Nord dans la rue Toussaint Louverture. Il n'est pas modifié par le projet. Une voirie en enrobé existante est conservée. Elle est agrandie en partie Sud-Ouest pour accueillir 10 nouvelles places de parking.

Les deux zones de parking (au Nord 37 places et au Sud 11 places) sont conservées. Le total est ramené à 58 places de stationnement. Le nombre de places est adapté à l'usage.

Raccordements

AEP : Les bâtiments seront raccordés en AEP via le raccordement existant de l'EHPAD.

EU/EV : Les bâtiments seront raccordés au réseau EU/EV via le raccordement existant de l'EHPAD au Sud-Est de la parcelle.

CFO : Les bâtiments seront raccordés au réseau électricité via le raccordement existant de l'EHPAD.

CFA : Les bâtiments seront raccordés au réseau télécom via le raccordement existant de l'EHPAD.

Gaz : Les bâtiment A (EHPAD) sera raccordé au réseau gaz via le raccordement existant de l'EHPAD.

EP : Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle via le bassin de rétention existant qui sera modifié et redimensionné par le projet. Les eaux de pluie s'infiltreront tous sur la parcelle. Le bassin de rétention sera raccordé au réseau public conformément à l'article UA4.

La surface imperméabilisée totale est de 5228 m², soit 1187 m² supplémentaires imperméabilisés par le projet (775 m² emprise des bâtiments / 180 voiries en enrobé / 232 cheminements et terrasses en béton).

Surfaces

Les surfaces du projet sont les suivantes :

- **Surface de la parcelle : 8642 m²**
- **Emprise au sol des bâtiments : 2 190 m²**
 - Bâtiment A - EHPAD existant : 1 415 m²
 - Bâtiment B - RSS : 775 m²
- **Voie et cheminements imperméables : 3 058 m²**
 - Voiries en enrobé y compris stationnement : 2818 m²

- Cheminements en béton : 240 m²
- **Espace de pleine terre perméable : 3 394 m²**
 - Cheminements en calcaire stabilisé : 75 m²
 - Espaces Verts : 3 319 m²

Gestion des eaux pluviales

Extrait de l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'étude L.M.E - Lud'eau Martins Environnement :

Les eaux pluviales de toitures ainsi que les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées et régulées avant d'être rejetées au réseau pluvial existant.

La solution de gestion des eaux pluviales retenue prévoit une :

- ZONE « à redimensionner » avec extension du bassin actuel pour arriver à un volume globale de rétention d'environ 173 m³ ;
- ZONE « à créer » avec la création d'un nouveau bassin d'infiltration avec surverse d'un volume de l'ordre de 83 m³.

Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient son intérêt général

PERMETTRE L'ACCOMPAGNEMENT DE LA STRATEGIE D'UNE ENTREPRISE LOCALE ET PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS

La Résidence médicalisée Les Jardins d'Iroise, implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé, accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie et dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et apparentée et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés.

A ce jour, le projet de plateforme gérontologique de services, accompagnant la personne âgée à son domicile autour d'un panel de services à domicile, puis en résidence sénior dans laquelle la personne est chez elle et bénéficie de services quotidiens puis en résidence médicalisée quand elle perd son autonomie, est unique au sein de l'agglomération tourangelles.

En effet, aucune offre complète de ce type existe actuellement sur le territoire et il n'y a pas de résidences services seniors sur les communes du Nord de Tours (Notre Dame d'Oé, Parçay-Meslay, Mettray, Chanceaux-sur-Choisille, Monnaie).

Ce projet pourra ainsi attirer des seniors qui ne trouvent pas d'offre répondant à leur besoin aujourd'hui ou qui souffrent d'isolement, aussi bien au niveau des services à domicile qu'en résidence services seniors.

Par ailleurs, ce projet va créer des emplois locaux sur la commune de Notre-Dame-d'Oé au niveau de la cuisine, de la livraison et des services de la résidence. L'objectif à moyen terme est de créer entre 6 à 8 emplois dédiés à cette activité.

Les circuits courts d'approvisionnement, les produits régionaux et les labels continueront à être privilégiés pour promouvoir une alimentation de qualité, s'inscrivant en cohérence avec le Projet Alimentaire Territorial de Tours Métropole Val de Loire afin de favoriser la consommation de produits locaux, et avec la création du groupement de commandes pour la fourniture et la livraison de viandes de volailles, d'œufs et d'ovoproduits par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire.

Enfin, ce projet va participer à la dynamisation du quartier et va permettre de renforcer le développement de liens de la population de la commune et des communes environnantes.

UN PROJET QUI VA DANS LE SENS DU PLH 4

Le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire révèle une offre relativement développée pour les ménages seniors sur le territoire. La Métropole est dotée de nombreuses structures de logement pour les personnes âgées : des résidences services, des résidences autonomes, des EHPAD pour les plus dépendants.

- 24 EHPAD sur la Métropole ;
- 10 résidences seniors services ;
- 13 résidences autonomie.

A noter que 9,2% des personnes de plus de 75 ans vivent dans un établissement pour personnes âgées en 2018 et que l'offre dénombre 3 866 places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dont 1030 pour personnes âgées autonomes.

Toutefois le PLH fait état de plusieurs enjeux pour la période 2024-2028 :

- Les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie sont quantitativement importants. A court terme, le volume de 75-85 ans est amené à fortement augmenter. De même, ces besoins sont diversifiés, du fait de la variété des situations en termes de degré d'autonomie, de niveaux de revenus, et de statut résidentiel / d'occupation.

- Face au constat que les seniors préfèrent le plus souvent « vieillir chez soi », l'adaptation des logements apparaît comme une piste à amplifier. Les résultats atteints pour les travaux d'autonomie dans le cadre de l'OPAH témoignent d'une demande croissante dans ce sens de la part des particuliers.
- Mise à part les offres ciblées pour des personnes âgées autonomes ou dépendantes (résidences autonomie, résidences services, EHPAD) une attention particulière est à porter au parcours résidentiel de ces publics qui s'orientent vers des appartements de petites tailles, adaptés aux besoins et à proximité des services.

Le projet s'inscrit dans les objectifs PLH 4, en particulier avec l'orientation 2 : « Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité », en favorisant le développement de logements locatifs intermédiaires seniors et en facilitant les solutions de prise en charge pour les seniors en perte d'autonomie. Le projet est également en accord avec le plan d'action du PLH 4, en particulier avec l'action 8 : « mieux répondre aux besoins en logement des seniors » qui cherche à :

- Répondre au vieillissement de la population en cours, qui va se poursuivre dans les prochaines années et qui concerne toutes les communes ;
- Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'offre d'habitat pour offrir des parcours résidentiels aux seniors ;
- Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les seniors.

Enfin, le projet est cohérent avec les objectifs de production en logement pour la commune de Notre-Dame-d'Oé qui prévoit 131 logements sur la période 2024-2028, soit environ 22 logements par an.

UN MAILLON COMPLEMENTAIRE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE ET DE SERVICES A DESTINATION DES SENIORS

Les perspectives d'évolution démographique indiquent que la part des seniors ne cessera de croître dans les prochaines années. Pour autant, l'offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes ou en pertes d'autonomie, bien que développée sur le territoire ne répond que partiellement aux attentes nouvelles des seniors. Autonomes de plus en plus longtemps, ils souhaitent à ce titre bénéficier d'un logement adapté au vieillissement et vivre dans un environnement de services et d'appui de proximité. Une demande qui devrait s'accroître intrinsèquement avec les prévisions démographiques des prochaines années. Cette résidence permettra donc de répondre à un besoin de logements supplémentaires et adaptés à la catégorie des seniors qui est en constante augmentation.

L'implantation de la résidence a été réfléchie afin de favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie.

Ainsi, le projet répond à l'intérêt général dans la mesure où il permet à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie et services favorisant la sécurité, l'aide au quotidien et le lien social.

Mise en compatibilité du PLU

EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

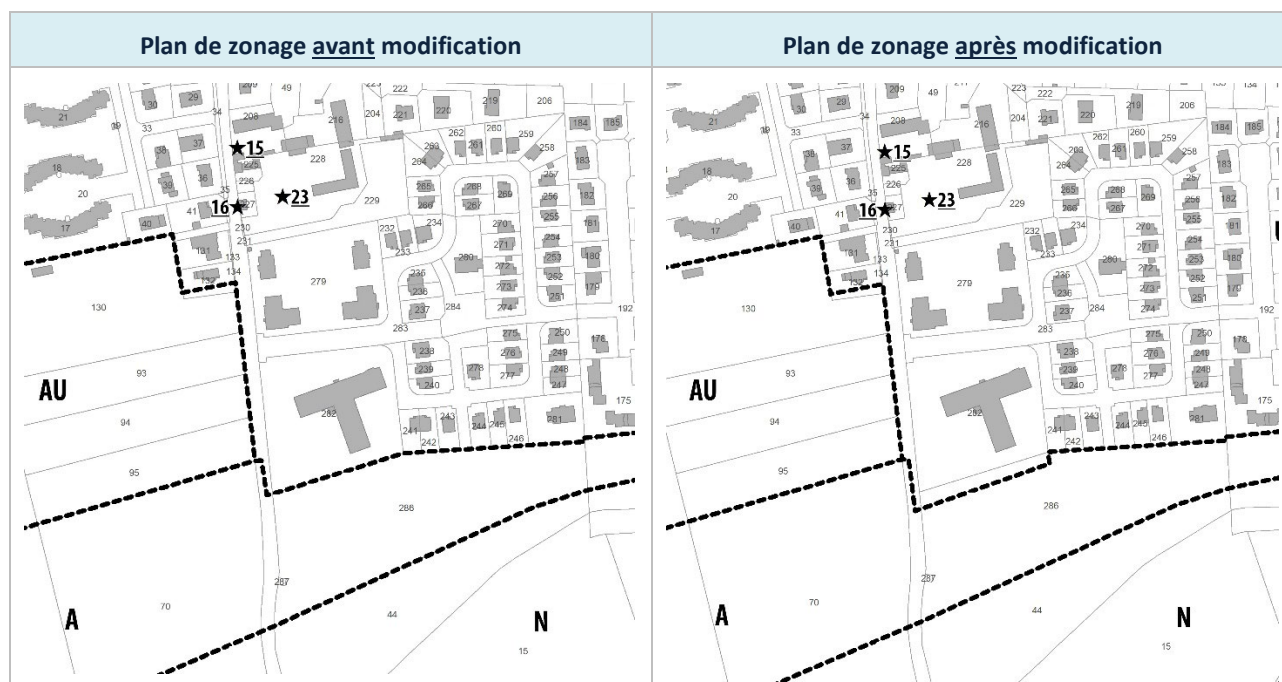
La mise en œuvre du projet d'extension de l'EPHAD conduit à modifier le zonage (règlement graphique) du dossier de PLU.

La modification apportée au règlement graphique consiste à réduire une zone agricole (A) au profit d'une zone urbaine (U), destinée à la réalisation des extensions du centre-bourg. Concrètement, il s'agit de basculer en zone U la parcelle AM286 pour partie, d'une surface de 990 m² environ.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le zonage du PLU classe en zone agricole (A) un espace aménagé en parc paysager, en limite Sud du secteur concerné partiellement par le projet de construction de résidence seniors.

La modification du zonage consiste à réduire légèrement la zone A au profit de la zone U d'une superficie d'environ 990 m².



EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES (ZONE A) ET URBAINES (ZONE U)

Tableau des superficies des zones

Les changements dans le tableau des superficies des zones concernent la réduction de 0,099 ha de la zone agricole (A) au profit de la zone urbaine (U).

Zones et secteurs	Superficie <u>avant</u> la DECPRO 2 (ha)	Superficie <u>après</u> la DECPRO 2 (ha)
Les zones urbaines		
Zone U	123,22	123,32
Zone UA	5,90	5,90
Zone UC	63,51	63,51
Secteur Uh	43,66	43,66
Zone UP	4,22	4,22
Les zones à urbaniser		
Secteur 1AUx	3,31	3,31
Secteur 1AUx3	1,04	1,04
Secteur 1AUx4	0,98	0,98
Secteur 1AUxe	8,40	8,40
Secteur 1AUy	3,25	3,25
Zone AU	5,63	5,63
Les zones agricoles et naturelles		
Zone A	390,79	390,69
Secteur Ad	4,22	4,22
Secteur Ae	5,62	5,62
Zone N	48,74	48,74
Zone Na	59,05	59,05
Zone Nd	0,75	0,75
Total	772,29	772,29

Auto-évaluation environnementale

AUCUNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire oésien.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux de la vallée de la Loire, situés à plus de 6 km de la limite communale de Notre-Dame-d'Oé, en aval : il s'agit de la ZSC n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » et de la ZPS n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ».

La présente procédure n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion. Aussi, aucune mesure particulière n'est donc exposée au titre du PLU.

DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

LES IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE

Aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ou d'Espace Boisé Classé (EBC) ne sont présents dans les environs ou au sein de la commune de Notre dame d'Oé. Aucun espace protégé (protection réglementaire, contractuelle, par la maîtrise foncière ou au titre de conventions) n'est présent dans un rayon de 5 km.

Le site de projet se situe à proximité d'un corridor écologique (à renforcer) constitué notamment d'une annexe hydraulique (type fossé) dont les berges ne sont plus végétalisées (tronçon entre l'avenue de Champeigné et l'avenue de la Coquinière) s'étend au sud de l'établissement. On note également la présence de secteurs agricoles à enjeu fort en limite Ouest et Sud. Le site du projet quant à lui n'est concerné par aucun élément à enjeu ou zone d'intérêt.

Au regard des observations naturalistes réalisées sur site, enrichies par l'analyse bibliographiques (OpenObs et SEPANT), les enjeux et potentialités d'accueil pour la faune et flore locale sont jugées très faibles :

- La plupart des espèces identifiées sont communes en contexte périurbain et fréquentent potentiellement le site du projet de manière occasionnelle (transit/survol, repos). Parmi les autres groupes d'espèces, seul le Hérisson d'Europe peut être de passage lors de ses pérégrination nocturne (exploration, recherche de nourriture).
- Les habitats en place, semi-naturels et relativement récent, datent des travaux de réalisation de l'EPHAD et le parc paysager attenant (2007-2009), en témoigne le stade de développement peu avancé des arbres plantés sur la parcelle impactée. Au sein de ces arbres, aucune trace de nidification (ancien nid, cavités arboricoles, ...) n'a été observée. Les sujets, encore jeunes (moins d'une quinzaine d'année) ne sont pas encore favorables à la reproduction de l'avifaune. Leur potentiel d'accueil pour la biodiversité locale est faible (refuge temporaire, repos voir alimentation). L'autre habitat semi naturel observé est une pelouse, probablement tondue une à plusieurs fois dans l'année, composée de graminées indigènes et exotiques. Cet habitat herbacé constitue le second élément du parc paysager. Selon la pression d'entretien, les pratiques de fertilisation des cultures environnantes ou encore la périodicité des interventions, la diversité et la composition des cortèges d'espèces varient. La pelouse inventoriée semble souffrir de pratiques trop intensives entraînant une faible diversité floristique. De ce fait, les capacités d'accueil pour la faune et la flore locale sont également limitées (notamment la disponibilité en ressources alimentaires pour l'entomofaune). Le bassin d'infiltration des eaux pluviales (EP) au sud-ouest de l'établissement ainsi que celui du parc paysager constituent des milieux favorables aux amphibiens et odonates.

Par ailleurs, considérant que le projet d'extension est très restreint en termes de surface (environ 870 m2) et accolé à l'établissement actuel, ce dernier ne portera très probablement pas atteinte à la biodiversité.

LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU

Le terrain, situé à moins d'un kilomètre du centre-ville, est desservi par l'ensemble des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et d'eaux pluviales.

La surface disponible du terrain d'assiette du projet est insuffisante pour l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs la solution retenue devra être en adéquation avec la nature « limono-argileuse » du terrain, aussi la technique du massif drainant est déconseillée ici (saturation du sous-sol possible localement en profondeur d'après les mesures et sondages effectués) et nécessitant par ailleurs une plus grande emprise foncière (surface disponible très limitée avec le projet de construction de 775 m² et seulement 878 m² supplémentaires par rapport au nouveau découpage proposé suite au bornage). On choisira donc la technique de la noue d'infiltration.

Une réflexion a été menée afin de conserver le bassin actuel, celui-ci sera redimensionné pour accueillir le trop-plein de la noue à créer et équipé d'un dispositif de régulation de débit avant rejet au réseau pluvial existant avec un poste de relevage éventuel. Un autre bassin d'infiltration sera créé sur le secteur Sud-Est de la parcelle.

LES IMPACTS SUR LES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Il n'y a pas de risque identifié sur ce site.

Le projet en lui-même ne génère ni risque, ni pollution, ni nuisance majeure.

LES IMPACTS SUR L'ORGANISATION URBAINE, LES LOGEMENTS ET LES EMPLOIS

En termes d'impacts sur l'emploi le projet va générer un accroissement d'activité locale (création de 6 à 8 emplois à moyen terme).

En termes d'équipement, il permet le développement d'une activité d'hébergement et de services à la personne.

En termes de logements, le projet propose une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes (résidence services seniors). Une offre qui représente un maillon complémentaire dans le parcours résidentiel des seniors.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUE

Thématiques	Incidences du projet	Qualification
Topographie	Néant.	
Hydrologie et Hydrogéologie et cycle de l'eau	Création d'un nouveau bassin d'infiltration et redimensionnement du bassin existant pour accueillir les eaux de pluie de la nouvelle surface imperméabilisée et de l'existante.	=
Cadre biologique dont TVB	Très faible.	=
Climat, qualité de l'air, potentiel énergétique	Néant.	
L'agriculture	Néant.	
Consommation foncière	Consommation mineure d'espace naturel.	-
Pollution et nuisances	Néant.	
Les risques	Néant.	
Les déchets	Néant.	
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages	Néant.	
Les fonctions urbaines : logements, emplois, équipements	Etoffement de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes. Création d'emplois	+ +
Les déplacements	Néant.	
La santé humaine	Néant.	
Natura 2000	Néant.	

CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Le projet de DECPRO n°2 n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000, la ZPS Vallée de la Loire et la ZSC de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes sont situées en dehors de la commune. Les changements apportés au PLU de Notre-Dame-d'Oé prévus par la mise en comptabilité du PLU permettent de répondre à des besoins locaux, d'intérêt général. Ils ne remettent pas en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

Outre une consommation très légère donc mineure d'un espace naturel, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole ou forestier, ni cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire de la commune ou à proximité ne sont impactés de manière significative au point de justifier une évaluation environnementale.

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU n°2

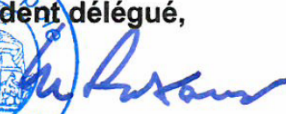
1.3 Rapport de présentation

Notice environnementale



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil métropolitain du 29 septembre 2025

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

PREAMBULE

Dans le cadre du projet d'extension de l'EHPAD Les Jardins d'Iroise à Notre Dame d'Oé, l'agence d'architecture BYAA ARCHITECTES, pour le compte des Jardins d'Iroise, a sollicité ELAN afin de l'accompagner sur le volet biodiversité dans la réalisation de la demande de modification du PLU.

Rappel du contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

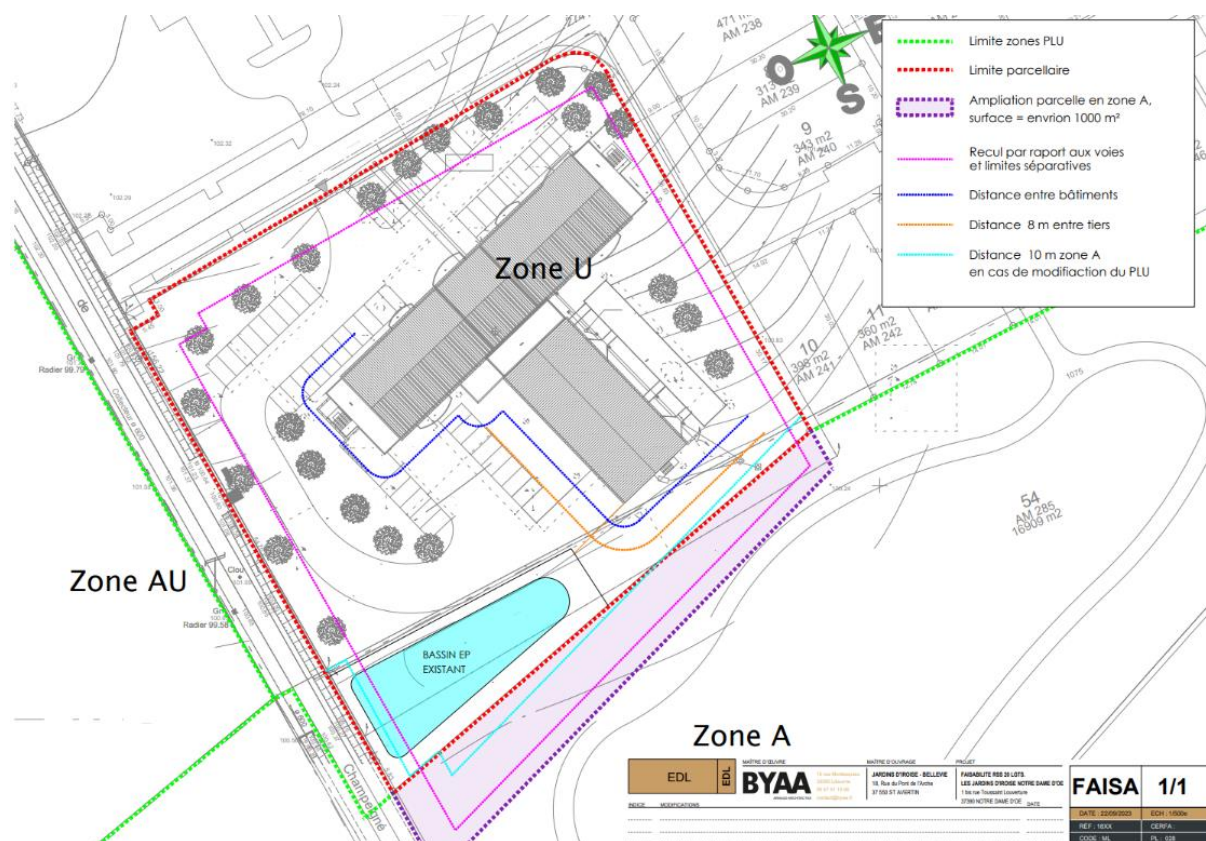
Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Dans le cas présent, il est nécessaire de faire évoluer le zonage et la limite d'une parcelle pour permettre l'extension de l'EHPAD Les jardins d'Iroise d'Oé.

L'établissement se situe sur la parcelle cadastrale AM282 en zone U, aussi appelée « zone urbaine ». Le projet d'extension concerne la parcelle cadastrale AM286, en limite sud, situé en zone A aussi appelée « zone agricole ».



Figure 1 : Cadastre de l'EHPAD en zone U, AM282



1. Situation du projet au regard du SCoT de l'agglomération tourangelle

Le site fait partie du SCoT de l'agglomération de Tours approuvé le 27/09/2013 et dont la révision a été prescrite le 24/03/2017.

Cette situation soumet la réalisation du projet à un certain nombre d'obligations et de précautions inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Rappel des éléments de diagnostic du SCOT

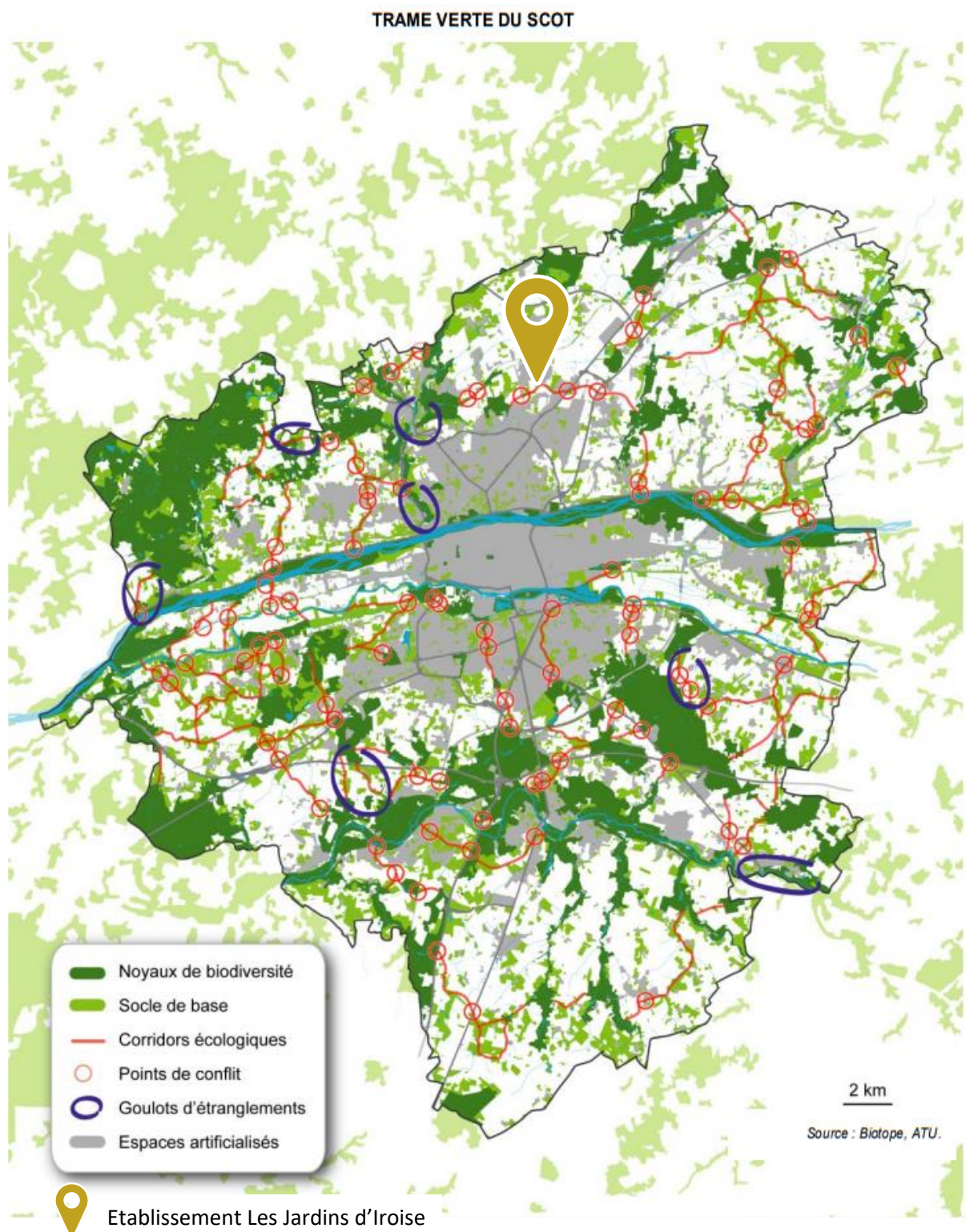
Le territoire affiche une richesse importante en termes de biodiversité et de paysages identitaires. La structure de la trame verte et bleue couvre près de 40% du territoire, le SCoT a pour ambition de protéger les diverses composantes, que ce soit des espaces forestiers, des espaces naturels ouverts, des sites agricoles ou des espaces qui accompagnent le réseau hydrographique. La hiérarchie établie lors du diagnostic permet d'instituer des protections différenciées selon la richesse en biodiversité et/ou la fragilité des différents milieux.

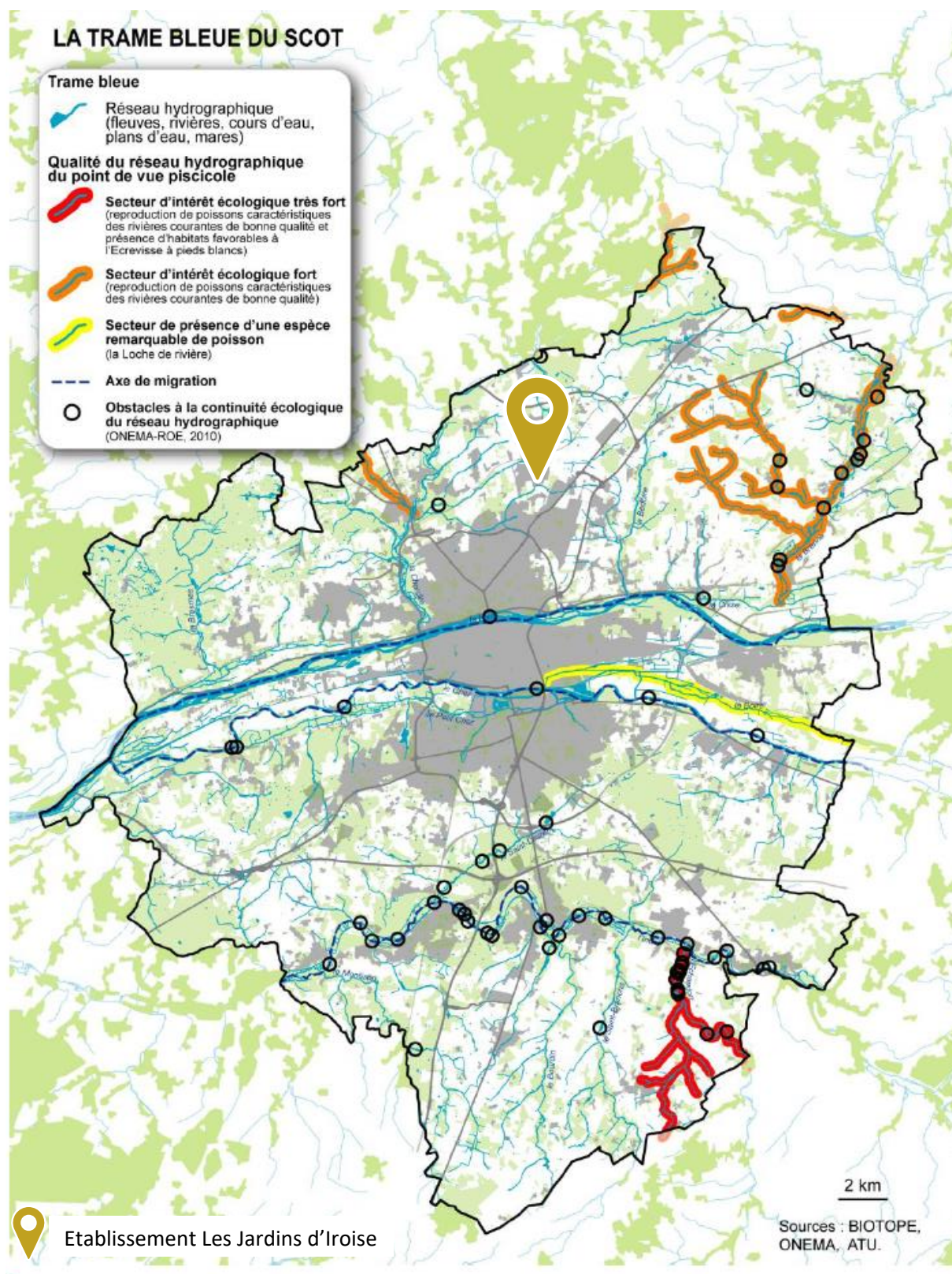
L'état initial de l'environnement a mis en évidence que l'agglomération disposait d'une nature riche : l'eau, les milieux humides, la forêt, les milieux ouverts (prairies par exemple) couvrent environ 30 600 hectares, soit près de 40% de la superficie du SCoT.

Ce patrimoine écologique a connu par le passé une altération rapide, du fait notamment d'une consommation d'espace insuffisamment maîtrisée, par l'insertion des grandes infrastructures qui ont

morcelé le territoire, mais également par la tendance au développement d'une agriculture intensive sur les plateaux.

Le SCoT positionne donc le respect de cette trame verte et bleue au cœur du projet de développement.





En conséquence, le SCOT prévoit de mettre en place des protections et des actions préventives adaptées et graduées en fonction de la sensibilité des milieux. En particulier, il identifie les noyaux de biodiversité qui constituent le patrimoine naturel exceptionnel. La cartographie de la trame verte et

bleue ci-dessus montre que ces derniers sont majoritairement positionnés à l'Ouest et au Sud de l'agglomération.

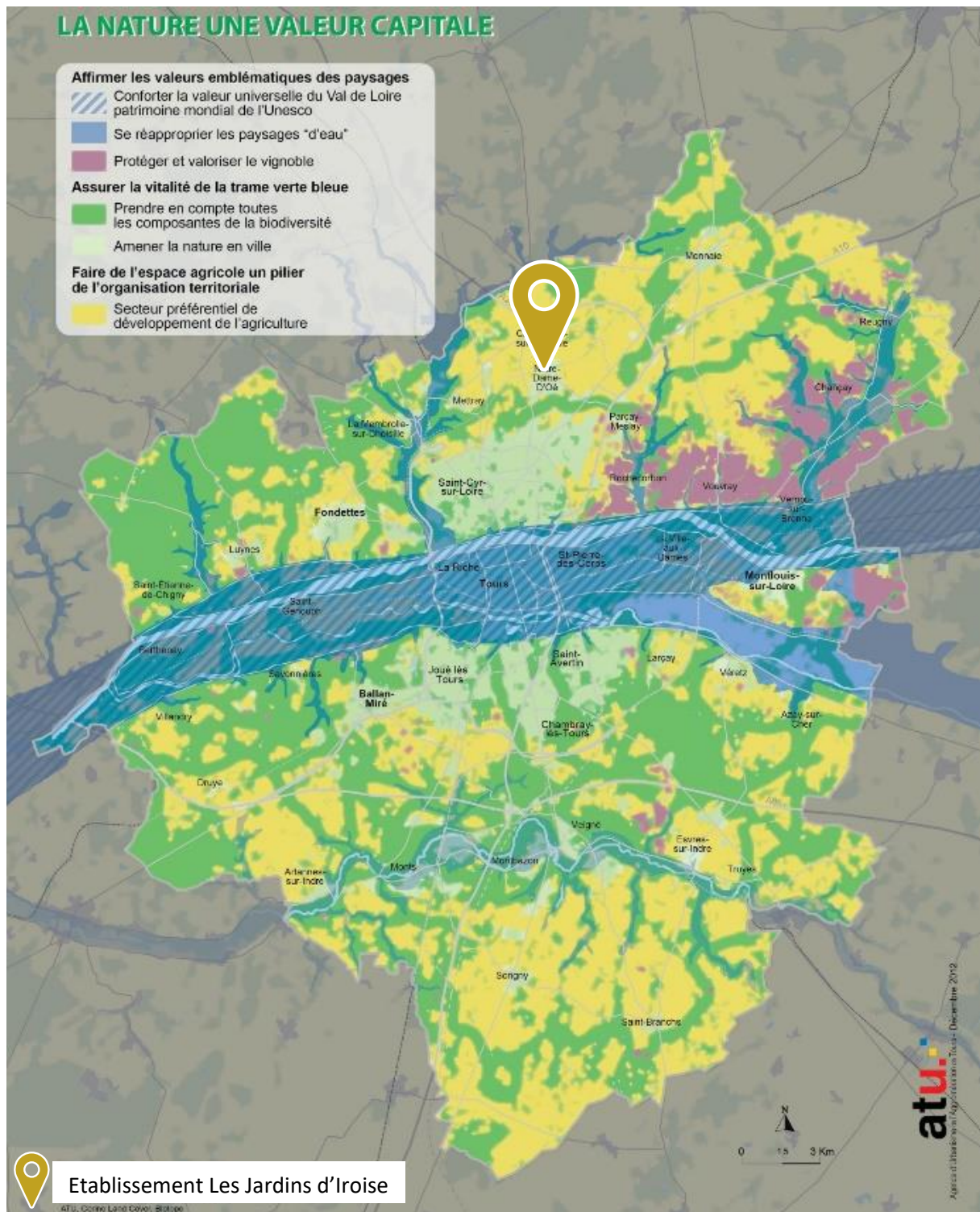
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la traduction concrète du projet de territoire écrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il constitue à la fois le règlement du SCoT dont les prescriptions s'appliqueront dans un rapport de compatibilité aux documents dits de rang inférieur et un cadre commun de références, de méthodes et d'actions permettant de concourir à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Le DOO précise que les réservoirs ou noyaux de biodiversité, l'urbanisation sera interdite sauf :

- s'il s'agit d'une parcelle agricole et que la construction est nécessaire à la pérennité de l'activité agricole (ex. hangar pour protéger les animaux en pâture) ;
- si le projet permet une meilleure connaissance des milieux naturels (ex. site d'interprétation de la nature) ;
- si le développement communal est fortement contraint par son environnement et que le site renforce la centralité de la commune. Dans ce cas, la nécessité d'investir un territoire précieux en termes de biodiversité devra être justifiée par le croisement des enjeux urbains et agro naturels ;
- s'il s'agit d'un projet assurant la pérennité d'une activité économique présente sur le site.

Dans tous les cas d'incidences négatives sur un noyau de biodiversité, un volet faune/flore devra être intégré aux études avant la validation du projet (dans l'élaboration des PLU ou opérations d'aménagement) et des mesures compensatoires devront être proposées.



Afin de maintenir le potentiel de déplacement des espèces et de favoriser ainsi la diversité des milieux et le mélange génétique au sein d'une même espèce, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux :

- d'éviter la fragmentation de corridors écologiques et de prévoir des aménagements appropriés pour toute infrastructure nouvelle perturbant le bon fonctionnement de corridors existants (passage à faune, crapauduc) ;

- de maîtriser les formes urbaines et d'éviter le mitage sur l'ensemble du territoire de façon à permettre le déplacement de la faune en milieu rural et en milieu urbain ;
- de porter à connaissance dans les PLU, les "goulots d'étranglements" (espaces de superposition de plusieurs corridors écologiques) et de veiller à ce que des projets ne viennent pas perturber leur fonctionnement ;
- de prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques.

Porter une attention particulière aux espaces de "nature ordinaire" classé en A ou N souvent. En milieu urbain ou dans la continuité de l'empreinte urbaine, ils pourront être autorisés à l'urbanisation :

- si le projet renforce la cohérence et/ou la centralité du bourg, ce sera au PLU d'en faire la démonstration ;
- si la localisation du site apporte une plus-value à un projet d'intérêt général (ex. implantation d'un équipement).

Dans tous les cas, les projets devront prendre en compte les éléments qui favorisent la biodiversité du site et pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La carte ci-dessous montre la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Notre-Dame-D'Oé.

Un corridor écologique (à renforcer) constitué notamment d'une annexe hydraulique (type fossé) dont les berges ne sont plus végétalisées (tronçon entre l'avenue de Champeigné et l'avenue de la Coquinière) s'étend au sud de l'établissement. On note également la présence de secteurs agricoles à enjeu fort en limite ouest et sud. Le site du projet quant à lui n'est concerné par aucun élément à enjeu ou zone d'intérêt.

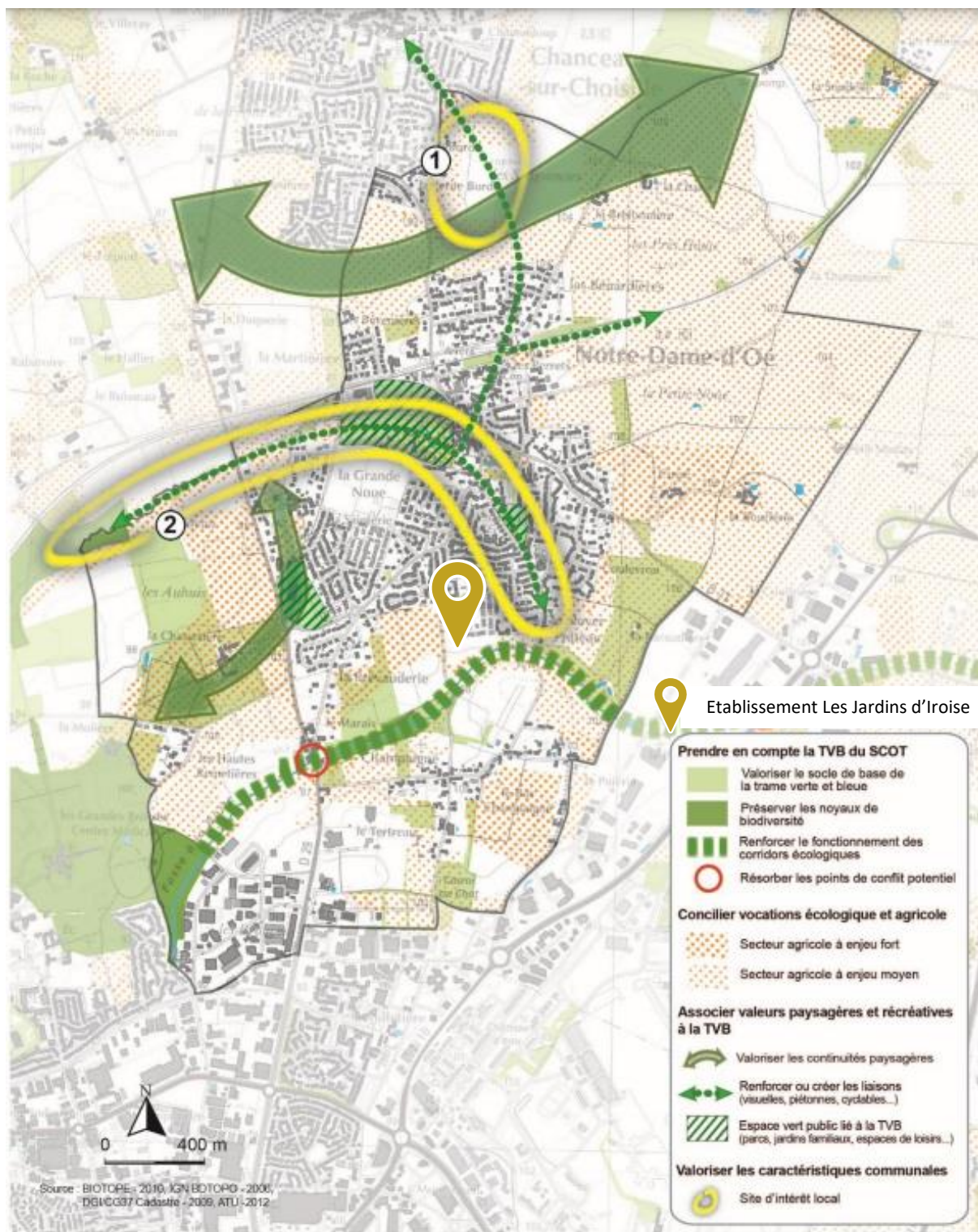
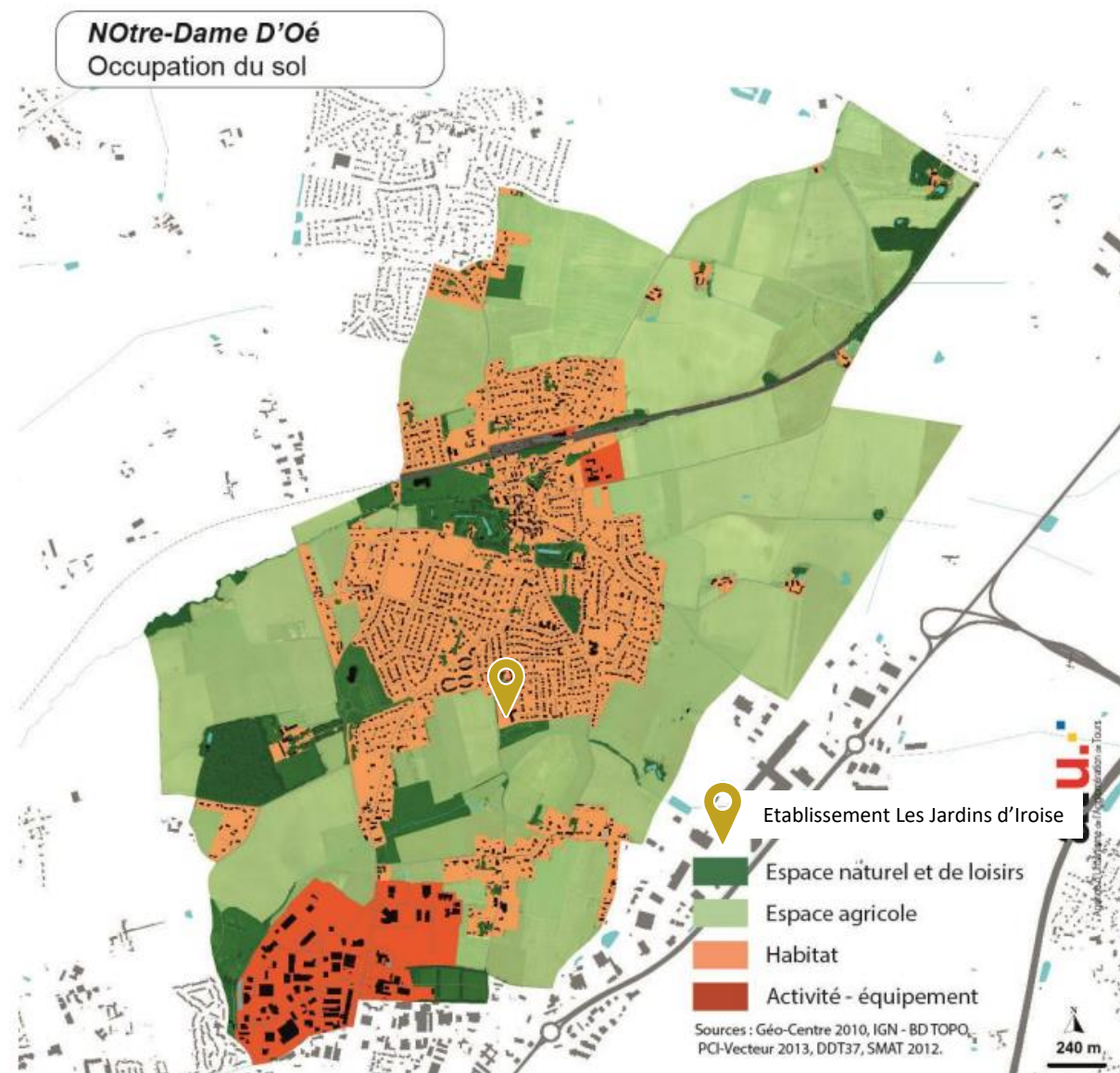


Figure 3 : Trame verte et bleue du SCOT sur Notre Dame d'Oé

2. Le contexte environnemental et paysager

La commune est située sur le plateau nord de l'agglomération tourangelle. La ville est assez dense avec un bourg central puis autour une majorité de terre agricole. On notera la présence d'un cours d'eau et de trois zones humides répertoriées et à préserver. Sa position en continuité urbaine de Tours Nord et sa bonne desserte par les infrastructures participent fortement à l'attractivité de ce territoire qui est soumis à une pression urbaine importante.



La géologie communale

Le relief communal est composé d'un ensemble : le plateau de la gâtine tourangelle dont l'altitude varie entre 90 et 105 mètres. Un vallonnement à peine perceptible apparaît à la "Coulée du Marais" au Sud et près du ruisseau de la Perrée (affluent de La Choisille) au Nord-Ouest. Le paysage ne présente pas de caractère remarquable. Il est constitué de paysages d'openfield en lien avec une agriculture céréalière très affirmée. Les franges urbaines sont très marquées.

L'environnement et la biodiversité

Notre-Dame-d'Oé se situe dans un secteur de l'agglomération très peu boisé, dominé par un paysage de plateau occupé par de la grande culture et ne présentant pas une réelle richesse en termes de biodiversité. La trame verte et bleue est extrêmement réduite ; en témoigne la très faible part de noyau de biodiversité sur la commune (environ 1%). Toutefois, 3 secteurs au Sud-Ouest de la commune ont été identifiés comme zones humides de plus de 1 hectare lors de l'inventaire mené en 2006 par la DDAF et le Conseil général : la vallée du ruisseau de la Perrée, la Fosse à la Boîte et le Marais. Ces zones humides sont d'autant plus précieuses qu'elles constituent l'une des seules richesses en termes de milieux naturels de cette partie Nord de l'agglomération.

Ces zones humides sont le support d'un corridor écologique pour les espèces inféodées à ce type de milieu, permettant de connecter certains milieux humides du plateau à la Choisille. Les voies routières, la RD29 notamment, viennent cependant perturber le déplacement des espèces.



Figure 4 : Vue de la D29 vers les champs et le ruisseau de la Perrée (google maps)



Figure 5 : Coulée verte de la vallée du ruisseau de la Perrée (PLU)

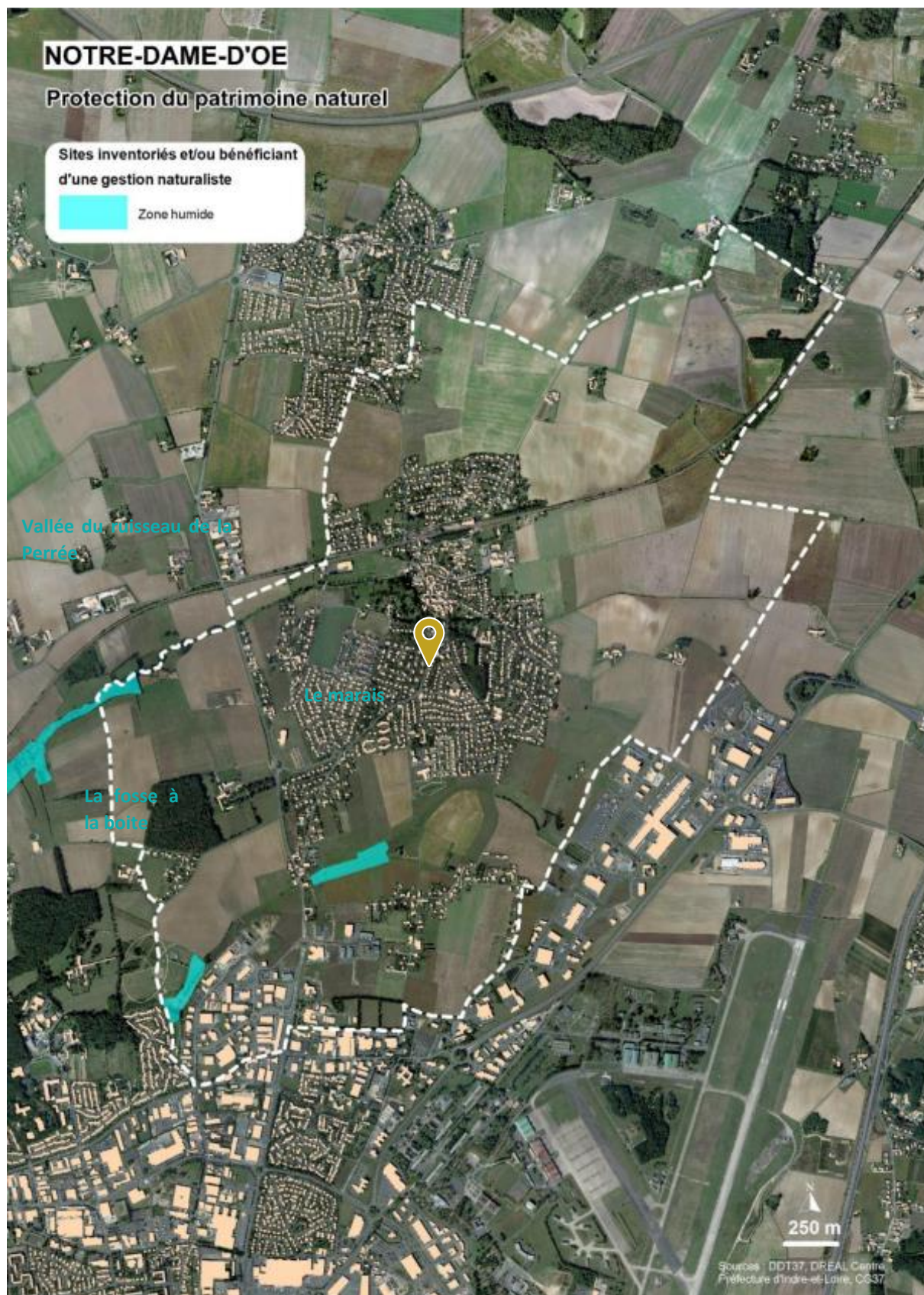


Figure 6 : Zones humides sur la commune de Notre-Dame-d'Oé

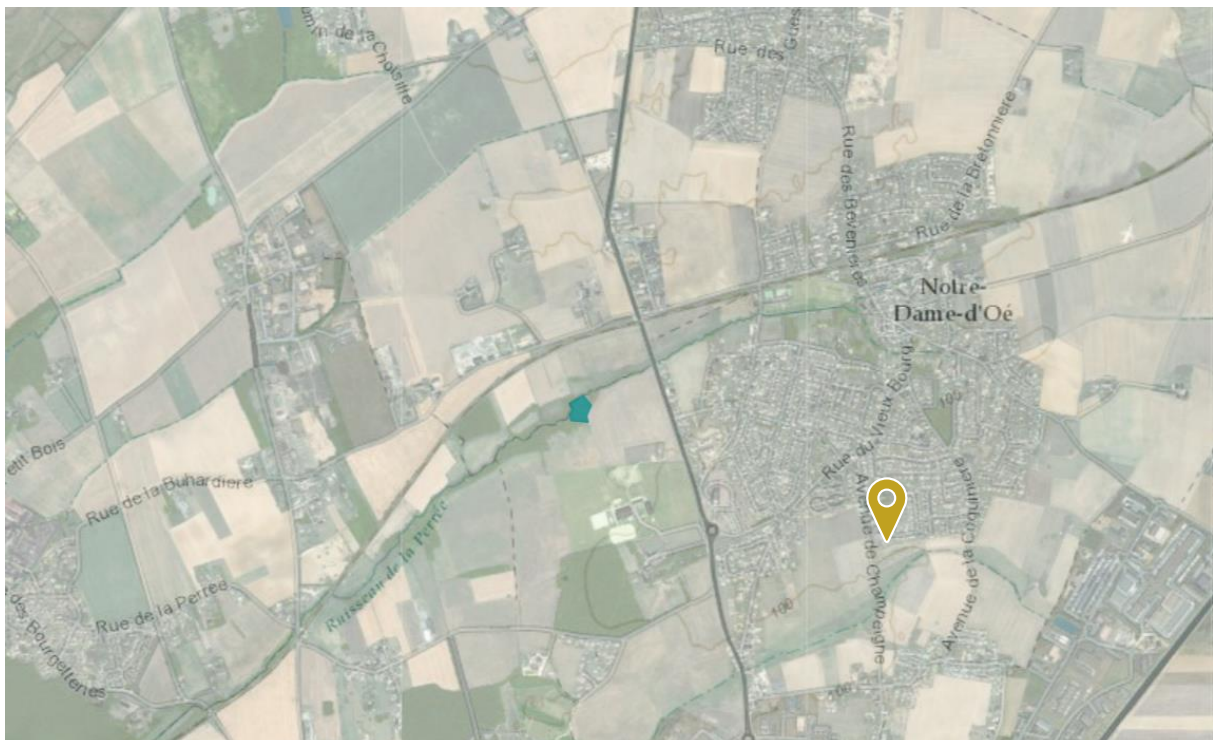
Le réseau hydrographique est peu développé. Il se limite au ruisseau de la Perrée, affluent de la Choisille, qui prend naissance près du bourg et à un affluent temporaire de la Petite Gironde qui alimentait le Marais. Quelques mares et bassins ponctuent le plateau : Mazières, la Bretonnière, la Soudelle, la Petite Noue, la Bourlerie, la Chassetière, etc. De rares espaces boisés viennent diversifier le paysage communal : parc du château de la Chassetière, celui de la Soudelle en limite de Parçay-Meslay, et quelques petits boisements au sein du tissu urbain : coulée verte le long du ruisseau de la Perrée, boisement de robiniers près de la gare. Au Sud-Ouest de la commune, en limite avec Mettray, se trouve une partie du parc de la Cousinerie (20 hectares) géré par la ville de Tours.

Espaces naturels et zonage de protection

L'espace naturel à intérêt écologique le plus proche, abritant la biodiversité patrimoniale, est situé à plus d'un kilomètre du site de projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Prairie humide de l'Aloyau – 240031570 ».

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.



Il s'agit d'une prairie humide de moins d'un hectare, rattachée au groupement phytosociologique *Bromion racemosi*. On trouve six espèces végétales déterminantes de ZNIEFF dont deux sont protégées au niveau régional. On peut citer la Gesse de Pannonie (*Lathyrus pannonicus*), espèce rarissime dans le département de l'Indre-et-Loire et une grande partie de la région où elle n'est vraiment répandue

que dans le Cher. La zone abrite aussi l'Ophioglosse vulgaire (*Ophioglossum vulgatum*), petite fougère protégée au niveau régional que l'on ne trouve que dans trois communes de l'Indre-et-Loire.

Aucun espace protégé (protection réglementaire, contractuelle, par la maîtrise foncière ou au titre de conventions) n'est présent dans un rayon de 5 km.

A plus de 5 km on peut noter la présence de ZNIEFF et d'un site Natura 2000 au titre des habitats. Ci-dessous, un tableau listant ces espaces :

Type	Nom	Description	Distance au projet
ZNIEFF I	Bois de champ grimont et de la gagnerie - 240009661	Il s'agit de deux parties d'une Chênaie sessiliflore-charmaie. Très rare dans le contexte péri-urbain.	3,8 km
ZNIEFF I	Ilots et grèves à sternes de l'agglomération tourangelle – 00000839 et 240009700	Zone polynucléaire regroupant trois ensembles d'ilots et de grèves de la Loire. Cette zone accueille 70% de la population de Sternes d'Indre-et-Loire. Site inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS) et de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)	5,3 km
ZNIEFF II	Loire Tourangelle - 240031295	Cours d'eau relativement rectiligne mais aussi par la présence d'îles et grèves d'étendue variable et pour certaines relativement mouvantes. Soumises au marnage du niveau de l'eau, elles offrent des espaces plus ou moins végétalisés aux diverses espèces typiques : sternes et mouettes, oiseaux migrateurs. La fonction de corridor écologique est forte (poissons, oiseaux, plantes).	5,3 km
N2000 - Habitat	La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes - FR2400548	La Loire est associée à des forêts alluviales et à l'ormie et apparition de vastes pelouses sur sables décalcifiés des bras annexes (boires) et de mares à l'aval de Cinq-Mars-La-Pile.	5,3 km
N2000 – Oiseaux	Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire - FR2410012	Présence de colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin et de Mouette mélanocéphale. Reproduction du Bihoreau gris. Reproduction également de l'Aigrette garzette, de la Bondrée apivore, du Milan noir, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur. Colonies importantes de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire.	5,3 km

Enfin aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ou d'Espace Boisé Classé (EBC) ne sont présents dans les environs ou en sein de la commune Notre dame d'Oé.

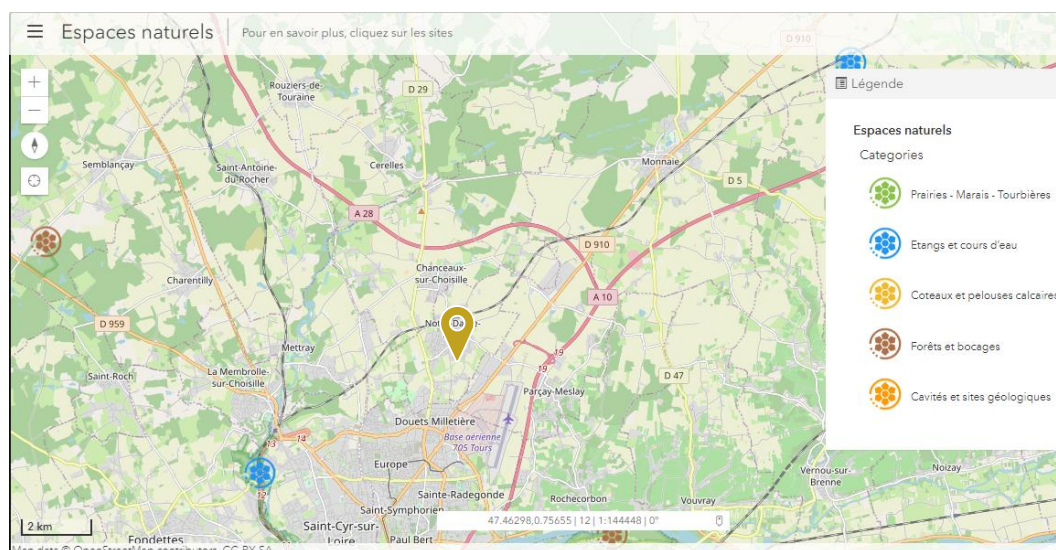


Figure 7 : Zoom des ENS présent autour de Notre Dame d'Oé dans le département d'Indre et Loire (37)

3. Le site du projet et sa localisation

Le site se situe au sud du centre bourg à la limite des habitations et des espaces agricoles.



Figure 8 : Plan de situation et localisation du projet (IGN)

Le secteur concerné par le projet d'extension de l'EHPAD, d'une superficie d'environ 1 000 m² (en violet ci-dessous), se situe en limite nord-ouest de la parcelle cadastrale AM286.

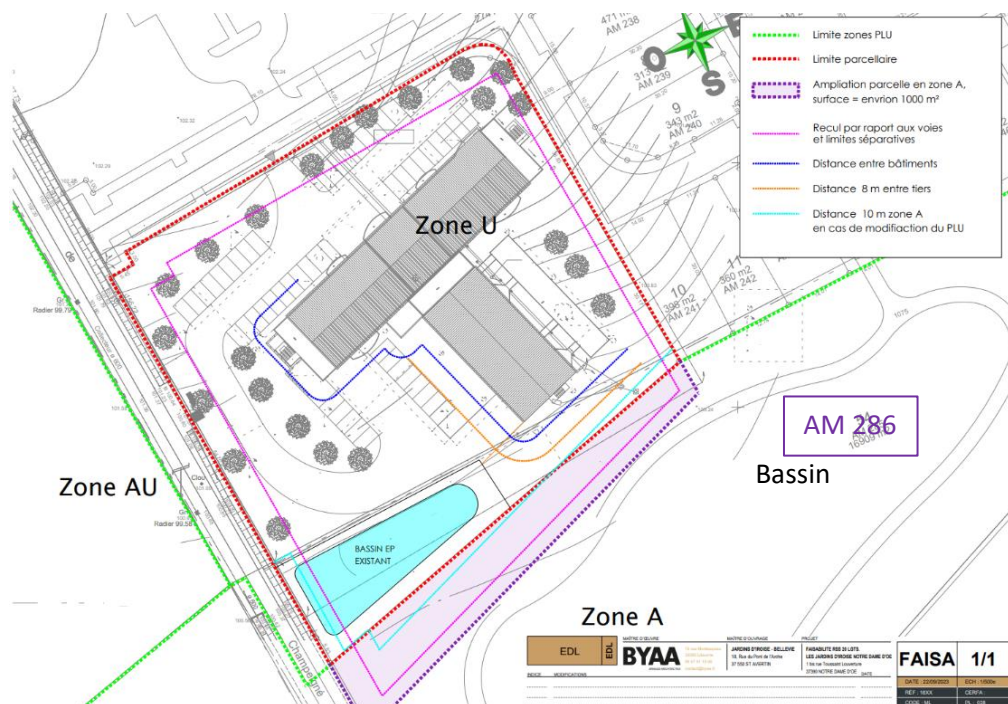


Figure 9 : Plan masse de l'extension (en violet)



Photo 1: Vue depuis l'extrémité ouest



Photo 2: Vue depuis l'extrémité est

Il s'insère entre l'établissement Les Jardins d'Iroise d'Oé et un parc paysagers aménagé entre 2007 et 2009, lors de la construction de l'EHPAD et la zone pavillonnaire environnante.

4. Les principales caractéristiques faunistiques et floristiques

Les informations suivantes sont issues de l'outil OpenObs permettant de visualiser et de télécharger les données d'observation sur les espèces disponibles dans l'Inventaire national du patrimoine naturel, plateforme nationale du SINP (Système d'Information de l'Inventaire du Patrimoine naturel).

Ces données ont été complétées par celles de la SEPANT (<http://sirff.fne-centrevaldeloire.org>), issues des passages réalisés dans le cadre de l'inventaire de la biodiversité communale (2012 à 2014) de la commune de Notre Dame d'Oé.

Ainsi, les enjeux et potentialités environnementales sont basés sur la connaissance naturaliste d'une part (analyse bibliographique), et d'un regard d'expert écologue d'autre part (expertise terrain).

Faune

Le bilan des connaissances écologiques issues de l'IBC réalisé entre 2012 et 2014 recense 49 espèces d'oiseaux, 7 espèces de mammifères, 6 espèces d'amphibiens, 5 espèces de reptiles, 7 espèces de poissons et 53 espèces d'insectes.

Ci-dessous le détail par nombre total, nombre d'espèces d'intérêt et nombre d'espèces exotiques envahissantes.

Tableau 1 : Nombre d'espèces recensées à l'occasion de l'IBC de Notre Dame d'Oé

Groupe d'espèces	Nombre total d'espèces recensées	Nombre d'espèces d'intérêt (statut de protection, menacées, réglementées, déterminantes ZNIEFF, etc.)	Nombre d'espèces exotiques envahissantes
Insectes et crustacés	54	6	2
Poissons	7	1	0
Amphibiens	6	6	0
Reptiles	5	5	0
Mammifères	7	0	1
Oiseaux	49	0	0

L'analyse des données bibliographiques issues de l'outil OpenObs s'axe sur les observations récentes (2017 à 2023) et les espèces dites patrimoniales, à savoir les espèces protégées, menacées (au niveau régional ou national), rares, ou ayant un intérêt scientifique ou symbolique.

Les espèces surlignées en jaune sont susceptibles de fréquenter de manière temporaire le secteur concerné par l'extension de l'EHPAD.

Tableau 2: Liste des oiseaux protégés et/ou patrimoniales observés sur la commune entre 2017 et 2023

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF
Oiseaux	<i>Accipiter nisus</i>	Épervier d'Europe	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Aegithalos caudatus</i>	Mésange à longue queue	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	Article 3	VU	LC	oui
Oiseaux	<i>Anas platyrhynchos</i>	Canard colvert		LC	LC	oui
Oiseaux	<i>Anthus pratensis</i>	Pipit farlouse	Article 3	VU	VU	oui
Oiseaux	<i>Ardea alba</i>	Grande Aigrette		NT		
Oiseaux	<i>Ardea cinerea</i>	Héron cendré	Article 3	LC	LC	oui
Oiseaux	<i>Asio otus</i>	Hibou moyen-duc	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Bubulcus ibis</i>	Héron garde-bœufs	Article 3	LC	VU	oui
Oiseaux	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Œdicnème criard	Article 3	LC	LC	oui
Oiseaux	<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	Article 3	VU	LC	
Oiseaux	<i>Cisticola juncidis</i>	Cisticole des joncs	Article 3	VU	Nab	
Oiseaux	<i>Corvus monedula</i>	Choucas des tours	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Cuculus canorus</i>	Coucou gris	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue	Article 3	LC	LC	

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF
Oiseaux	<i>Delichon urbicum</i>	Hirondelle de fenêtre	Article 3	NT	LC	
Oiseaux	<i>Dendrocopos major</i>	Pic épeiche	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Dendrocopos medius</i>	Pic mar	Article 3	LC	LC	oui
Oiseaux	<i>Emberiza calandra</i>	Bruant proyer	Article 3	LC	NT	
Oiseaux	<i>Emberiza cirius</i>	Bruant zizi	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Emberiza citrinella</i>	Bruant jaune	Article 3	VU	NT	
Oiseaux	<i>Emberiza schoeniclus</i>	Bruant des roseaux	Article 3	EN	VU	
Oiseaux	<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	Article 3	LC	EN	oui
Oiseaux	<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	Article 3	NT	LC	
Oiseaux	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Gobemouche noir	Article 3	VU	EN	oui
Oiseaux	<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Hippolais polyglotta</i>	Hypolaïs polyglotte	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	Article 3	NT	LC	
Oiseaux	<i>Jynx torquilla</i>	Torcol fourmilier	Article 3	LC	VU	oui
Oiseaux	<i>Larus fuscus</i>	Goéland brun	Article 3	LC	Nab	
Oiseaux	<i>Larus michahellis</i>	Goéland leucopée	Article 3	LC	VU	
Oiseaux	<i>Linaria cannabina</i>	Linotte mélodieuse	Article 3	VU	NT	
Oiseaux	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rossignol philomèle	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Motacilla alba</i>	Bergeronnette grise	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Muscicapa striata</i>	Gobemouche gris	Article 3	NT	LC	
Oiseaux	<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rougequeue noir	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rougequeue à front blanc	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot véloce	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Pouillot fitis	Article 3	NT	NT	
Oiseaux	<i>Picus viridis</i>	Pic vert	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Prunella modularis</i>	Accenteur mouchet	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Bouvreuil pivoine	Article 3	VU	VU	
Oiseaux	<i>Saxicola rubetra</i>	Tarier des prés	Article 3	VU		
Oiseaux	<i>Saxicola rubicola</i>	Tarier pâtre	Article 3	NT		
Oiseaux	<i>Serinus serinus</i>	Serin cini	Article 3	VU	LC	
Oiseaux	<i>Sitta europaea</i>	Sittelle torchepot	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois		VU	LC	
Oiseaux	<i>Strix aluco</i>	Chouette hulotte	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Sylvia communis</i>	Fauvette grisette	Article 3	LC	LC	
Oiseaux	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte mignon	Article 3		LC	
Oiseaux	<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé			VU	oui

La plupart des espèces surlignées sont communes en contexte péri-urbain et fréquentent potentiellement le site du projet de manière occasionnelle (transit/survol, repos).

Tableau 3: Liste des insectes protégés et/ou patrimoniales observés sur la commune entre 2017 et 2023

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF	DHFF
Insecte	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais	Article 2			Oui	Annexe II et IV
Insecte	<i>Melitaea phoebe</i>	Mélictée des Centaurées		LC		Oui	
Insecte	<i>Saturnia pyri</i>	Grand Paon de nuit				Oui	

Tableau 4 : Liste des mammifères protégés et/ou patrimoniales observés sur la commune entre 2017 et 2023

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF	DHFF
Mammifères	<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe	Article 2	LC	LC		

Tableau 5 : Liste des reptiles protégés et/ou patrimoniales observés sur la commune entre 2017 et 2023

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF	DHFF
Reptiles	<i>Natrix helvetica</i>	Couleuvre helvétique	Article 2	LC	LC		
Reptiles	<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	Article 2	LC	LC		Annexe IV

Tableau 6 : Liste des amphibiens protégés et/ou patrimoniales observés sur la commune entre 2017 et 2023

Classe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	LRN	LRR	Det ZNIEFF	DHFF
Amphibiens	<i>Rana dalmatina</i>	Grenouille agile	Article 2	LC	LC		Annexe IV

Légende :

PN : protection nationale / **PR** : Protection régionale

ZNIEFF : espèce déterminante ZNIEFF, espèces suffisamment intéressantes avec une valeur patrimoniale.

LRN : Liste Rouge Nationale / **LRR** : Liste Rouge Régionale / **LC** : Préoccupation mineure ; **NT** : Quasi menacé ; **VU** : Vulnérable ; **EN** : En danger ; **CR** : En danger critique

DHFF : Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Parmi les autres groupes d'espèces, seul le Hérisson d'Europe peut être de passage lors de ses pérégrination nocturne (exploration, recherche de nourriture).

Flore

Le bilan des connaissances écologiques issues de l'IBC réalisé entre 2012 et 2014 recense plus de 200 espèces floristiques.

Groupe d'espèces	Nombre total d'espèces recensées	Nombre d'espèces d'intérêt (statut de protection, menacées, réglementées, déterminantes ZNIEFF, etc.)	Nombre d'espèces exotiques envahissantes
Plantes vasculaires	209	9	3

L'analyse bibliographique des données issues de l'outil OpenObs s'axe à nouveau sur les observations récentes (2012 à 2023) et les espèces protégées et/ou patrimoniales, à savoir les espèces protégées, menacées (au niveau régional ou national), rares, ou ayant un intérêt scientifique ou symbolique.

Tableau 7: Liste des espèces végétales protégées et/ou patrimoniales observées sur la commune entre 2012 et 2023

Nom latin	Nom vernaculaire	PR	LRN	LRR	ZNIEFF	DHFF
<i>Anacamptis laxiflora</i>	Orchis à fleurs lâches	Article 1	LC	LC	Oui	
<i>Carex tomentosa</i>	Laîche tomenteuse		LC	LC	Oui	
<i>Himantoglossum hircinum</i>	Orchis bouc		LC	LC		
<i>Lactuca saligna</i>	Laitue à feuilles de saule		LC	CR		
<i>Oenanthe peucedanifolia</i>	Œnanthe à feuilles de peucedan	Article 1	LC	LC	Oui	
<i>Oenanthe silaifolia</i>	Œnanthe à feuilles de silaüs		LC	LC	Oui	
<i>Ophioglossum vulgatum</i>	Ophioglosse répandu	Article 1	LC	VU	Oui	
<i>Ophrys apifera</i>	Ophrys abeille	Article 1	LC	LC		
<i>Ophrys aranifera</i>	Ophrys araignée		LC	LC		
<i>Ophrys insectifera</i>	Ophrys mouche		LC	LC	Oui	
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon piquant		LC	LC		Annexe V
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Sanguisorbe officinale	Article 1	LC	LC	Oui	
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune	Article 1	LC	LC	Oui	

Légende :

PR : Arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale

ZNIEFF : espèce déterminante ZNIEFF, espèces suffisamment intéressantes avec une valeur patrimoniale.

LRN : Liste Rouge Nationale / **LRR** : Liste Rouge Régionale / **LC** : Préoccupation mineure ; **NT** : Quasi menacé ; **VU** : Vulnérable ; **EN** : En danger ; **CR** : En danger critique

DHFF : Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Le relevé bibliographique indique une diversité d'orchidée importante sur la commune, ce sont des espèces qui apprécient les prairies ouvertes, non buissonnantes. Une bonne partie des espèces cotés en bibliographie sont inféodées à des milieux humides. Néanmoins la Laitue à feuilles de saule, l'Ophrys abeille, l'Ophrys araignée et l'Ophrys mouche, pourraient possiblement se développer sur l'extension avec la mise en place d'un entretien favorable au développement de ces espèces (fauche avec exportation des produits de coupe, absence de fertilisation des sols, ...).

5. Les impacts sur la biodiversité et les paysages

Les habitats en place, semi-naturels et relativement récent, datent des travaux de réalisation de l'EHPAD et le parc paysager attenant (2007-2009), en témoigne le stade de développement peu avancé des arbres plantés sur la parcelle impactée.

Ainsi, on peut y observer une pelouse de parc et plusieurs arbres isolés formant parfois un presque d'alignement. Ces habitats appartiennent à un ensemble qu'est le parc paysager.

Ci-après, le détail des arbres observés sur la parcelle, d'est en ouest :



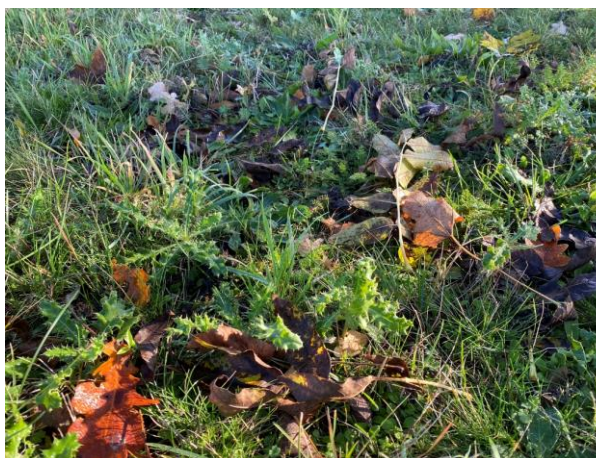


Les essences dominantes sont l'Erable (*Acer sp*) et le Frêne (*Fraxinus sp*) puis secondairement le Peuplier (*Populus sp*) ainsi que le Chêne pédonculé (*Quercus robur*). L'ensemble des sujets peuvent encore être considéré comme de jeunes arbres (stade de développement).

Au sein de ces arbres, aucune trace de nidification (ancien nid, cavités arboricoles, ...) n'a été observée. Les sujets, encore jeunes (moins d'une quinzaine d'année) ne sont pas encore favorables à la reproduction de l'avifaune. Leur potentiel d'accueil pour la biodiversité locale est faible (refuge temporaire, repos voir alimentation).

Une démarche de préservation des arbres existants peut être mise en place, notamment sur les sujets situés aux extrémités est et ouest, hors emprise bâti.

L'autre habitat semi naturel observé est une pelouse, probablement tondue une à plusieurs fois dans l'année, composée de graminées indigènes et exotiques. Cet habitat herbacé constitue le second élément du parc paysager.



On y observe en dominance le Ray-grass (*Lolium sp*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la Pâquerette (*Bellis perennis*), le Trèfle blanc (*Trifolium repens*) ou encore le Chardon (*Carduus sp*) et le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*).

Selon la pression d'entretien, les pratiques de fertilisation des cultures environnantes ou encore la périodicité des interventions, la diversité et la composition des cortèges d'espèces varient. La pelouse inventoriée semble souffrir de pratiques trop intensives entraînant une faible diversité floristique.

De ce fait, les capacités d'accueil pour la faune et la flore locale sont également limitées (notamment la disponibilité en ressources alimentaires pour l'entomofaune).

Le bassin d'infiltration des eaux pluviales (EP) au sud-ouest de l'établissement ainsi que celui du parc paysager constituent des milieux favorables aux amphibiens et odonates.



Cependant, la présence d'une clôture à petites mailles ceinturant tout le bassin de l'EHPAD, la dominance des cultures intensives au sud et de l'urbanisation (quartier pavillonnaire) au nord, en lien avec l'absence de structures végétales structurantes (type haies bocagères, boisement) limitent grandement les réelles capacités d'accueil (habitat de reproduction) pour les amphibiens et dans une moindre mesure pour les odonates (libellules et demoiselles).

Au regard des observations naturalistes réalisées sur site, enrichies par l'analyse bibliographiques (OpenObs et SEPANT), les enjeux et potentialités d'accueil pour la faune et flore locale sont jugées très faibles.

Par ailleurs, considérant que le projet d'extension est très restreint en termes de surface (environ 870 m²) et accolé à l'établissement actuel, ce dernier ne portera très probablement pas atteinte à la biodiversité.



ELAN

Société ELAN
1, avenue Eugène Freyssinet
78061 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex

*Agence de Nantes
24/26 Mail Pablo Picasso
Bâtiment Skyline
44000 NANTES*

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
métropolitain du 27 mai 2021

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Table des matières

Introduction	1
I. Les évolutions apportées au dossier de PLU et leurs motifs	3
1.1 Les plans de zonage	3
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
1.3 Le Règlement.....	6
1.4 Annexe au règlement : liste des éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	11
II. Les extraits du PLU avant et après la présente modification simplifiée	12
2.1 Les plans de zonage	12
2.2 Les emplacements réservés.....	15
2.3 Les éléments réglementaires.....	16
2.4 Le tableau des superficies des zones.....	20

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Le PLU de Notre-Dame-d'Oé a été approuvé en 2011.

Depuis cette date, il a fait l'objet de trois modifications simplifiées en 2013, 2014 et 2016, deux modifications en 2016 et 2019 et une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2017.

Ce dossier de PLU, suite à ses nombreuses évolutions présente un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs matérielles que la présente modification simplifiée vise à corriger. Elle est aussi l'occasion d'améliorations réglementaires et de la suppression d'un emplacement réservé dont le projet a été réalisé.

Aucune de ces évolutions ne nécessite une révision du PLU (article L153-31 du code de l'urbanisme). De plus, aucun des changements réglementaires n'a pour objet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- de mettre le PLU en compatibilité avec le PLH.

Dans ce cas la procédure prévue par le code de l'urbanisme est la modification simplifiée.

Le présent rapport de présentation expose les différentes évolutions apportées au dossier de PLU et les motifs de ces évolutions.

Aucune de ces évolutions n'a d'impact sur l'environnement. L'autorité environnementale, par décision du 8 janvier 2021, a exonéré la présente modification simplifiée d'évaluation environnementale.

I. Les évolutions apportées au dossier de PLU et leurs motifs

1.1 Les plans de zonage

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
1	Plan au 1/5 000ème : erreur d'étiquette => AUe en lieu et place de 1AUxe	Le secteur AUe est renommé en 1AUxe.	La déclaration de projet n°1 approuvée en septembre 2017 a eu pour objet d'ouvrir le secteur de la Borde à l'urbanisation et a créé pour ce faire le secteur 1AUxe. Sa disparition sur le plan de zonage dans le cadre de la modification n°2 est le résultat d'une erreur matérielle et non d'une volonté politique. Pour preuve, il n'en est pas fait mention dans le rapport de présentation et le règlement du secteur 1AUxe est présent dans le règlement écrit.
2	Plan au 1/5 000ème : deux étiquettes « 75m » apparaissent en dehors de toute nécessité	Ces étiquettes sont supprimées	Il s'agit d'une erreur matérielle , ces étiquettes ne correspondent à aucune voie.
2	Plan au 1/5 000ème : absence d'une étiquette Uh dans le centre	L'étiquette Uh est remise	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de l'édition des plans après l'enquête publique de la modification n°2. En effet, cette étiquette était présente sur le plan de zonage dans le dossier d'enquête publique.
4	Plans au 1/5 000ème et 1/2 000ème : manque l'étiquette d'un secteur Na au Nord de la voie ferrée.	L'étiquette Na est remise	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de l'édition des plans après l'enquête publique. En effet, cette étiquette était présente sur les plans de zonage dans le dossier d'enquête publique.
5	Plans au 1/5 000ème et 1/2 000ème : absence d'une étiquette Uh dans le centre	L'étiquette Uh est remise	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de l'édition des plans après l'enquête publique. En effet, cette étiquette était présente sur les plans de zonage dans le dossier d'enquête publique.
6	Plans au 1/5 000ème et 1/2 000ème : absence d'une étiquette Uh le long de la RD29	L'étiquette Uh est mise	Il s'agit d'une erreur matérielle provenant du découpage du secteur Uh lors de la création des secteurs 1AUx3 et 1AUx4 dans le cadre de la modification n°2
7	Plan au 1/2 000ème : absence de l'étiquette du secteur 1AUx1	Les secteurs 1AUx1 et 1AUx2 sont supprimés	Ces secteurs de la zone à urbaniser sont réalisés et intègrent la zone U sans modification des droits à construire, l'emprise au sol et la hauteur maximales étant les mêmes. Clarification réglementaire.
8	Plans au 1/5 000ème et 1/2 000ème : le recul le long de la RD29 est dessiné derrière des constructions, cela n'a pas lieu d'être	Ces reculs sont enlevés	Ces reculs, présents depuis la modification simplifiée n°2, n'ont pas lieu d'être puisque les abords de la voie sont urbanisés. Correction d'une erreur matérielle .

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification à apporter	Motifs des évolutions
9	La liste des emplacements réservés n'est pas sur les plans de zonage	La liste des emplacements réservés est mise sur les plans de zonage	Le code de l'urbanisme stipule (article R151-34 4°) que les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu : les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes bénéficiaires. Il est donc décidé de compléter les plans de zonage par la liste des emplacements réservés. Amélioration de forme.
10	La piste cyclable prévue par l'emplacement réservé n°5 est réalisée	L'emplacement réservé n°5 est supprimé	Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être puisque le projet pour lequel il avait été instauré a été réalisé. Mise à jour réglementaire.

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Identification de la modification à apporter	Modification à apporter	Motifs des évolutions
Sommaire pas à jour	Le sommaire est mis à jour	Correction d'une erreur matérielle de la modification n°2
Préambule : le code a évolué	L'extrait du code de l'urbanisme est supprimé	Le code de l'urbanisme évoluant, citer un extrait du code en préambule peut amener des confusions. Amélioration de forme.
Titres des OAP : il n'y a pas d'homogénéité de présentation des zonages et des superficies	Les références aux zonages et superficies sont supprimées	Ces informations existent par ailleurs dans le dossier notamment sur le plan de zonage. Amélioration de forme.
Titre de l'OAP de la rue de la Martinière : cette OAP est la seule comprenant un nom de zone dans son titre	Le nom de zone est supprimé dans le titre de l'OAP	Amélioration de forme
Site de La Borde : manque deux pages dont le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation Manque un texte de présentation des exemples de principes favorisant l'intimité	Ces deux pages et ce texte explicatif sont réintégrés.	La déclaration de projet n°1 approuvée en septembre 2017 a eu pour objet d'ouvrir le secteur de la Borde à l'urbanisation et a créé pour ce faire une OAP sur ce secteur. La modification n°2 n'a pas eu pour finalité de modifier cette OAP. La disparition de deux pages et de ce texte sont des erreurs matérielles due à la remise en forme du document « orientations d'aménagement et de programmation » lors de la modification n°2.

1.3 Le Règlement

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
1	Pour utiliser ce document : modifier l'emplacement de la liste des emplacements réservés	Il est inscrit : la liste des emplacements réservés est portée sur le plan de zonage	Amélioration de forme pour une meilleure lisibilité et correspondant au code de l'urbanisme
2	Dispositions générales des différentes zones : référence à un article de l'ancien code de l'urbanisme	Cette référence est supprimée	Les références aux articles du code non indispensables sont à éviter du fait de son évolutivité. Amélioration de forme.
3	Les articles 5 et 14 n'ont pas été supprimés du règlement.	A chacun de ces articles, il a été mentionné : article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.	Amélioration de forme pour plus de clarté sur leur inapplicabilité.
4	Article 2 des zones UA, UP, U et N (secteur Na) : les éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas dénommés de la même manière que sur le plan de zonage	La formulation a été harmonisée avec le plan de zonage	Amélioration de forme pour éviter toute ambiguïté.
5	Article 7 de la zone UP : une double réglementation pour les « petites annexes »	La formulation retenue est celle de la zone UA	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de la modification n°2. Les règles de la zone UP étant issues d'une adaptation de la zone UA, c'est la formulation de la zone UA qui est retenue (cf RP p55)
6	L'autorisation générale du zinc ne concerne que la zone UA (donc ni UP ni Uh)	Le zinc est autorisé pour les constructions neuves et les annexes (pas pour les réhabilitations) en zone UP et dans le secteur Uh	C'est une erreur matérielle dans le règlement car il est bien explicité dans le tableau du RP p 54 de la modification n°2 : « Le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes. Il est autorisé sur toutes les constructions dans la zone UA. »
7	La hiérarchisation des couleurs des menuiseries ne concerne pas le secteur Uh	La prescription concernant la hiérarchie des couleurs des menuiseries est ajoutée au secteur Uh.	C'est une erreur matérielle dans le règlement du secteur Uh. En effet, le tableau du RP p 54 de la modification n°2 ne précise pas que cette prescription ne concerne pas le secteur Uh.

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
8	La prescription « Dans le secteur Uh, les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles) » devrait se situer dans le chapitre des toitures.	Cette prescription est remise à sa place.	C'est une erreur matérielle .
9	Article 2 de la zone 1AU (1AUx et 1AUy) : Manque la phrase autorisant expressément les antennes relais sur pylône.	Les antennes-relais sur pylône sont expressément autorisées en 1AU	C'est une erreur matérielle . Dans le rapport de présentation p66 de la modification n°2 il est précisé que les antennes relais sur pylônes sont autorisées en 1AU. Les modalités de rédaction des articles 1 et 2 de cette zone nécessitent de le dire expressément.
10	Zone N : article 1 et 2 Les antennes relais sur pylône sont interdites dans toute la zone à l'article 1 et autorisées en Na à l'article 2 => contradiction	Il est précisé dès l'article 1 qu'elles sont autorisées en Na	Erreur matérielle C'est ce que dit le rapport de présentation de la modification n°2 p66
11	Article 11 des zones U, UC et 1AUy : Manque la phrase sur construction et paysage urbain.	Ces précisions sont apportées	Amélioration réglementaire : l'intégration des constructions dans le paysage concerne tout le territoire communal
12	En N, à l'article 11, il n'y a pas la prescription sur les émergences de toiture.	Cette prescription est apportée	Amélioration réglementaire : ces prescriptions visant à la qualité urbaine concernent tout le territoire communal
13	Article 6 du secteur Uh : il n'y a pas mention que les règles s'appliquent à chaque terrain.	Cette prescription est ajoutée.	C'est une erreur matérielle , le rapport de présentation de la modification n°2 p52 ne disait pas que cela ne s'applique pas au secteur Uh
14	Article 6 du secteur Uh : il n'y a pas mention de l'implantation des annexes	Il est précisé pour le secteur Uh une exception pour les annexes sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue.	C'est une erreur matérielle de la modification n°2. Il faut rajouter une exception dans ce secteur : (cf RP p52) « pour des annexes à une construction principale sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue »

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
15	Article 11 des zones U, AU, A et N : réglementation des toitures des annexes Deux règles complémentaires concernant les toitures des annexes sont exprimées à deux endroits différents de l'article 11. L'une est mentionnée à la rubrique « toiture » et l'autre dans la rubrique « annexe ». IL est demandé pour l'ensemble des annexes le même matériau de couverture que celui du bâtiment principal et pour les annexes en maçonnerie un matériau similaire. Ce qui paraît incohérent.	Les deux règles sont réunies dans la rubrique « annexes » Les deux règles sont inversées.	Amélioration de forme pour plus de clarté. Amélioration réglementaire pour plus cohérence entre le bâtiment principal et les annexes maçonnées. Une plus grande souplesse pouvant être acceptée pour des annexes légères.
16	Article 11 des zones UA et UP : la règle édictée sur les toitures des annexes à la rubrique toiture n'a pas été modifiée alors qu'une règle différente a été édictée par la modification n°2 dans la rubrique annexes.	La règle précédemment édictée à la rubrique toiture est supprimée. La nouvelle règle inscrite à la rubrique « annexes » autorise des matériaux différents de ceux du bâtiment principal.	Il s'agit d'une erreur matérielle au regard de ce qui était annoncé par le RP de la modification n°2 p55
17	Dans la zone U, une règle concernant les matériaux de couverture des annexes est inscrite dans la rubrique « percements ».	Cette règle est reclassée dans la rubrique « annexes »	Amélioration de forme.
18	Article 11 du secteur Uh : préciser que les règles spécifiques concernent les « constructions et développement durable »	Il est ajouté un 3bis « constructions et développement durable dans le secteur Uh »	Clarification de forme correspondant à ce qui était exposé dans le rapport de présentation de la modification n°2 p53
19	À plusieurs endroits du règlement il est fait référence à la notion de parcelle	La notion de parcelle est remplacée par celle de terrain	C'est le terme juridiquement correct Amélioration de forme
20	Zone AU : Conditions de l'occupation des sols La mention que les articles correspondent à ceux de la zone U est inutile puisqu'ils sont tous repris. Elle est même juridiquement fragile car le règlement de la zone U a évolué.	Cette mention est supprimée	Amélioration de forme
21	Zone AU : article 10 La zone est quasiment inconstructible et il y a une exception de hauteur pour les établissements hospitaliers et les collectifs.	Suppression de la règle de hauteur pour les établissements hospitaliers et les collectifs	Cette règle n'a pas lieu d'être, ce type d'occupation des sols n'étant pas autorisé. Amélioration réglementaire.

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
22	Zone A et N : article 6 Une référence périmée à un article du code	Cette référence à l'article périmé est supprimée	Les références aux articles du code non indispensables sont à éviter du fait de son évolutivité Amélioration de forme
23	Zone N : caractère de zone La salle culturelle Oésia n'est pas mentionnée dans le secteur Na	La salle culturelle Oésia est ajoutée	Il s'agit d'un oubli après la construction de cet équipement. Amélioration de forme
24	Zone N : article 10 Apparaît un secteur Ne or depuis la révision générale de 2011, il n'y a pas de secteur Ne mais un secteur Nf.	Remplacer Ne par Nf	Il s'agit d'une erreur matérielle car il n'existe pas de secteur Ne (cf plan de zonage et caractère de zone) mais un secteur Nf qui peut avoir des constructions.
25	Zone 1AU : caractère de la zone très embrouillé	<u>Nouvelle rédaction du caractère de la zone :</u> La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation qui pourra être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérente. Elle comprend plusieurs sites qui sont situés soit au sein de l'espace urbanisé soit en continuité de celui-ci. <u>Les secteurs à vocation dominante résidentielle (1AUx) :</u> - les secteurs 1AUx1 et 1AUx2 n'apparaissent plus dans le règlement ni sur les plans de zonage car ils ont été réalisés ; - les secteurs 1AUx3 et 1AUx4 correspondent aux deux tranches du site de la Saintrie ; le secteur 1AUx3 pourra recevoir de l'habitat collectif ; - le secteur 1AUx correspond au site de la rue de la Martinière et à celui de la gare ; - le secteur 1AUxe correspond au site de la Borde. Les objectifs règlementaires permettent de créer de nouveaux quartiers en assurant la mixité de l'habitat en parfaite intégration avec l'urbanisation actuelle. <u>Le secteur 1AUy destiné aux activités tertiaires, de services, industrielles, artisanales (1AUy).</u> Le règlement de la zone 1AU est articulé en deux parties : - le règlement des secteurs à vocation dominante résidentielle 1AUx ; - le règlement du secteur à vocation d'activité économique 1AUy.	Au fur et à mesure de l'urbanisation de certains secteurs, de l'ouverture à l'urbanisation d'autres, le caractère de la zone 1AU était devenu très compliqué. Il est donc nécessaire de le réécrire. Amélioration de forme

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
26	Organisation du règlement de la zone 1AU (1AUx et 1AUy) embrouillé.	<u>Nouvelle organisation</u> : Deux grandes parties : - le règlement des secteurs à vocation dominante résidentielle 1AUx ; - le règlement du secteur à vocation d'activité économique 1AUy. Et dans chacune l'ensemble des articles ce qui revient à rapatrier les articles 1 et 2 dans la partie 1AUy. Les différents secteurs destinés à l'habitat ne sont nommés que lorsqu'ils ont une règle spécifique. L'expression de la règle débute par la règle générale, les règles spécifiques à certains secteurs sont précisées ensuite.	Avec la multiplication des secteurs, il est devenu nécessaire de réorganiser le règlement de la zone 1AU (1AUx et 1AUy) pour une plus grande clarté. Amélioration de forme
27	Zone 1AU (1AUx) : article 2 Il manque la précision que les opérations d'ensemble concernent chaque secteur.	Il est précisé que la zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur la totalité du site concerné.	Cela n'aurait pas de sens de demander une opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone. Amélioration de forme
28	Zone 1AU (1AUx et 1AUy) : article 3 La possibilité d'un droit de passage est maintenue pour des secteurs où l'on demande un aménagement d'ensemble cohérent	Le droit de passage n'est plus autorisé	La zone 1AU (1AUx et 1AUy) est composée de sites que l'on souhaite urbaniser de manière cohérente. Il n'est donc pas judicieux d'autoriser dès le départ des dérogations à une bonne desserte de chaque terrain. Amélioration réglementaire
29	Zone 1AU : article 10 Il semble qu'il n'y a pas de règle de hauteur pour le secteur 1AUx4.	La même règle que le secteur 1AUx est affectée au secteur 1AUx4	Erreur matérielle de la modification n°2. Le rapport de présentation p63 dit que c'est la même règle que le secteur 1AUx
30	Zone 1AU (1AUx) : article 11 Toitures Un problème de rédaction : - manque le mot terrasse - une parenthèse qui n'a pas de sens	Le mot terrasse est ajouté et la parenthèse et son contenu, enlevés.	Erreur matérielle de la modification n°2

Rapport de Présentation

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
31	Zone 1AU (1AUx) : article 16 Demander l'anticipation de la fibre dans tous les secteurs	Il est demandé l'anticipation de la fibre dans tous les secteurs	Il est nécessaire de prévoir la desserte par les communications électroniques dans tous les nouveaux quartiers. Amélioration réglementaire

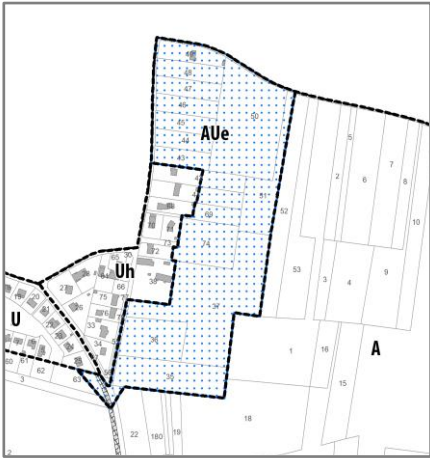
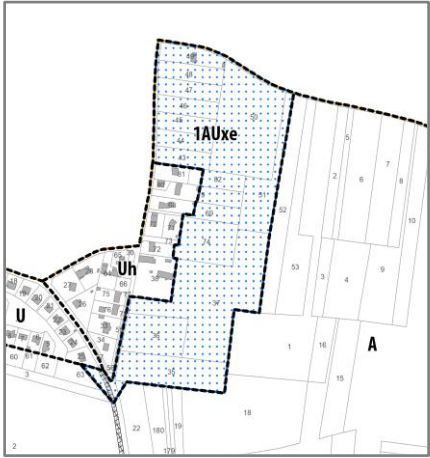
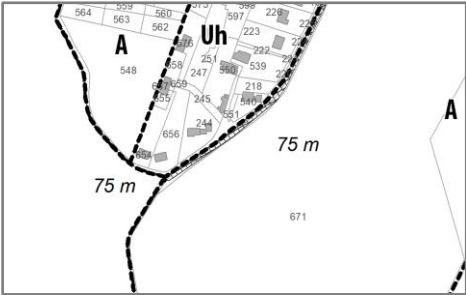
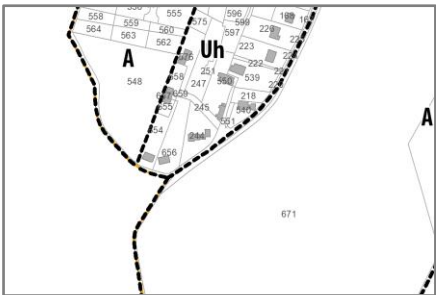
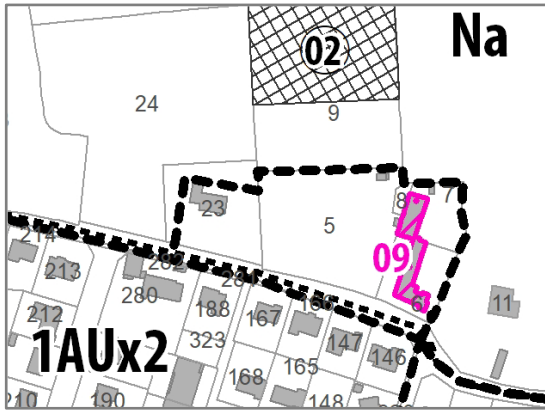
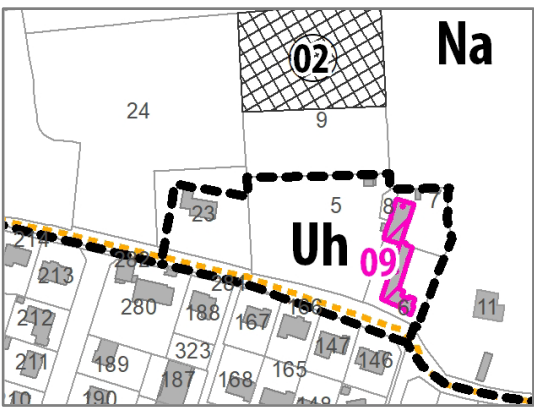
1.4 Annexe au règlement : liste des éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

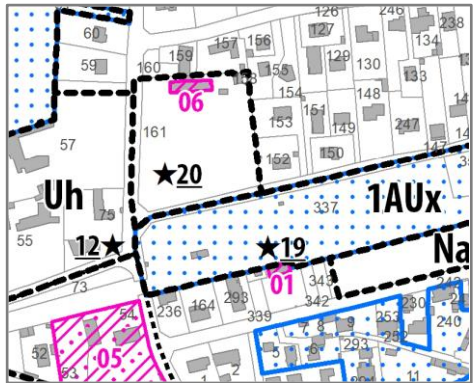
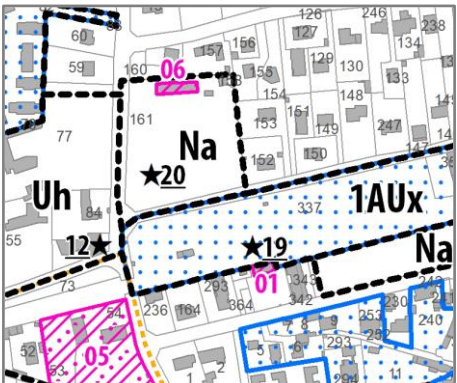
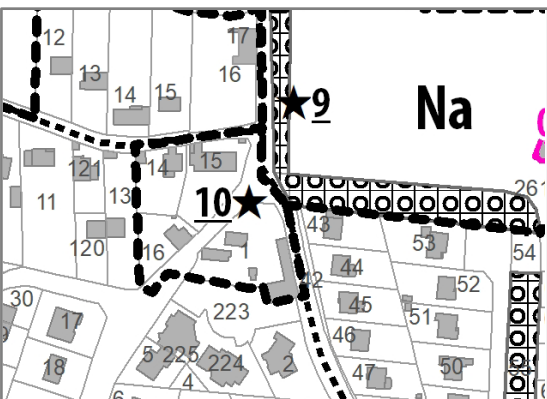
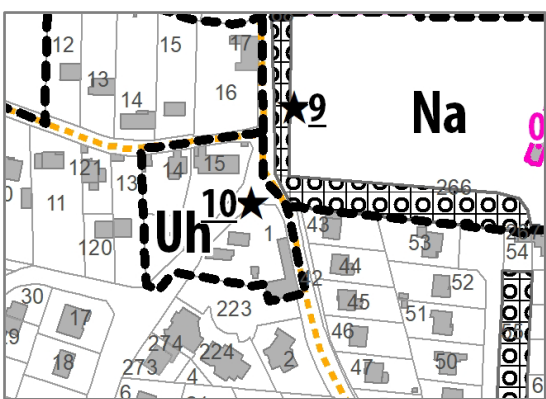
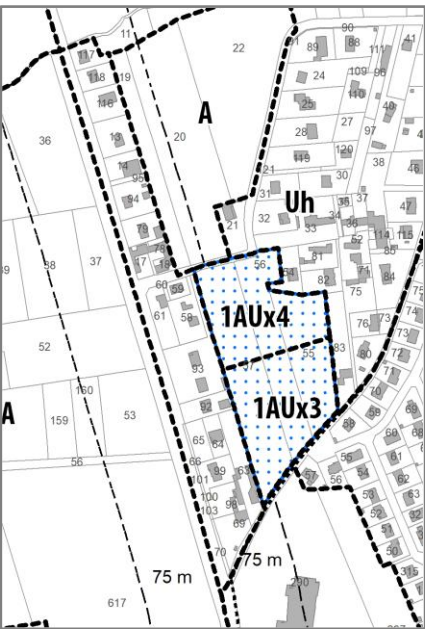
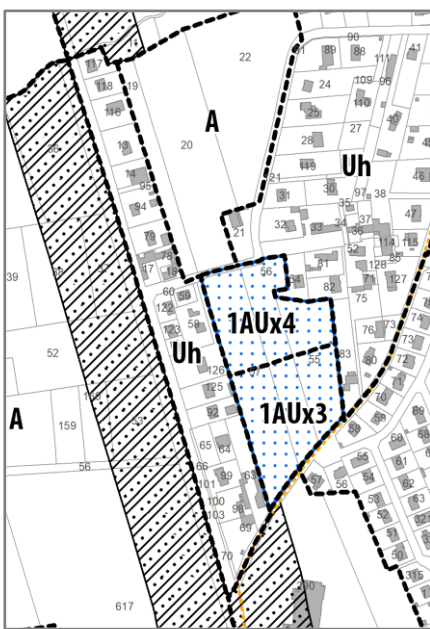
Uniquement quelques améliorations de présentation.

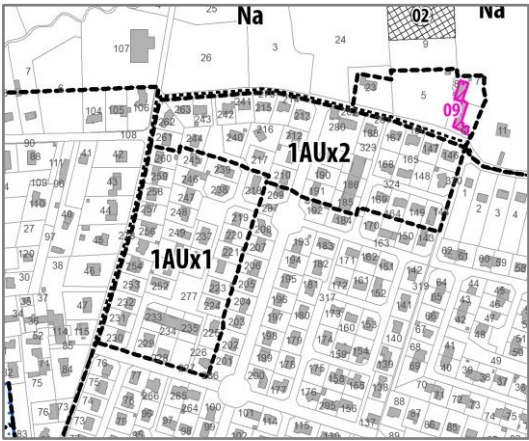
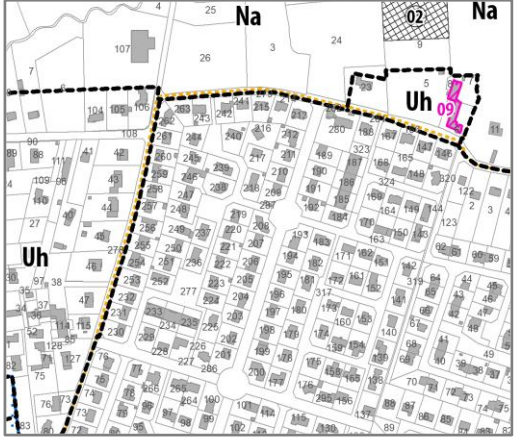
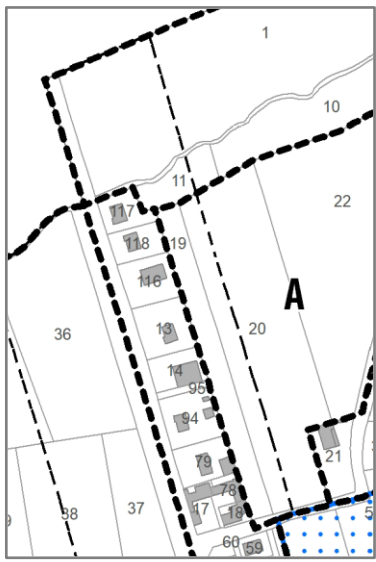
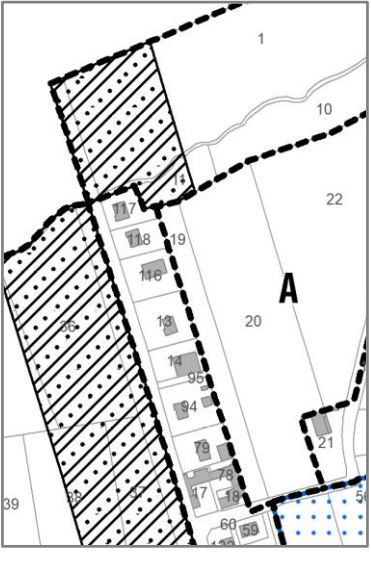
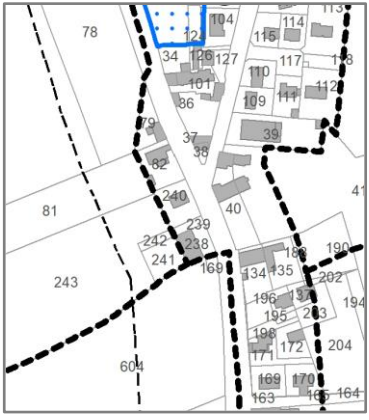
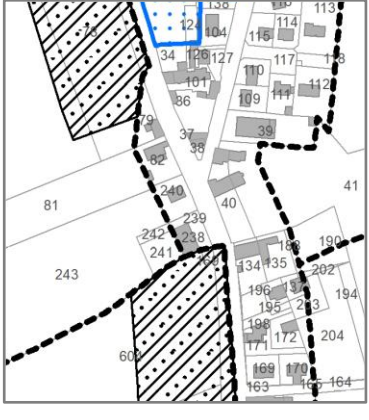
II. Les extraits du PLU avant et après la présente modification simplifiée

Une grande partie des modifications apportées au PLU concerne des améliorations de forme et de présentation. Ci-après sont présentées les situations avant et après la modification simplifiée pour les éléments de zonage, les prescriptions graphiques et les évolutions du règlement ayant un impact réglementaire. Les modifications apportées aux OAP sont toutes de pure forme sauf l'ajout de deux pages et d'un texte décrit ci-avant.

2.1 Les plans de zonage

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
1		
2		
3		

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
4		
5		
6		

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
7		
8		
		

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
10		

2.2 Les emplacements réservés

Liste ajoutée sur les plans de zonage.

Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Objet
1	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Bassin de rétention des eaux pluviales
2	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Espace vert public
3	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Aménagement d'une voie mixte (accès à la zone à urbaniser de la Prévauderie)
4	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Piste cyclable – Gare éco quartier de la Borde
5	Ville de Notre-Dame-d'Oé	<i>Supprimé par la modification simplifiée n°4</i>
6	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Espace vert public
7	Ville de Notre-Dame-d'Oé	Aménagement d'une voie dans le cœur d'îlot de l'ancienne mairie

2.3 Les éléments règlementaires

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
5	UP – article 7 Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre. Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement	UP – article 7 Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.
6	UP – article 11 Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle. En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu. U – article 11 Néant	UP – article 11 Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle. En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu. Le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes U – article 11 Dans le secteur Uh : le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes
7	U – article 11 Néant	U – article 11 Dans le secteur Uh, les couleurs des menuiseries doivent être hiérarchisées selon leur fonction (porte, fenêtres, etc.) et diversifiées. Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu (plus fort) que le ton de l'enduit de façade. Les portes d'entrée et de grange pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.
9	1AU (1AUx et 1AUy) – article 2 Néant	1AU (1AUx et 1AUy) – article 2 - les antennes relais sur pylônes
10	N – article 1 Toutes les occupations et utilisations du sol non prévus à l'article 2 sont interdites, et notamment les antennes relais sur pylônes.	N – article 1 Toutes les occupations et utilisations du sol non prévus à l'article 2 sont interdites, et notamment, sauf dans le secteur Na, les antennes relais sur pylônes.

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
11	U, UC et 1AUy – article 11 Néant	U, UC et 1AUy – article 11 Construction et paysage urbain Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
12	N – article 11 Néant	N – article 11 Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.
13	U – article 11 Dans le secteur Uh, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement de voirie, - soit à l'alignement de fait des bâtiments existants.	U – article 11 Dans le secteur Uh, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement de voirie, - soit à l'alignement de fait des bâtiments existants. Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.
14	U – article 6 Néant	U – article 6 Exceptions : Dans le secteur Uh, pour des annexes sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue.
15	U, AU, A et N – article 11 2b Toitures Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm et la couverture des bâtiments annexes et autres constructions sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation. 4 Annexes Les matériaux de couverture des annexes en maçonnerie doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal.	U, AU, A et N – article 11 2b Toitures Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm. 4 Annexes La couverture des bâtiments annexes et autres constructions doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal. Pour les annexes en maçonnerie elle sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation.

Rapport de Présentation

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
16	UA et UP – article 11 4b Toitures Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm et la couverture des bâtiments annexes et autres constructions sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation. 5 Annexes Les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles plates, zinc...).	UA et UP – article 11 4b Toitures Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm. 5 Annexes Les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles plates, zinc...).
18	U – article 11 Néant	U – article 11 3bis – Constructions et développement durable dans le secteur Uh Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.
21	AU – article 10 Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements publics hospitaliers, et les immeubles collectifs.	AU – article 10 Néant
24	N – article 10 Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale. Il en est de même pour les constructions susceptibles d'être autorisées en zone Na et Ne.	N – article 10 Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale. Il en est de même pour les constructions susceptibles d'être autorisées en zone Na et Nf.

Rapport de Présentation

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
27	1AUx – article 2 Les constructions citées ci-avant ne pourront être acceptées que sous réserve : - de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, - d'être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,	1AUx – article 2 Sont admises à conditions : - de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ; - d'être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur la totalité du site concerné ;
28	1AU (1AUx et 1AUy) – article 3 Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.	1AU (1AUx et 1AUy) – article 3 Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.
29	1AUx – article 10 Néant	1AUx – article 10 Dans les secteurs 1Aux et 1AUx4 : La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les étages en retrait sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements publics hospitaliers, et les immeubles collectifs. Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

N°	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4
30	1AUx – article 11 3b Toitures La construction doit présenter une toiture soit à pente soit avec une alternance entre pente et toiture. (Ou par secteur 1AUx3 et 1AUx4) La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux à l'exception des bâtiments collectifs où la pente peut être plus faible. Des éléments de liaison entre deux constructions peuvent être en toiture terrasse ainsi que pour les bâtiments annexes (garages).	1AUx – article 11 3b Toitures La construction doit présenter une toiture soit à pente soit avec une alternance entre pente et toiture-terrasse. La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux à l'exception des bâtiments collectifs où la pente peut être plus faible. Des éléments de liaison entre deux constructions peuvent être en toiture terrasse ainsi que pour les bâtiments annexes (garages).
31	1AUx – article 16 Au sein du secteur 1AUxe uniquement : Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.	1AUx – article 16 Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

2.4 Le tableau des superficies des zones

Le seul changement dans le tableau des superficies des zones est l'intégration des secteurs 1AUx1 et 1AUx2 dans la zone U.

Zones et secteurs	Superficie avant la MS4 (ha)	Superficie après la MS4 (ha)
1AUx	3,31	3,31
1AUx1	2,83	0
1AUx2	2,89	0
1Aux3	1,04	1,04
1Aux4	0,98	0,98
1AUxe	8,40	8,40
1AUy	3,25	3,25
A	390,79	390,79
Ad	4,22	4,22
Ae	5,62	5,62
AU	5,63	5,63
N	48,74	48,74
Na	59,05	59,05
Nd	0,75	0,75
U	117,50	123,22
UA	5,90	5,90
UC	63,51	63,51
Uh	43,66	43,66
UP	4,22	4,22
Total	772,29	772,29

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



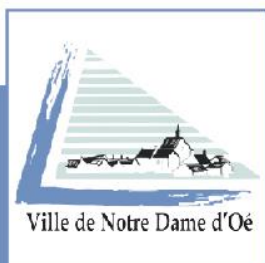
MODIFICATION N°2

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 16 décembre 2019

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Introduction	1
<i>I. L'état initial de l'environnement (rappels et compléments).....</i>	3
1. Les caractéristiques physiques du territoire	5
2. La biodiversité et les paysages.....	5
3. L'agriculture dynamique.....	11
4. Le patrimoine bâti dans le centre-ville	13
5. L'organisation urbaine	20
6. La consommation foncière	23
7. Inventaire des capacités d'urbanisation	27
<i>II. Le diagnostic (rappels et compléments)</i>	33
1. Une croissance démographique qui continue d'être élevée	35
2. Un parc de logement en cours de diversification	38
3. Les équipements, services à la population	40
4. L'activité économique et commerciale	42
5. Les transports et les déplacements	45
6. Les réseaux : eaux potables, eaux usées et pluviales	45
<i>III. Présentation de la modification, de ses impacts sur le dossier de PLU et explication des choix.....</i>	47
1- Protéger le patrimoine, mettre en valeur le bâti ancien et l'organisation bâtie du centre-ville.....	49
2- Précision de certaines règles sur les annexes.....	58
3. Ouverture à l'urbanisation la zone AU de la Saintrie, afin de répondre aux objectifs du PLH 2018-2023 et à ceux de l'article 55 de la loi SRU	59
4- Prise en compte des antennes relais.....	66
5- Correction de deux erreurs matérielles relatives au plan de zonage.....	68
6. Tableau des superficies.....	70
<i>IV. Les impacts de la modification sur l'environnement.....</i>	71

Introduction

Le Plan d'Occupation des Sol (POS) de la commune de Notre-Dame-d'Oé a été approuvé pour la première fois en janvier 1980. Il a été transformé en **Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une révision approuvée en mai 2011**. Depuis, il a fait l'objet de trois modifications simplifiées en 2013, 2014 et 2016, une modification approuvée en novembre 2016 et une déclaration de projet approuvée en septembre 2017.

Le PLU est un outil de planification amené à évoluer afin d'être adapté aux mutations diverses qui s'imposent ou sont désirées par la commune pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

Cette présente procédure de modification vise globalement à favoriser le renouvellement urbain dans la commune tout en maîtrisant la qualité de l'urbanisation.

En effet, Notre-Dame-d'Oé est une commune très attractive qui fait face à une forte demande en matière de logements notamment en logements sociaux.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette modification sont doubles : poursuivre le développement communal, en renouvellement et en extension, tel qu'inscrit dans le PLU approuvé en 2011 et mieux renforcer les exigences en matière de qualité urbaine (protection du patrimoine, annexes...).

Les objets de la modification sont les suivants :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de la Saintrie, afin de répondre aux objectifs du PLH 2018-2023 et à ceux de l'article 55 de la loi SRU,
- de protéger le patrimoine, mettre en valeur le bâti ancien et l'organisation bâtie du centre bourg :
- de mieux traiter la prise en compte des antennes relais
- de corriger une erreur matérielle de zonage sur la parcelle occupée par l'EHPAD "Jardins d'Iroise"
- de préciser certaines règles sur les annexes.

Aucune de ces modifications envisagées ne remet en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : elles concordent avec les objectifs de croissance et de développement inscrits dans le projet urbain communal.

Il ne s'agit pas non plus :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ;
- de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence la procédure à mettre en œuvre est **une modification**.

I. L'état initial de l'environnement (rappels et compléments)

R123-2 CU

(Le rapport de présentation)

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Notre-Dame-d'Oé est une commune du canton de Vouvray et de Tours Métropole-Val de Loire. Elle fait partie des communes périurbaines du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle. Sa position en continuité urbaine de Tours Nord et sa bonne desserte par les infrastructures participent fortement à l'attractivité de ce territoire qui est soumis à une pression urbaine importante.

L'état initial de l'environnement ci-après est une actualisation du rapport de présentation du PLU qui date de cinq ans.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le relief communal est composé d'un ensemble : le plateau de la gâtine tourangelle dont l'altitude varie entre 90 et 105 mètres. Un vallonnement à peine perceptible apparaît à la "Coulée du Marais" au Sud et près du ruisseau de la Perrée (affluent de La Choisille) au Nord-Ouest.

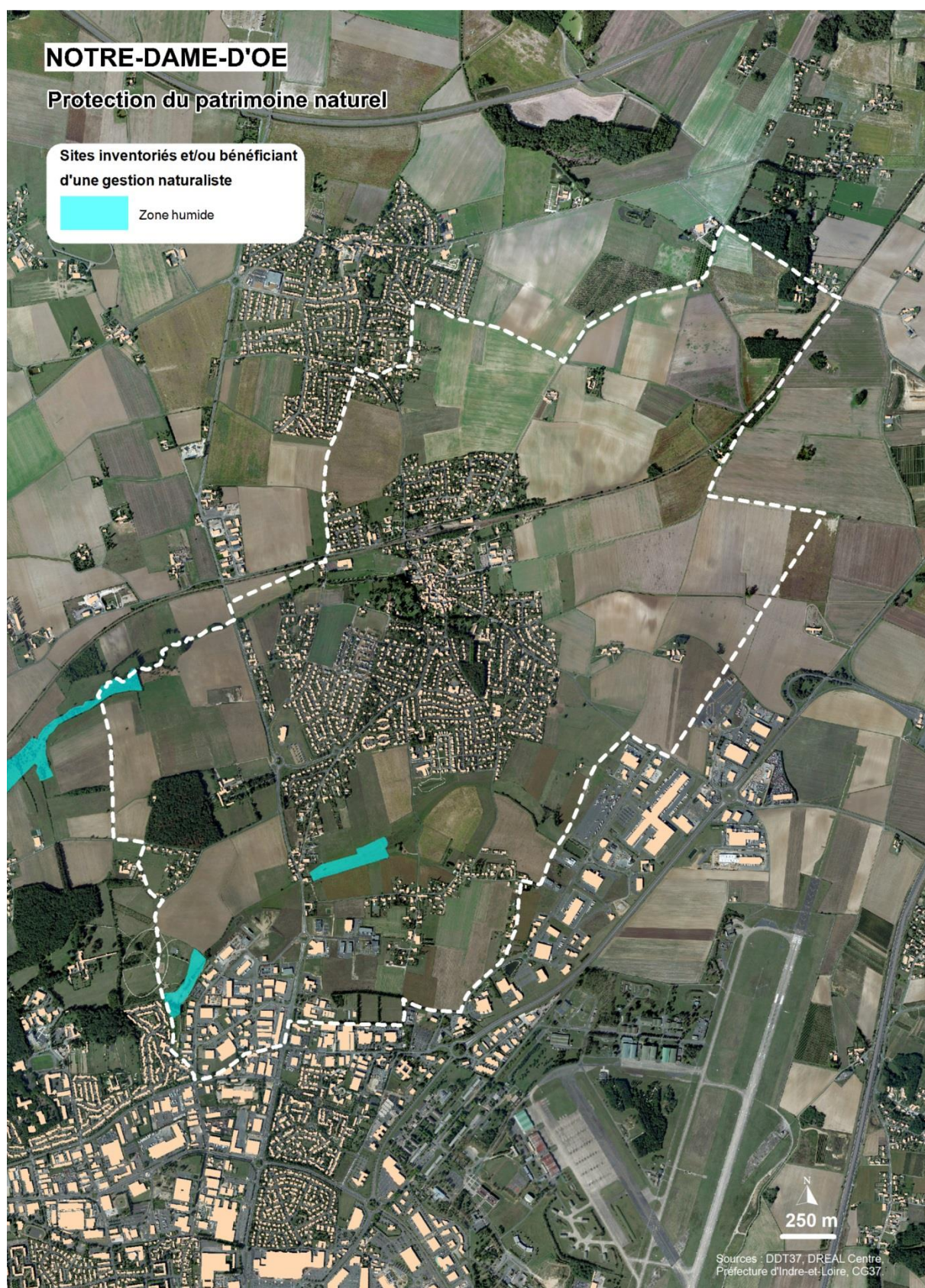
Le paysage ne présente pas de caractère remarquable. Il est constitué de paysages d'openfield en lien avec une agriculture céréalière très affirmée. Les franges urbaines sont très marquées.

2. La biodiversité et les paysages

(Extraits de l'atlas de la trame verte et bleue de l'agglomération de Tours – atu – septembre 2012)

Notre-Dame-d'Oé se situe dans un secteur de l'agglomération très peu boisé, dominé par un paysage de plateau occupé par de la grande culture et ne présentant pas une réelle richesse en termes de biodiversité. La trame verte et bleue est extrêmement réduite ; en témoigne la très faible part de noyau de biodiversité sur la commune (environ 1%).

Toutefois, 3 secteurs au Sud-Ouest de la commune ont été identifiés comme zones humides de plus de 1 hectare lors de l'inventaire mené en 2006 par la DDAF et le Conseil général : la vallée du ruisseau de la Perrée, la Fosse à la Boîte et le Marais. Ces zones humides sont d'autant plus précieuses qu'elles constituent l'une des seules richesses en termes de milieux naturels de cette partie Nord de l'agglomération.



Ces zones humides sont le support d'un corridor écologique pour les espèces inféodées à ce type de milieu, permettant de connecter certains milieux humides du plateau à la Choisille. Les voies routières, la RD29 notamment, viennent cependant perturber le déplacement des espèces.

Le réseau hydrographique est peu développé. Il se limite au ruisseau de la Perrée, affluent de la Choisille, qui prend naissance près du bourg et à un affluent temporaire de la Petite-Gironde qui alimentait le Marais. Quelques mares et bassins ponctuent le plateau : Mazières, la Bretonnière, la Soudelle, la Petite Noue, la Bourlerie, la Chassetière, etc.

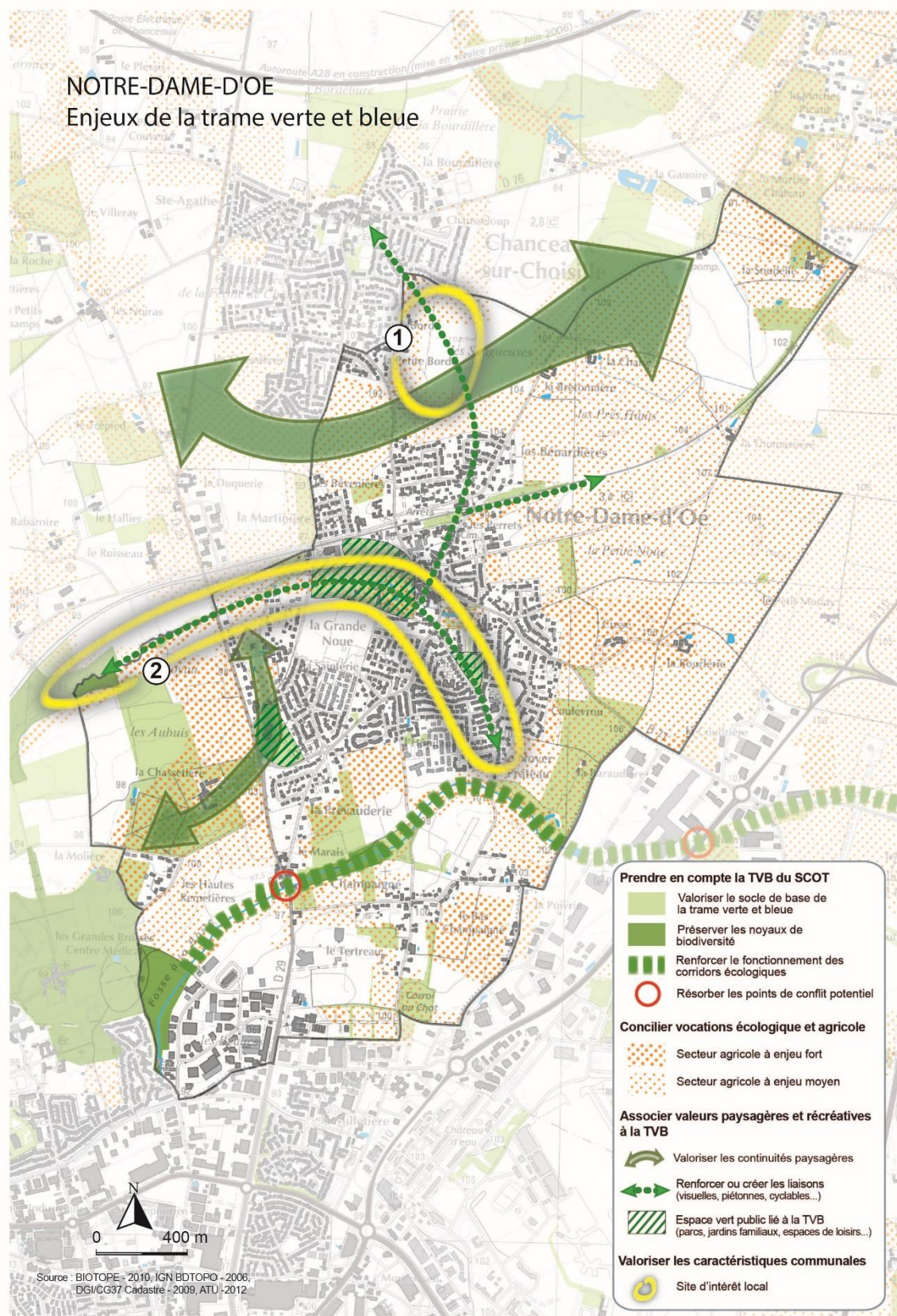
De rares espaces boisés viennent diversifier le paysage communal : parc du château de la Chassetière, celui de la Soudelle en limite de Parçay-Meslay, et quelques petits boisements au sein du tissu urbain : coulée verte le long du ruisseau de la Perrée, boisement de robiniers près de la gare.



Au Sud-Ouest de la commune, en limite avec Mettray, se trouve une partie du parc de la Cousinerie (20 hectares) géré par la ville de Tours.

Enjeux

- Préserver les zones humides et les mares de la commune.
- Mettre en valeur le chemin de l'eau.
- Renforcer et valoriser les boisements.
- Créer des espaces favorables à la biodiversité, en s'appuyant sur les sites de projet urbain.
- Protéger et restaurer le bon fonctionnement du corridor écologique connectant les zones humides du Sud de la commune à la Choisille.
- S'appuyer sur ces corridors pour développer les cheminements doux pour les habitants.



Les sites d'intérêt

La ceinture verte entre Chanceaux-sur-Choisille et Notre-Dame-d'Oé

Des terres agricoles cultivées ménagent une ceinture verte entre les bourgs de Chanceaux-sur-Choisille et Notre-Dame-d'Oé, très proches l'un de l'autre. Cette ceinture permet de conserver un large espace de respiration entre ces deux villes qui connaissent un développement rapide, une ouverture sur le grand paysage et la pérennité des espaces agricoles. Elle assure aussi l'écoulement des eaux de ruissellement du plateau du Nord-Est vers le Sud-Ouest permettant de protéger des inondations les quartiers de Notre-Dame-d'Oé.

Enjeu

- Préserver cette ceinture verte de l'urbanisation.

La Borde (site d'intérêt n° 1)

Ce site de projet urbain en extension sur les terres agricoles, en limite de Chanceaux-sur-Choisille est une opportunité pour renforcer la trame verte et bleue sur le plateau. Sur ce nouveau morceau de ville, les espaces publics pourraient permettre de concilier accueil du public et biodiversité, en s'appuyant sur le chemin de l'eau (pluviale) dans ce secteur peu perméable, sujet à des inondations.



La Borde est aussi un trait d'union entre les deux communes, qui pourrait trouver sa traduction spatiale dans la création de cheminements doux reliant les bourgs.

Enjeux

- Créer des espaces favorables à la biodiversité en s'appuyant sur le chemin de l'eau.
- Traduire le lien entre les deux communes par l'aménagement de cheminements doux.
- Valoriser les perspectives sur le grand paysage.

La coulée verte du ruisseau de la Perrée (site d'intérêt n°2)

Une belle amorce de coulée verte se dessine à proximité du bourg de Notre-Dame-d'Oé, le long du ruisseau de la Perrée. Cette coulée verte a une vocation récréative avec la présence de terrains de sports et de sentiers de promenade. Elle gagnerait à être étendue, à l'Ouest, vers la zone humide de la "vallée du ruisseau de Perrée" et, à l'Est, vers le square Anne Franck et l'école dans le secteur Coulevrou. Elle pourrait ainsi devenir le point d'appui d'une meilleure connexion entre zones humides, le support de cheminements doux et d'espaces naturels pour se ressourcer.

Enjeux

- Développer la coulée verte du ruisseau de la Perrée.
- Renforcer la qualité de la ripisylve du ruisseau.
- Développer les cheminements doux le long du ruisseau.
- Faire rentrer la trame verte et bleue dans le tissu urbain, en s'appuyant sur les espaces verts existants.

**Une trame d'espaces verts ou agricoles entre Tours et Notre-Dame**

La coulée verte de la Perrée appartient à une trame paysagère plus vaste composée par :

- des espaces agricoles voués à être urbanisés dont le site de la Saintrie ;
- le parc de l'équipement métropolitain Oésia ;
- le parc de château de la Chassetière, protégé au titre des MH ;
- la parc de la Cousinerie situé à Tours.

3. L'agriculture dynamique

L'agriculture a connu un fort repli à la fin du XX^e siècle (division par deux du nombre des exploitations, diminution d'environ 25% de la Surface Agricole Utilisée (SAU) de l'ensemble des exploitations) entre 1988 et 2000. Ce recul s'est produit dans toutes les catégories de cultures.

En comparaison, la période récente apparaît plus dynamique. Le nombre d'exploitations domiciliées sur la commune a moins baissé (6), leur SAU a baissé d'environ 20%. Le territoire agricole oésien est désormais entièrement consacré aux cultures céréalières sur un terroir à fortes potentialités.

Sur le territoire communal, l'espace agricole hors forêts représente 59% (soit 456 ha).

L'orientation technico-économique de l'agriculture reste aujourd'hui les céréales et oléoprotéagineux. Le cheptel ayant baissé drastiquement passant de 119 unités en 1988 à 21 en 2010.

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	15	8	6
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	21	12	4
Superficie agricole utilisée en hectare	480	365	294
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	119	50	21
Superficie en terres labourables en hectare	430	338	262
Superficie en cultures permanentes en hectare	4	0	0
Superficie toujours en herbe en hectare	45	26	s

Sources : Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010

s = secret statistique

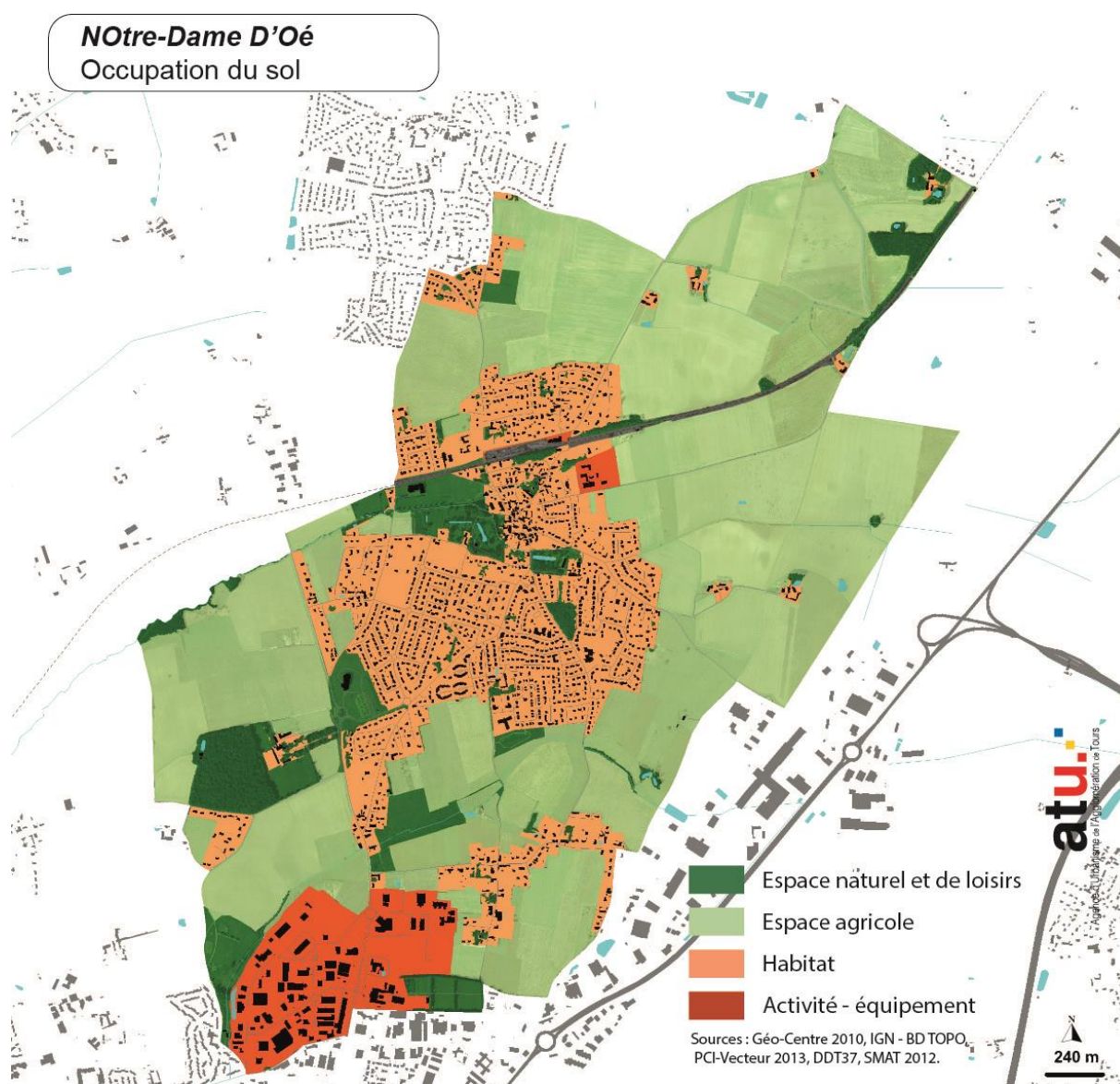
Enjeux

Au regard des enjeux du SCOT, le plateau agricole oésien figure au rang des zones stratégiques, de part :

- L'aptitude des sols dont la qualité est reconnue ;
- L'homogénéité de l'espace agricole qui n'a fait l'objet d'aucun mitage.

Le maintien de l'agriculture sur ce secteur présente un intérêt certain pour l'ensemble du projet de territoire de l'agglomération. Deux secteurs stratégiques sont identifiés dans le PLU :

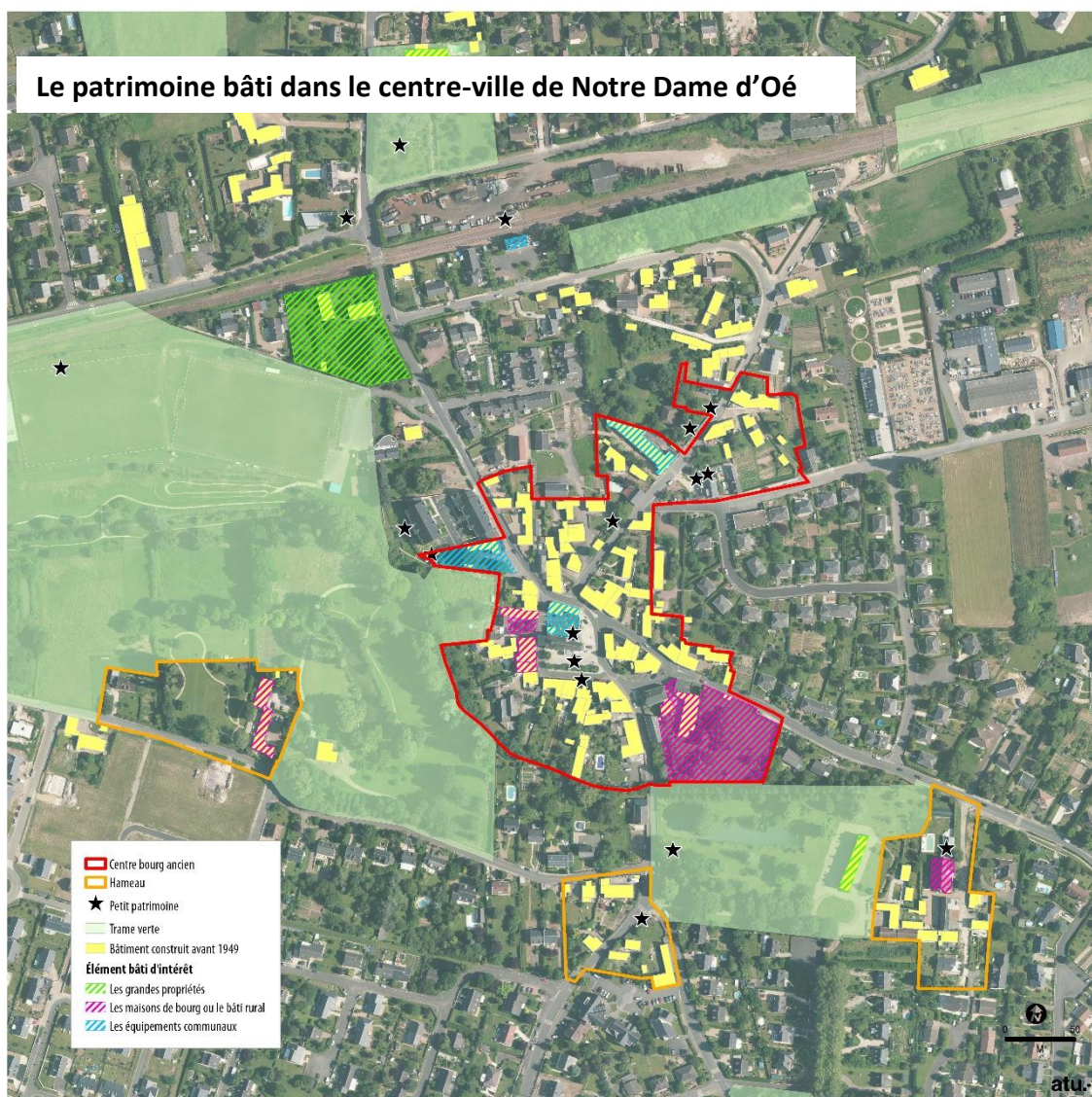
- Le plateau Est et Nord ;
- Le périmètre de la SCI de la Chassetière.



4. Le patrimoine bâti dans le centre-ville

Au-delà des monuments protégés... le patrimoine du centre-ville fait l'objet d'une analyse particulière. Il recouvre plusieurs typologies :

- les ensembles cohérents de bâtis anciens (centre bourg historique, anciens hameaux) ;
- 13 éléments bâtis remarquables (grandes propriétés, équipements communaux, maison de bourg ou bâti rural).



4.1 Les éléments bâtis ponctuels de grand intérêt

a) Les équipements communaux :

Les équipements sont de toutes sortes et revêtent des formes architecturales qui peuvent être très différentes, et de toutes époques. Il s'agit essentiellement d'équipements à vocation publique ou de service : bâtiment accueillant un service public, tels que la mairie, salle des fêtes, école, l'ancienne poste, l'office de tourisme, etc.

Leur singularité repose sur le fait que, quelle que soit l'époque, leur architecture tend à refléter une certaine fonction, et parfois une symbolique. Dans tous les cas, ce type de bâtiment présente une architecture remarquable au sens premier du terme, par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux (souvent plus nobles) et son traitement de façade (entrée marquée, symétrie de la composition, etc.). À Notre-Dame-d'Oé, si l'on excepte le presbytère qui présente une architecture assez ancienne, les équipements relevés ont pour la plupart été constitués dans la seconde moitié du XIX^e siècle, lorsque les bourgs des campagnes ont été largement équipés. Ils présentent des façades assez classiques dans leur composition.

Ils se caractérisent souvent par des éléments d'architecture distinctifs :

- une entrée marquée ;
- une rigueur dans la composition de la façade, souvent symétrique et très régulière (répétition des travées) ;
- un volume vertical restreint, R+1+C;
- une configuration parcellaire contribuant à l'organisation de l'espace urbain et notamment des espaces publics.

Ce sont :

- L'ancienne gare ;
- L'ancienne mairie ;
- L'ancienne école ;
- L'ancien presbytère.

Les enjeux de protection sont :

- La lecture dans le grand paysage et le paysage urbain de l'organisation de la ville et de ses fonctions
- Le maintien des architectures classiques des équipements publics (notamment des XIX^e)
- La conservation des décors et des matériaux caractéristiques des écritures architecturales dans la symbolique de la représentation publique

b. Les grandes propriétés

Une grande propriété est un motif architectural et paysager que l'on trouve particulièrement sur les plateaux nord et sud de la Loire. Il s'agit à l'origine de propriétés agricoles et/ou de petits fiefs qui abritaient des logis seigneuriaux et qui ont été successivement modifiés de façon à accueillir une demeure plus noble, de type château, manoir ou maison de maître.

La grande propriété ne repose pas sur une seule architecture ou sur une époque, mais sur l'adéquation entre plusieurs éléments formels et plusieurs usages :

- en premier lieu la demeure noble positionnée en général au cœur de la propriété, d'une architecture souvent travaillée, avec plusieurs corps de bâtiments et une composition de façade le plus souvent symétrique et ordonnancée ;
- un ensemble d'annexes et de communs qui encadrent souvent une cour qui sert à la distribution des différents volumes, les communs ont des relations fonctionnelles anciennes avec la demeure (cuisine, garde-manger, etc.), les annexes sont liées au transport (garage, ancienne écurie) ou à l'exploitation des terres environnantes (grange, étable, etc.). D'une architecture plus modeste, il s'agit souvent de volumes en rez-de-chaussée. Il peut également y avoir des dépendances, dans les plus grandes propriétés, qui sont souvent des logements annexes à l'entrée du parc de type maison de gardien ;
- un dispositif de limite et d'accès à la propriété avec un mur d'enceinte traditionnel, un ou plusieurs portails encadrés de piliers, portillons, etc. Le mur fait généralement le tour de la propriété, même si celle-ci est de grande taille ;
- une taille de parcelle très importante, qui abrite un parc arboré et éventuellement un jardin cultivé. Le parc est un élément d'agrément et compose un paysage végétal très dense autour de la propriété, impliquant parfois que celle-ci n'est pas nécessairement visible depuis l'espace public. Certaines infrastructures routières créées après la grande propriété ont modifié la disposition du parc, impliquant parfois un changement du rapport à la rue ;
- l'accès à la propriété se fait de deux manières : soit par un portail qui donne sur une allée plantée d'alignements d'arbres qui conduit à la demeure principale, soit par un ensemble de bâtiments (annexes, dépendances) et une cour qui constitue les abords de la demeure, le parc se situant alors sur la partie arrière.

Ce sont :

- La propriété située rue des Bévénieres
- La propriété située au sein de la Perrée, rue de la Saintrie
- La propriété située rue de la Bretonnière
- Le château de Mazière qui accueille la mairie

Les enjeux de protection sont :

- La lecture dans le grand paysage des grandes propriétés historiques
- Le maintien des architectures nobiliaires remarquables et intéressantes des époques classiques et éclectiques
- La conservation des décors et des matériaux caractéristiques de l'architecture des châteaux et maisons de maître

c. Les maisons de bourg ou le bâti rural

La maison de bourg est caractérisée par une implantation à l'alignement de la voie publique, sur une parcelle étroite et profonde. Elle se distingue par une architecture relativement simple à consonance « urbaine » dans la régularité de la façade et les décors employés. Elle se développe sur deux niveaux avec un comble généralement habitable, avec un commerce

ou une « boutique » en rez-de-chaussée, dont il ne reste pas toujours de traces. La maison de bourg, donne, la plupart du temps sur une cour arrière ou latérale.

Autrefois implantée en pignon sur rue en raison de la faible largeur des parcelles et des modes constructifs employés, la maison de bourg se normalise à partir de la fin du XVIII^e siècle, mais surtout au XIX^e siècle, où les constructions en pierre remplacent systématiquement les constructions à pans de bois. Le modèle de la maison de bourg se diffuse alors dans les campagnes comme une reproduction, à une échelle plus modeste, et avec des décors plus simples, de la maison de ville tourangelle en pierre de taille.

À Notre-Dame d'Oé, les maisons de bourg se concentrent essentiellement autour de l'église, dans le noyau historique.

Le bâti rural présente quant à lui une architecture beaucoup plus simple, il s'agit de volumes bas, en longère, dans lesquels se succèdent les fonctions. Le logis du fermier est souvent indépendant, dans la partie centrale d'un ensemble de bâtiments formant une cour (en « U » le plus souvent). Les ailes latérales abritent les logis de manouvrier (les journaliers), les étables, les granges à foin et autre espaces de stockage, ainsi que les lieux de transformation des produits (pressoir, etc.). Le type d'ouverture indique souvent l'usage de l'espace, la forme des toitures varie mais est toujours à pente (comprise entre 45 et 55°), il peut également y avoir des raccords entre les différents corps de bâtiments.

Ce sont :

- Grange Dimière située impasse de la ferme De Mazière
- Maison de bourg située rue de l'Eglise, en face au presbytère
- Maison de bourg à colombage située au 7 rue de l'Eglise
- Ensemble rural situé rue de Coulevrou

Les enjeux de protection sont :

- La lecture dans le paysage urbain des anciennes voies principales des faubourgs
- Le maintien des volumes remarquables en pignon sur rue et de la mixité des fonctions
- La conservation d'éléments structurels caractéristiques de l'architecture modeste de bourg d'influence rurale (pans de bois notamment, forte pente des toitures, etc.)

4.2 Les ensembles bâtis anciens :

Le centre bourg ancien :

Le centre bourg historique, installé autour de l'église. Il s'organise le long de la rue l'église, le long d'une partie des rues des Bévénieres, du Vieux bourg et de Coulevrou.

Il est composé de « maisons de bourg » et de maisons rurales traditionnelles implantées à l'alignement des rues. Le bâti ancien a fait l'objet de restaurations et réhabilitations.

Le centre-bourg présente une qualité architecturale et urbaine issue de son histoire. Il est composé d'un certain nombre de maisons dites "de bourg" implantées à l'alignement et comprenant un étage et une toiture en ardoise. Mais le centre-bourg comprend aussi de nombreuses de maisons rurales traditionnelles, plus modestes d'un étage, implantées également à l'alignement

Cette zone présente ainsi un aspect minéral dominant (chaussées, murs, bâtiments).

Le patrimoine bâti dans le centre-bourg historique





Rue du vieux bourg



Rue de l'Eglise



Îlot central, rue des Bénénières



Rue de Coulevrou

Les anciens hameaux à caractère rural

Ils sont constitués de bâti ancien rural. Le bâti est implanté à l'alignement (en pignon ou en façade), parfois composé autour d'une cour. Des murets ou murs marquent la limite entre l'espace public et privé. Les hauteurs sont plutôt basses (R+combles).

Ils sont aujourd'hui entourés par l'urbanisation récente : îlot central des Bévénieres et parfois accolées à une grande propriété (Mazière).

a) Le petit patrimoine marqueur de l'identité locale

Ce petit patrimoine est protégé dans le PLU.

Enjeux

- La mise en valeur du patrimoine
- La prise en compte du patrimoine dans la composition

5. L'organisation urbaine

5.1 Un bourg, deux hameaux, des fermes isolées

Le territoire communal s'organise autour d'un bourg qui a accueilli la majeure partie de développement urbain récent. La périurbanisation a commencé dans les années 70 autour du bourg ancien, le long des principales voies : allée de Mazières, rue du Vieux Bourg et rue de Coulevrou. Il concentre l'ensemble des équipements communaux et une gare.

Un quartier d'habitat, La Borde, se situe en continuité urbaine du bourg de Chanceaux-sur-Choisille.

L'organisation urbaine est complétée par deux hameaux au Sud de la commune : Champeigné est en continuité urbaine des zones d'activités de Tours et de Parçay-Meslay. Le hameau des Remettières est entre le parc de la Cousinerie et la RD29.

Des fermes isolées ponctuent le territoire agricole céréalier.

5.2 Trois zones d'activités et une zone d'activité en reconversion

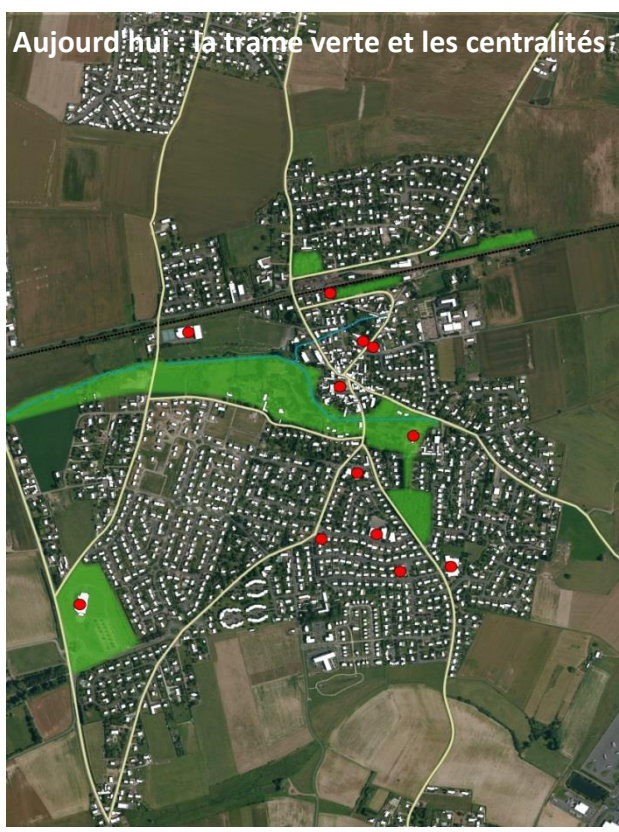
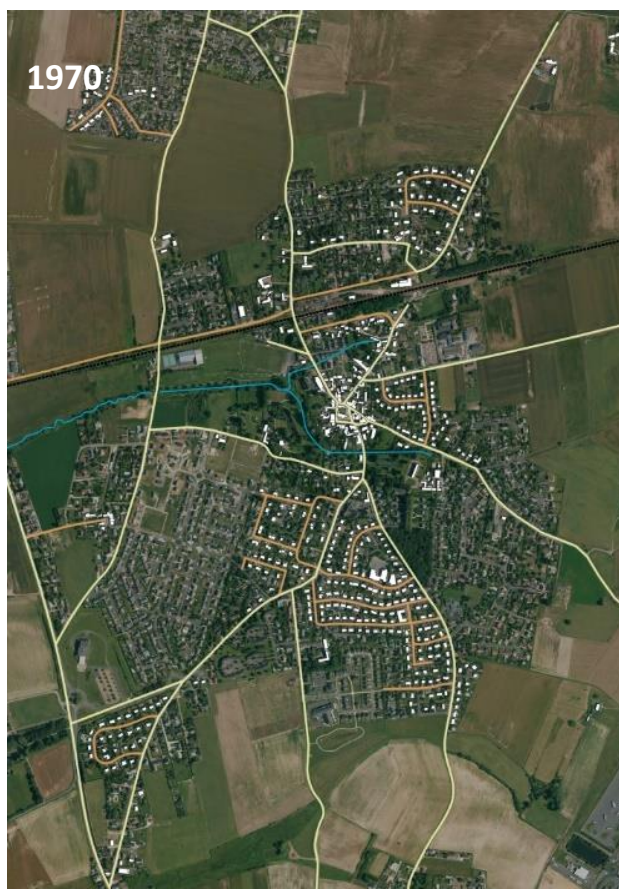
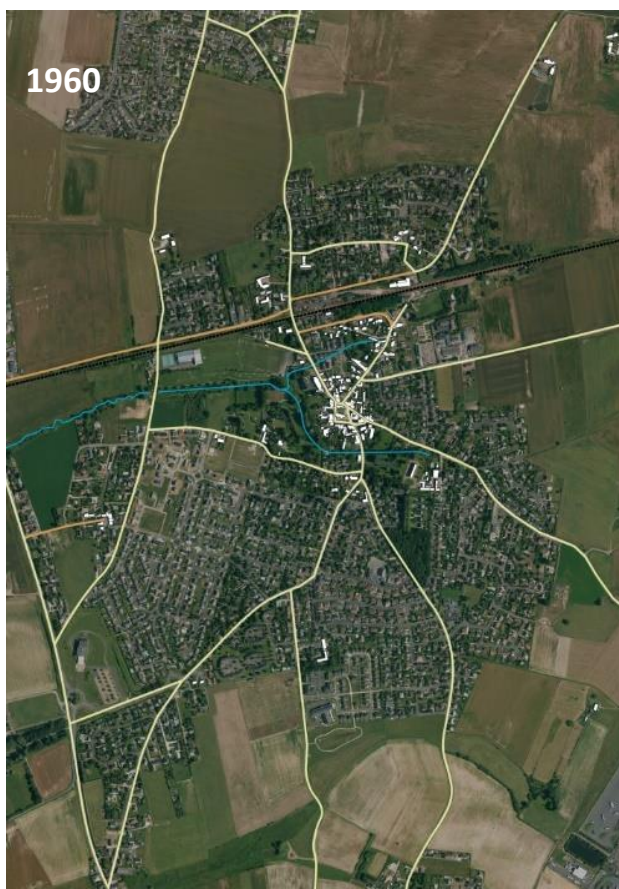
Deux zones d'activités sont d'enjeux d'agglomération. Elles se situent en continuité urbaine des zones d'activités de Tours :

- la zone communale de l'Arche d'Oé I (49 établissements sur un espace de 29 ha) et
- la zone communautaire de L'Arche d'Oé II (12 ha).

La zone d'activité du Haut Chemin, située dans le bourg, est d'intérêt communal. D'une surface de (3 ha), elle accueille 7 entreprises et n'a plus de disponibilité foncière.

Enfin, **le pôle d'activité de La Martinière – La Gare est en cours de reconversion** vers de l'habitat.

5.3 Un développement urbain récent important



Enjeux

- Le renforcement de la structure viaire, inadaptée à l'expansion de l'urbanisation
- Le renforcement des liaisons douces en lien avec les polarités
- Le traitement des franges entre l'espace bâti et l'espace agricole
- Le renforcement du vallon de la Perrée dans le bourg
- Le renouvellement urbain
- La préservation des espaces agricoles et l'économie d'espace
- La protection et la mise en valeur du patrimoine
- La qualité urbaine et architecturale

6. La consommation foncière

6.1 La méthodologie

L'empreinte urbaine correspond à l'espace artificialisé, on pourrait dire l'espace "d'usage urbain" par opposition avec les espaces agricoles et les espaces naturels.

Méthode de définition de l'empreinte urbaine :

L'empreinte urbaine est définie à partir :

Référentiel : cadastre PCI vecteur (DGFIP - données MAJIC).

Unités géographiques : parcelle et subdivision fiscale. Sont retenues dans l'empreinte urbaine les parcelles ou subdivisions fiscales "sol artificialisé", qualifiées de résidentielles, activités, équipements, infrastructures (Les infrastructures non cadastrées sont identifiées par négatif de l'espace construit et dans les espaces non bâtis avec le référentiel route de l'IGN).

- Pour les parcelles de plus de 2.000 m², l'ensemble de la parcelle est retenu,
- pour les parcelles de 2.000 m² et plus l'occupation du sol est approchée à la subdivision fiscale, voire par photo-interprétation en cas d'absence.

Dessin de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine correspond à l'empreinte urbaine plus les espaces d'une taille limitée bordés sur 3 côtés par l'empreinte urbaine (cf. SCoT) moins les voies en dehors de l'espace bâti (seules sont conservées les grandes infrastructures : autoroutes, périphérique et voies ferrées considérés comme n'appartenant pas à l'espace "rural").

L'enveloppe urbaine permet de qualifier les espaces de renouvellement urbain (renouvellement proprement dit et mobilisation des dents creuses) et ceux d'extension.

6.2 L'analyse

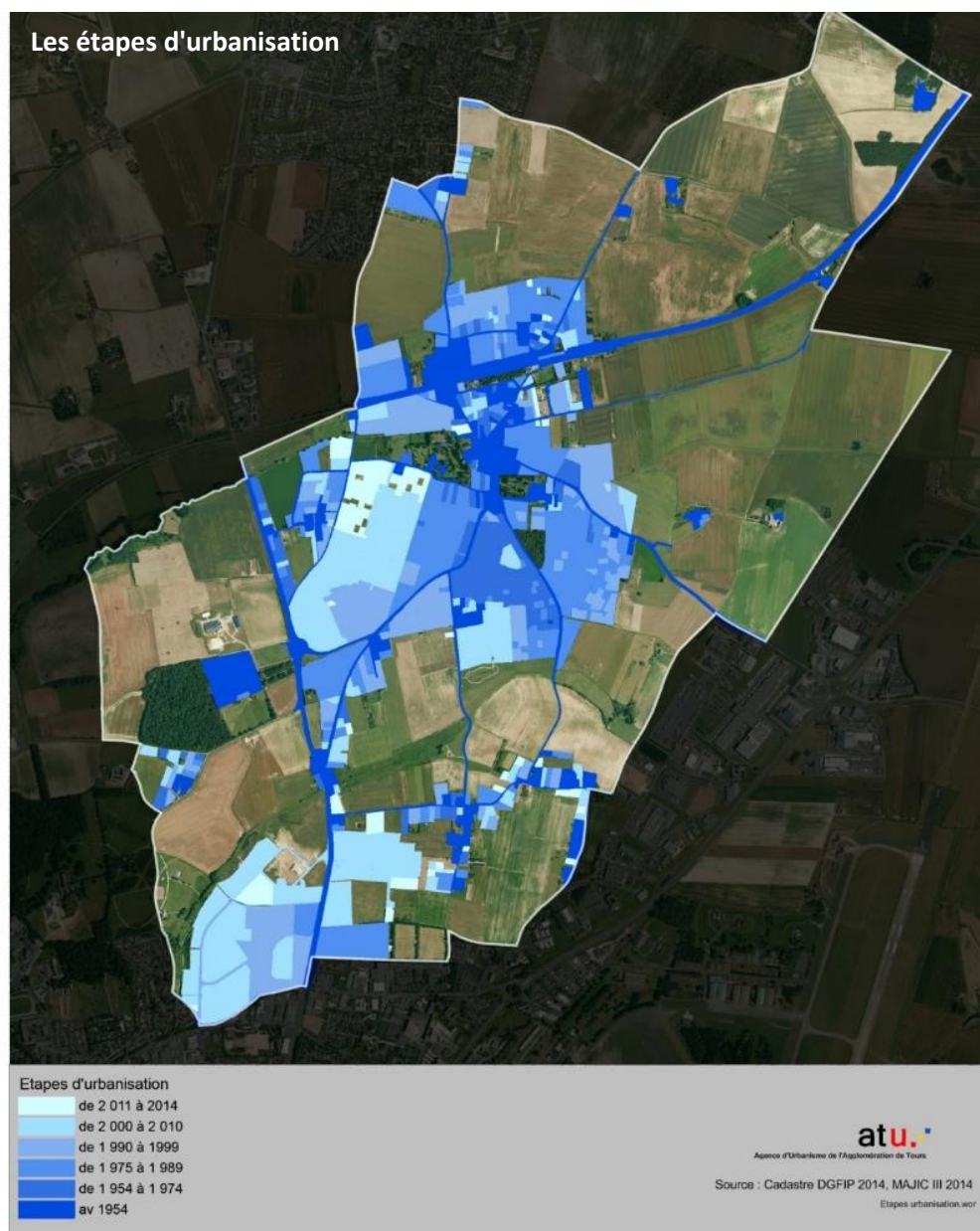
L'empreinte urbaine de Notre-Dame-d'Oé couvre 206 hectares soit environ 26,7% du territoire communal.

Comme évoqué précédemment (la partie organisation urbaine), le développement urbain est récent. L'habitat ancien datant d'avant 1954 représente seulement 33% de l'empreinte urbaine.

Depuis le milieu des années 70, sous l'effet du développement de l'agglomération, la commune a connu un développement principalement résidentiel de l'ordre de 4 ha à 5 ha par an en moyenne.

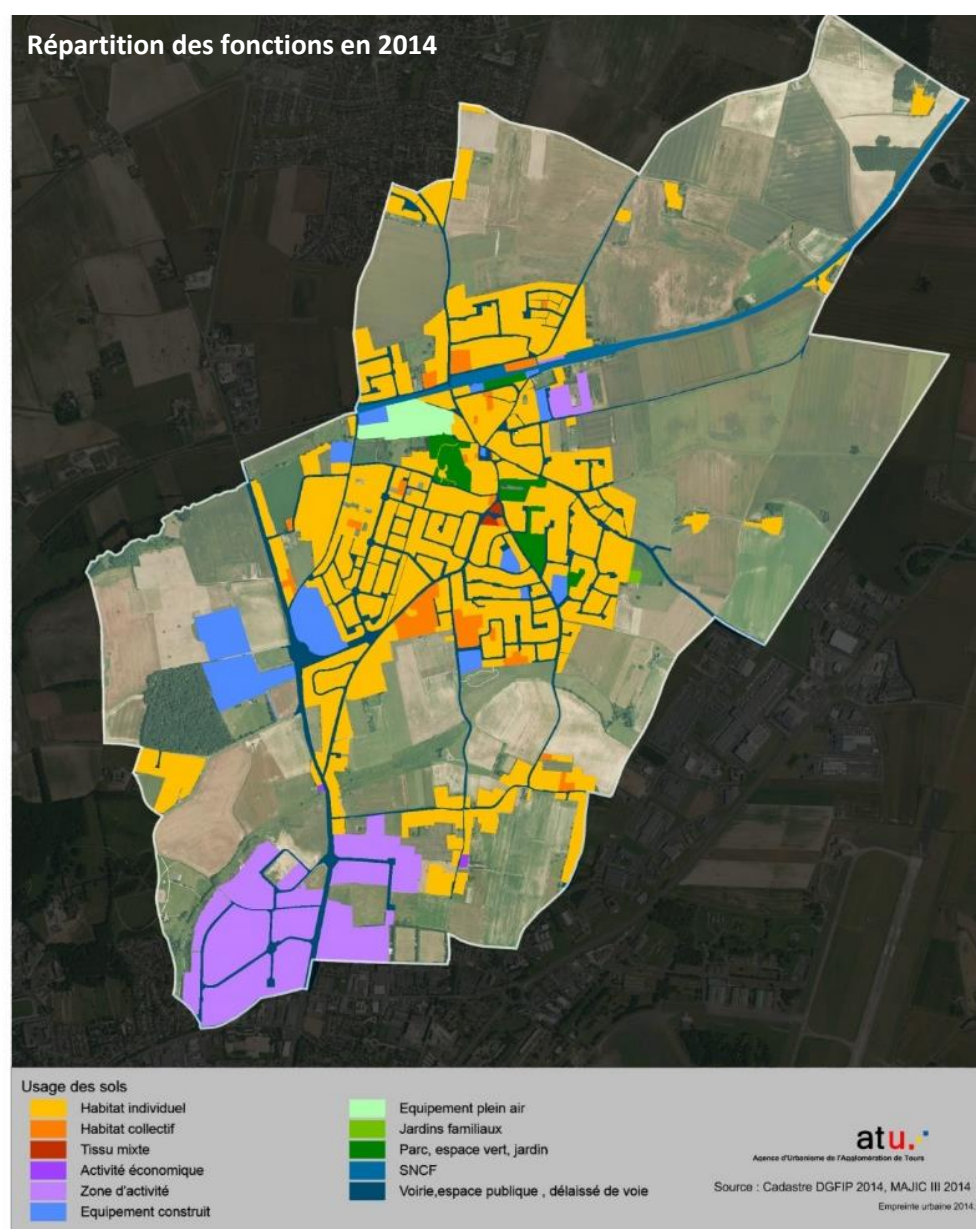
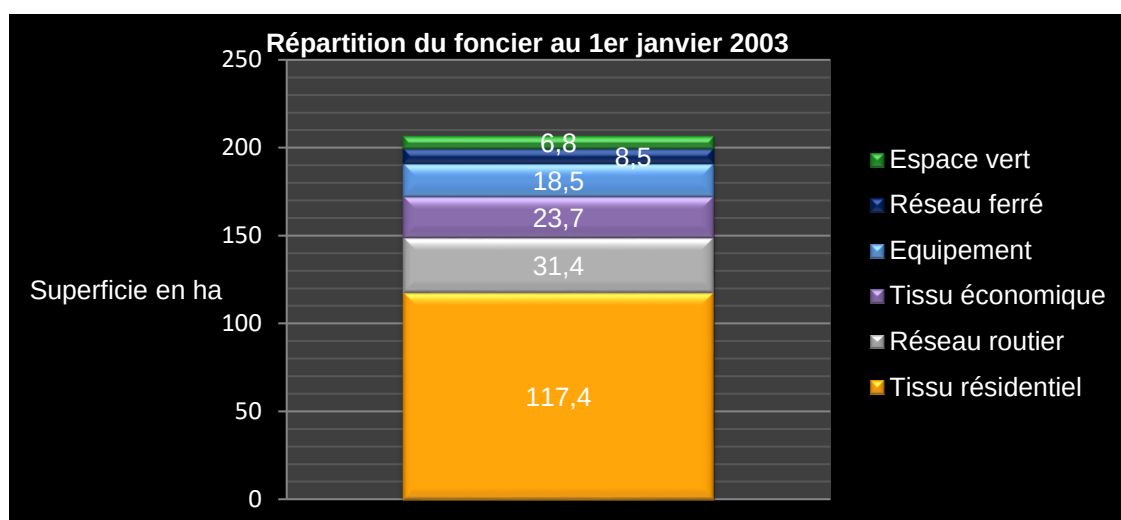
Le développement urbain de la commune est relativement compact. Il s'est cristallisé :

- principalement autour du bourg ancien,
- au Sud, en continuité urbaine des zones d'activité de Tours,
- le long de rue A. Calder, Bourneure et de la Poivrie,
- Le long de la RD29.

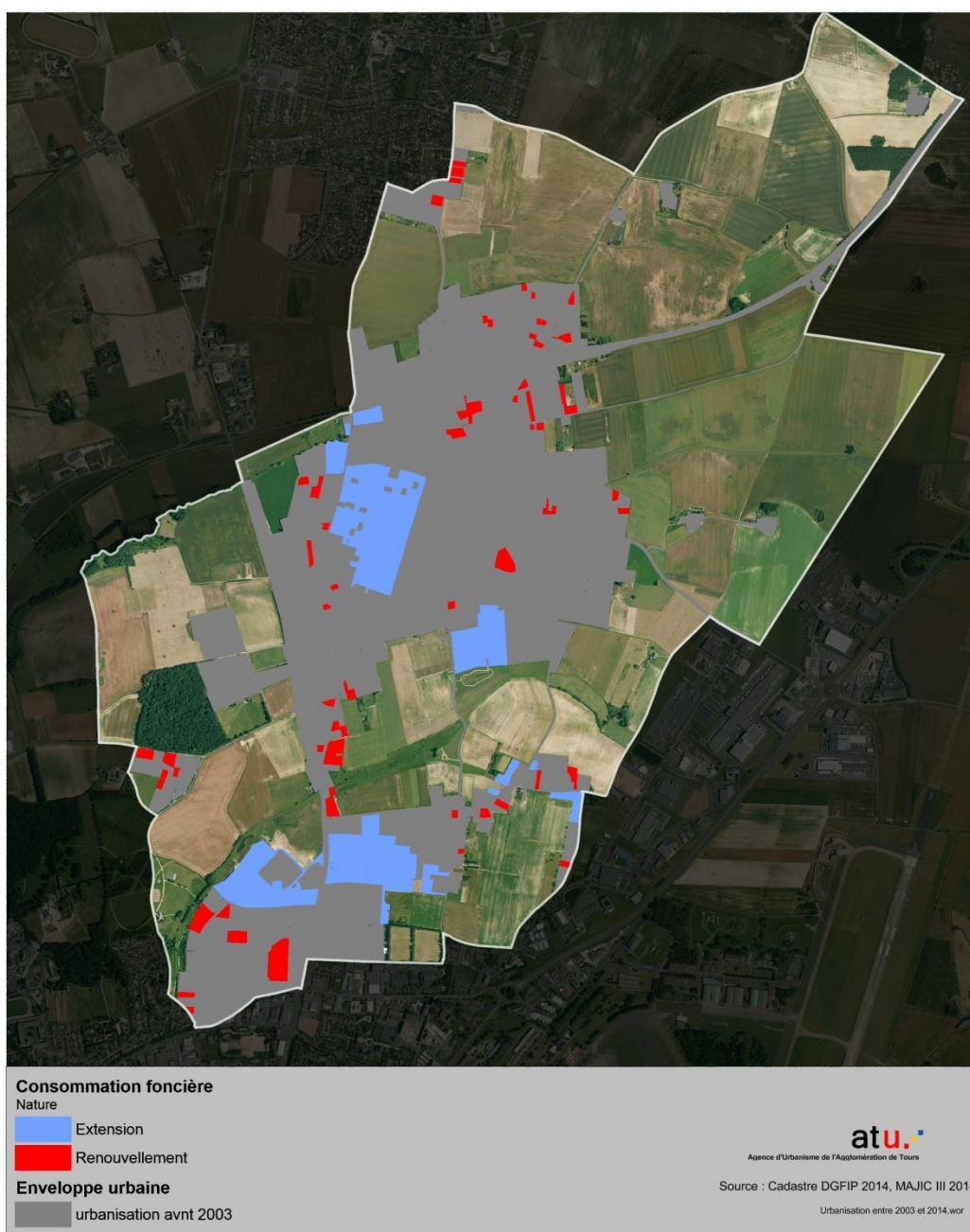
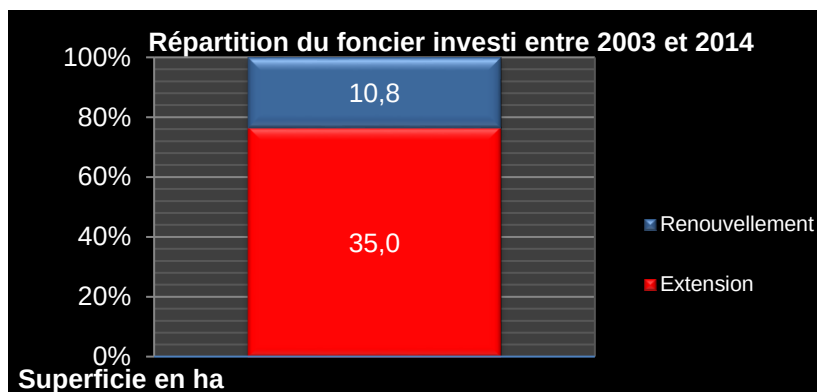


Le rythme de croissance de l'espace urbain

	Avant 1954	1954-1974	1975-1989	1990-1999	2000-2010	Après 2010
Nombre d'hectares construits	68 ha	18,6 ha	57 ha	43 ha	54 ha	11 ha
Rythme annuel	/	1,8 ha	4 ha	4,8 ha	5,4 ha	2,7 ha



11 hectares sur 35, investis pour construire des logements entre 2000 et 2013, l'ont été en renouvellement, c'est-à-dire principalement en urbanisation de dents creuses. **Cela correspond à environ 30% de l'urbanisation nouvelle à vocation résidentielle.**



7. Inventaire des capacités d'urbanisation

7.1 Les projets de développement à court terme

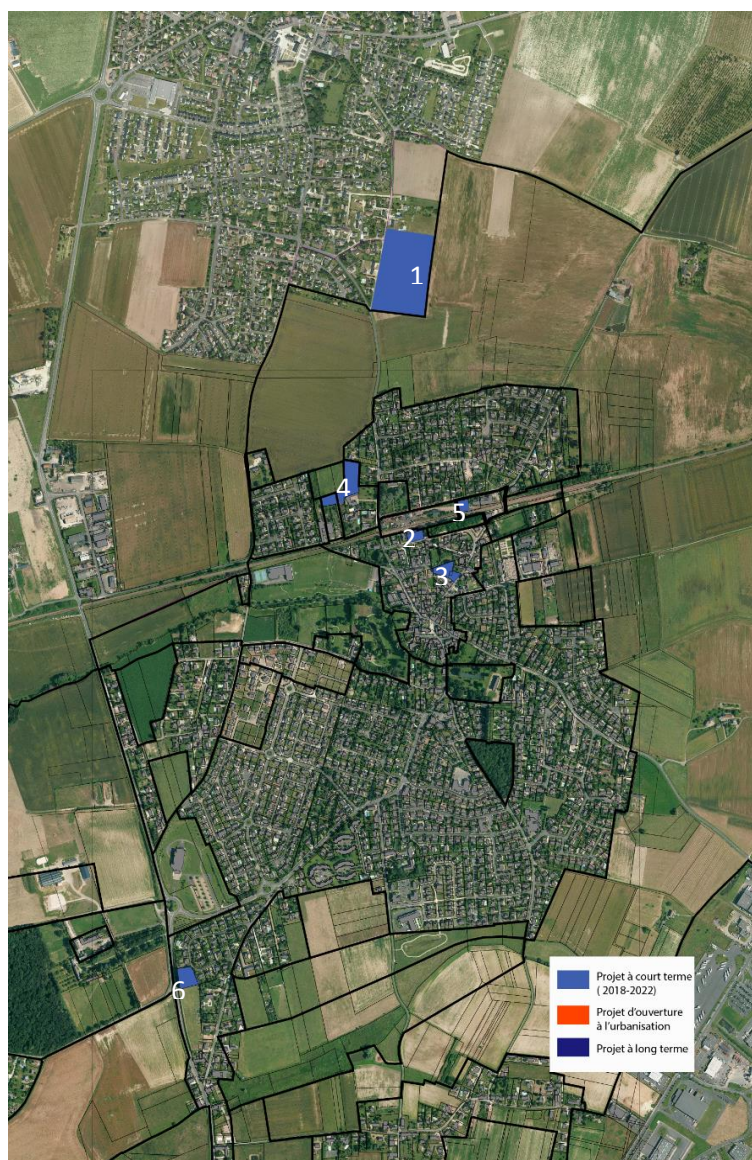
Le nombre de logements prévus dans les projets engagés pour la période du PLH 2018-2022 sont les suivants :

En renouvellement urbain (Zone U et 1AU)

- La gare (zone UA) : permis VTH délivré : 16 logements locatifs sociaux_n° 2 *sur la carte*
- Nord mairie (zone UA) : dépôt du permis de construire : 15 logements locatifs sociaux_n° 3 *sur la carte*
- La Prévauderie : 16 pour 2018-2022_n° 6 *sur la carte*
- Le jardin des Dames (1AUX) : projet EXEO livré fin septembre 2018: 38 logements dont 9 LLS _n° 4 *sur la carte*
- Terrasses d'Oé 2 (1AUX) : en début de chantier : 10 logements locatifs sociaux_n° 5 *sur la carte*

En extension (Zone 1AU)

- En extension La Borde (zone 1AUX) : projet en 2 tranches : Le permis d'aménager concernant la 1ère tranche a été délivré fin septembre 2018: 65 dont 22 LLS (+ 20 en promotion privée + 23 en logt individuel) _n° 1 *sur la carte*



Au total, 160 logements dont 72 logements sociaux sont engagés

Le nombre de logements construits n'est pas suffisant au regard des objectifs pour la période 2018-2022 (210 logements dont 124 sociaux)

7.2 Les espaces potentiels d'urbanisation à long terme

Ci-dessous figurent :

- la liste des dents creuses et du potentiel disponible par division dans les zones urbanisées ainsi que le foncier encore libre en zone à urbaniser ;
- les motifs de non-faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

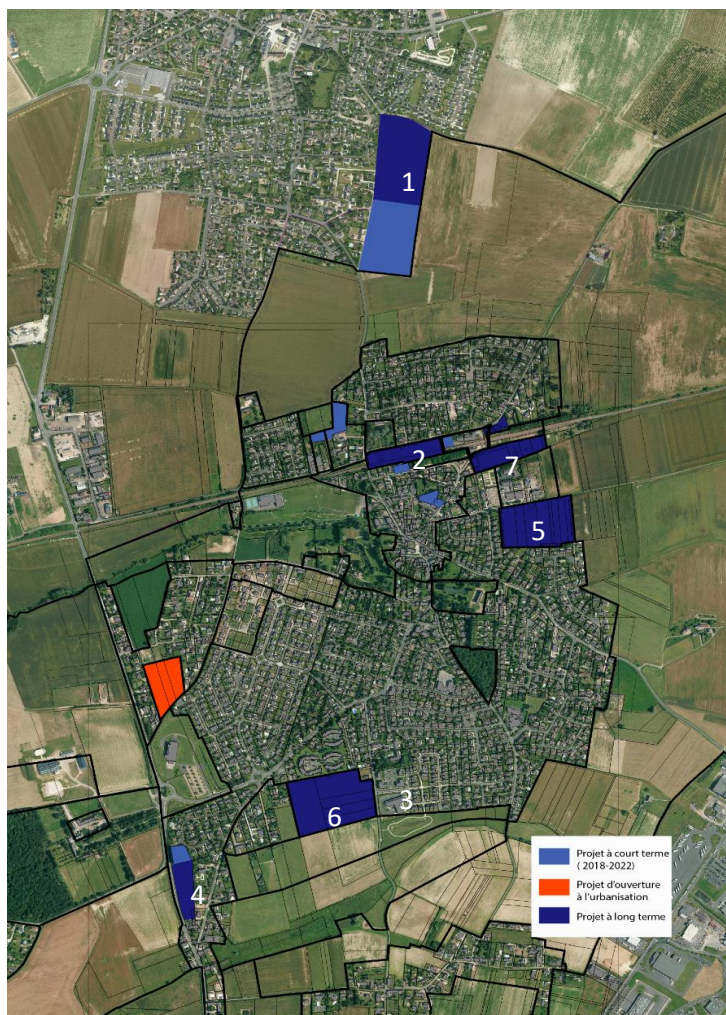
En extension (1AUX)

- La 2^{ème} tranche d'urbanisation du quartier de La Borde prévoit la réalisation de 97 logements dont 31 logements locatifs sociaux, 23 intermédiaires, 42 lots à bâtir, 24 logements privés en promotion privée à partir de 2023. Les travaux d'aménagement de la première tranche n'ayant pas commencé, cette phase 2 ne pourra intervenir qu'après 2022. *_n° 1 sur la carte*
- La zone à urbaniser du Haut Chemin (1AUy) est actuellement destinée à de l'activité économique *__n° 5 sur la carte*

En renouvellement urbain (zone U et 1AUX)

- Le projet des jardins d'Iroise (12 logements) est en lien avec un projet de restructuration de l'Ephad au-delà de 2022 : *_n° 3 sur la carte*
- Le projet de logement situé dans le secteur de la Prévauderie fait face à de nombreuses contraintes (foncier non maîtrisé, nuisances liées à la RD, périmètre MH). Pas de projet en cours *_n° 4 sur la carte*
- Le projet de tranche 2 du secteur gare : des négociations foncières avec la sncf sont toujours en cours. Une étude d'aménagement doit être réalisée sur cette zone. *_n° 2 sur la carte*

Les autres zones à urbaniser (n° 5,6 et 7) ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Elles sont de plus grande taille par rapport à la zone de la Saintrie et situées en extension.



7.3 La zone d'urbanisation de la Saintrie

A l'échelle communale et intercommunale, le site de la Saintrie est une pièce d'une trame paysagère plus large :

- **La coulée verte du ruisseau de la Perrée** : le ruisseau de la Perrée dessine une coulée verte à vocation récréative avec la présence de terrains de sports et de promenades. Cette coulée verte apporte, à proximité du bourg, une qualité d'espace ouvert qui se poursuit au cœur des quartiers vers les écoles et équipements publics.
- **La salle des fêtes Oésia entouré de son parc** : le parc prendra de l'ampleur lorsque les plantations, encore jeunes, arriveront à maturité. Cette « pièce » se trouve elle-même au sein d'une trame paysagère plus large : le parc de la Cousinerie, le parc de la Chassetière, le centre équestre.



Vue sur la Perrée depuis la rue de la Saintrie*Vue depuis la rue Paul Emile Victor vers le Sud*

Aujourd'hui, le site de la Saintrie est un espace en partie agricole. L'absence de relief permet des vues sur le grand paysage, notamment sur la Perrée.

Le site est encadré par les rues Paul Emile Victor et la rue de la Saintrie. De l'habitat individuel borde l'espace à l'Est et à l'Ouest. La rue Paul Emile Victor est une entrée dans la commune depuis la RD29 pour accéder notamment à un important quartier d'habitat pavillonnaire (AFU). La rue de la Saintrie constitue une sortie de la commune vers la RD29, mais la rue n'est pas aménagée pour supporter une augmentation du trafic. Le carrefour avec la RD29 est relativement dangereux.

L'ancienne de ferme de la Saintrie, bâti rural organisé autour d'une cour, se situe à toute proximité au bout de l'impasse de la Saintrie et offre une ambiance intéressante par sa volumétrie, son implantation.

Au sud, la volumétrie de l'équipement Oésia fait face au site aujourd'hui non bâti. Le long de la rue P.E Victor, une petite placette aménagée lors de l'opération de l'AFU, sert de parking.

Le secteur est couvert en partie par le périmètre du monument historique de la Chassetière.

Vue depuis la rue de la Saintrie*Vue depuis la rue Paul Emile Victor**Entrée depuis la rue Paul Emile Victor**Sortie depuis la rue de la Saintrie*

Enjeux d'urbanisation :

- une nouvelle offre de logements sociaux destinée aux seniors en lien avec les objectifs du PLH ;
- la diversification du parc de logement dans son statut et dans ses formes ;
- la préservation des perspectives sur le grand paysage ;
- l'appartenance de la Saintrie à une trame paysagère plus large ;
- le développement des liaisons douces ;
- le traitement de l'entrée de la commune ;
- la prise en compte du tissu bâti existant ;
- l'économie d'espace et la préservation de l'environnement.

II. Le diagnostic (rappels et compléments)

R123-2 CU

(Le rapport de présentation)

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ... ;

Le diagnostic ci-après présente une actualisation des principales données sociodémographiques du territoire de Notre-Dame-d'Oé.

1. Une croissance démographique qui continue d'être élevée

Le diagnostic du PLU approuvé en 2011, qui se fondait sur le recensement de 2006, mettait en évidence une croissance démographique modérée puisque la population des ménages est passée de 3.308 en 1999 à 3.481 en 2006, soit une progression de 0,7% par an.

Les prévisions du PLU approuvé en 2011

"Sur la base de 2,7 habitants par logement (supérieur à la moyenne de l'agglomération fixée à 2,04), la population à accueillir sur les dix prochaines années s'élèverait à 945 habitants, **soit une population de 4.500 habitants à l'horizon 2020.**

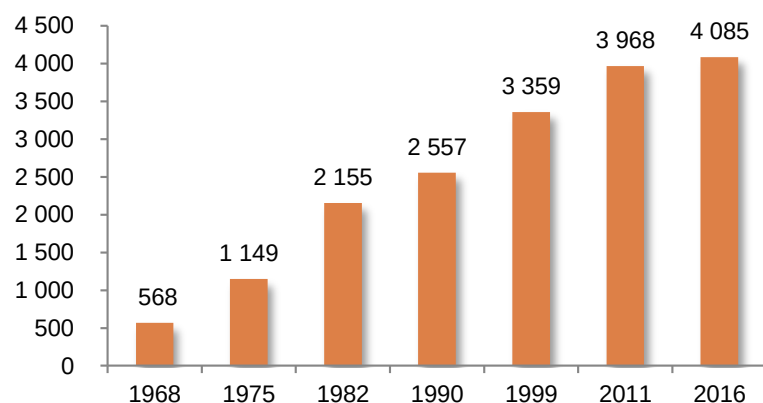
L'abaissement du seuil à 2,04 (celui de l'agglomération) porterait l'évolution à 710 habitants supplémentaires, **soit une population voisine de 4.200 habitants en 2020.**

Sachant que les phénomènes de départ vont se poursuivre sur la période et que de nombreuses incertitudes pèsent encore sur la capacité à réaliser les logements prévus, **un objectif de 4.000 à 4.200 habitants à l'horizon 2020 paraît réaliste."**

Les préconisations du SCoT : Notre-Dame d'Oé est appelée à exercer une responsabilité particulière dans le projet de développement durable du territoire de l'agglomération tourangelles puisqu'elle bénéficie d'une gare TER. En effet, les secteurs d'urbanisation situés dans un périmètre de 100 mètres autour des gares doivent être privilégiés.

Les données du recensement 2016 de l'Insee confirment les prévisions du PLU à l'horizon 2020. En effet, la population a progressé de + 0,6% par an entre 2011 et 2016 (+ 120 habitants), soit un taux très proche de celui observé au cours des cinq années précédentes (+ 0,7% par an). Cette croissance est portée à part égale entre le solde naturel et le solde migratoire (+ 0,3% par an chacun). En 2016, Notre-Dame-d'Oé accueille 4.085 habitants.

Évolution du nombre d'habitants à Notre-Dame-d'Oé depuis 1968

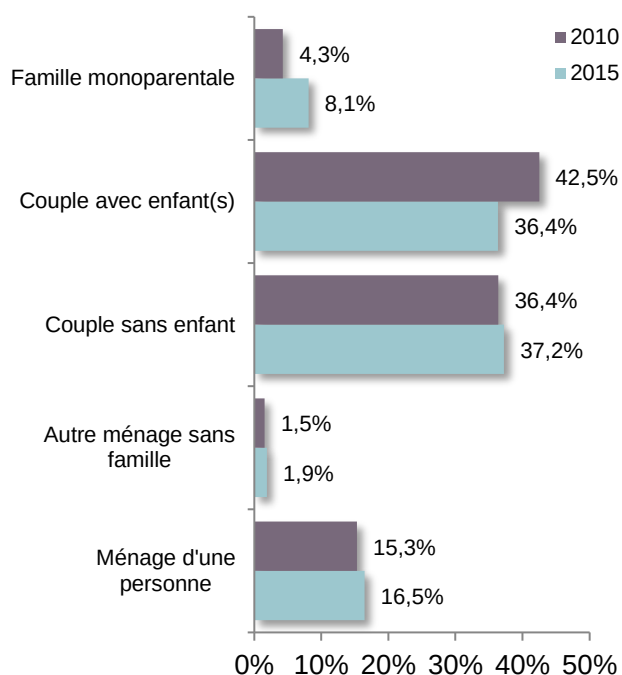


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2011 et RP2016 exploitations principales

Bien que le nombre de personnes par ménage soit en baisse, passant de 2,65 en 2010 à 2,53 en 2015, il reste plus élevé que la moyenne des autres communes périurbaines du SCoT (2,46). Notre-Dame-d'Oé accueille de nombreuses familles avec enfant(s). Elles représentent plus de 44% des ménages en 2015.

Pour autant, les couples avec enfant(s) ont significativement reculé au cours des 5 dernières années (- 6 points). Au sein des autres communes périurbaines du SCoT, cette baisse est générale, mais est deux fois moins élevée. En revanche, la commune enregistre une hausse importante des familles monoparentales (+ 4 points), la troisième la plus élevée du périurbain. Elles représentent désormais 8% des ménages.

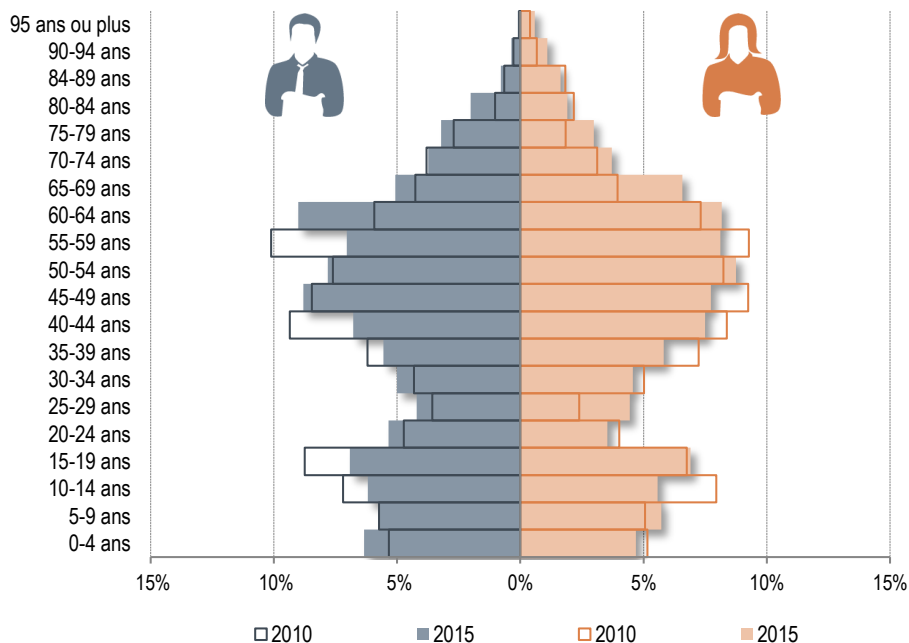
Structure familiale des ménages de Notre-Dame-d'Oé en 2010 et 2015



Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations complémentaires

Le vieillissement de la population à Notre-Dame-d'Oé est important. Les séniors âgés de 60 ans ou plus ont augmenté de 5,5 points sur la commune contre + 3 points dans le reste du périurbain. Les séniors représentent ainsi plus d'un quart des habitants en 2015.

Pyramide des âges de Notre-Dame-d'Oé en 2010 et 2015



Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales

Enjeux

- La maîtrise de la croissance démographique
- L'accueil d'une population diversifiée
- La prise en compte du vieillissement démographique qui s'accélère

2. Un parc de logement en cours de diversification

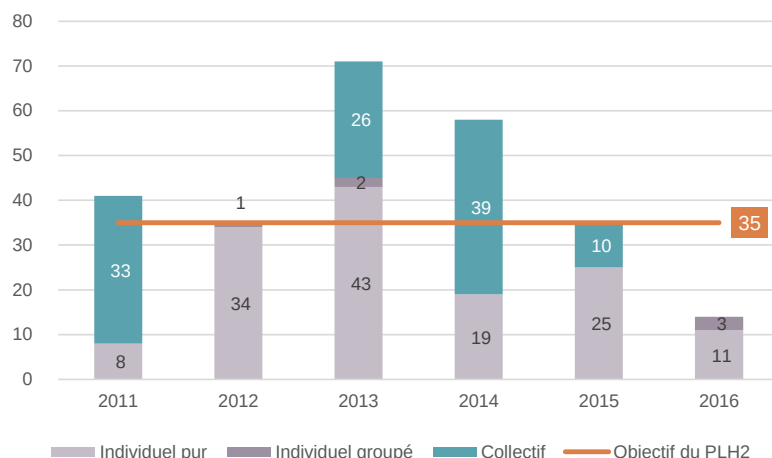
Le parc de logement décrit à travers le recensement de la population de 2006, montrait un parc de logement aux caractéristiques périurbaines (maisons individuelles et plutôt de grande taille, part élevée de propriétaire) et un fort déficit en logement sociaux (7,7% en 2012, source DDT 2014).

Les prévisions du PLU approuvé en 2011

Le PLH 2011-2016 prévoit la construction de 35 logements supplémentaires par an à Notre-Dame-d'Oé dont la construction de 66 logements sociaux.

La commune a réalisé au-delà des prévisions du PLH2 de la Métropole du point du vue quantitatif, exception faite de l'année 2016. En effet, le nombre de logements commencés a oscillé entre 35 et 71 sur la période 2011-2015.

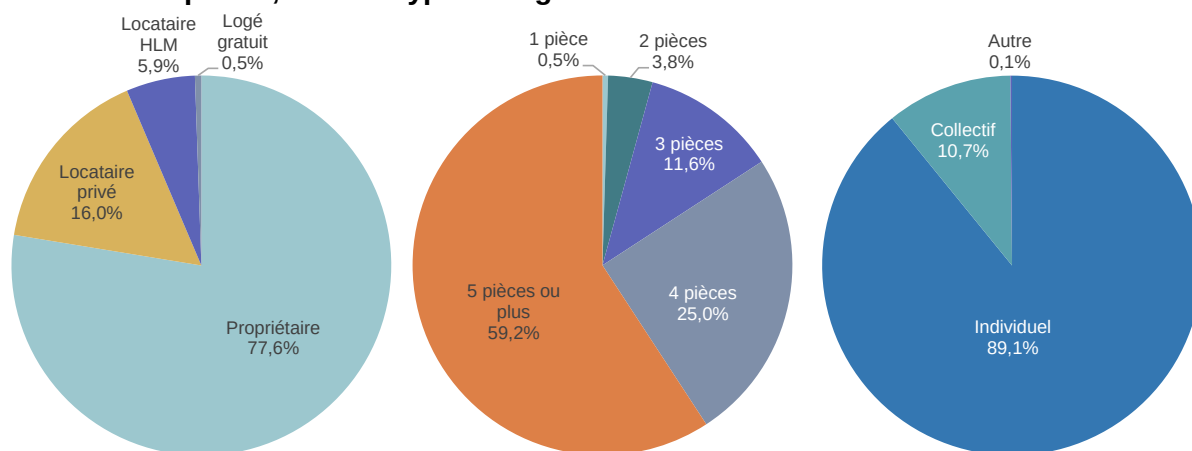
Nombre de logements commencés à Notre-Dame-d'Oé entre 2011 et 2016



Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées en avril 2018.

Le parc de logements tend à se diversifier sur la commune : la part des locataires privés a augmenté (+ 6,8 points) à l'image des logements collectifs (+ 3,5 pts) entre 2010 et 2015.

Statut d'occupation, taille et type de logements en 2015 à Notre-Dame-d'Oé



Source : Insee, RP2015 exploitation principale.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune de Notre-Dame-d'Oé accuse toujours un retard de logements locatifs sociaux. En effet, d'après l'inventaire de la DDT d'Indre-et-Loire, la commune compte 178 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018, soit 10,1% du parc de logements (171 HLM, 5 logements Anah et 2 en collectivité). La commune est donc dans une dynamique de rattrapage pour atteindre l'objectif de 20%. De nombreux efforts sont faits en ce sens. Avec 82 logements sociaux livrés entre 2011 et 2018, la commune a ainsi doublé son offre locative sociale.

Les objectifs inscrits au PLH de Tours Val de Loire Métropole 2018-2022 traduisent la volonté de la commune de poursuivre ses efforts :

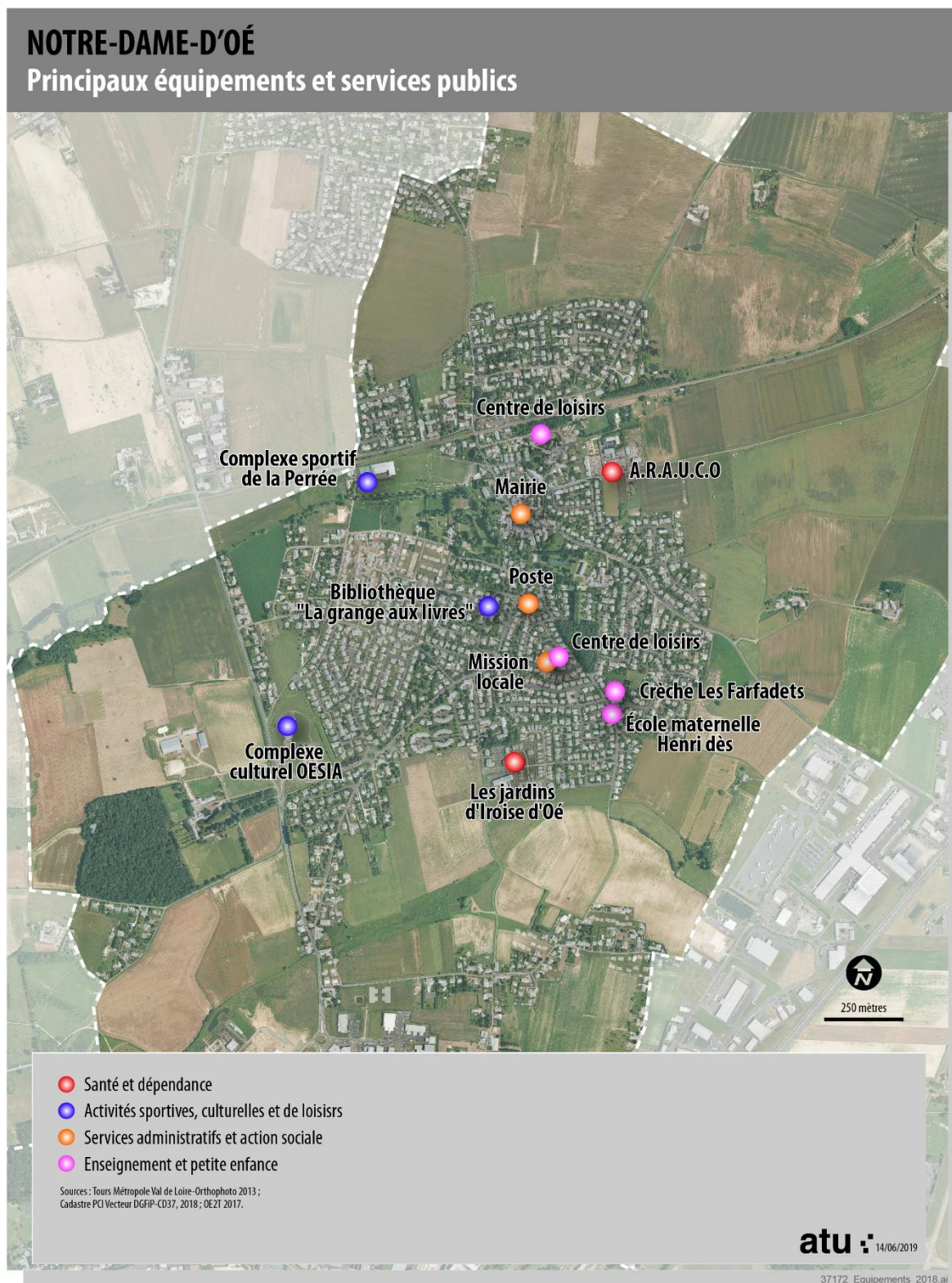
- Objectif de production de logements 2018-2022 : **210 logements soit 35 logements/an**
- Objectif de production de logements locatifs aidés 2018-2023 : **124 soit 20 par an** ce qui représente **59% des objectifs totaux** de production de logements.

Enjeux :

- La production d'une nouvelle offre de logement (objectifs PLH)
- La poursuite de la diversification du parc de logement en termes de formes, de statut et de mode de financement
- La construction de logements sociaux

3. Les équipements, services à la population

La commune est largement dotée en équipement et services à la population tant au niveau sportif, culturel (salle Oésia, bibliothèque...), éducatif, scolaire et périscolaire.



Equipement numérique et téléphonie mobile

Devant l'essor de la technologie dans le domaine des communications électroniques et l'usage de la téléphonie mobile, et au regard des questions qu'elle soulève auprès de la population, la métropole et ses 22 communes membres ont souhaité harmoniser le mode de gestion des demandes des opérateurs, pour l'implantation des antennes de téléphonie mobile sur le territoire. Un travail conjoint entre les différents partenaires a permis d'élaborer une charte, instituant un guichet unique métropolitain. Cette charte vise à assurer une meilleure concertation entre les opérateurs, les communes et la métropole, à favoriser l'information des citoyens, tout en promouvant une bonne couverture numérique du territoire.

4. L'activité économique et commerciale

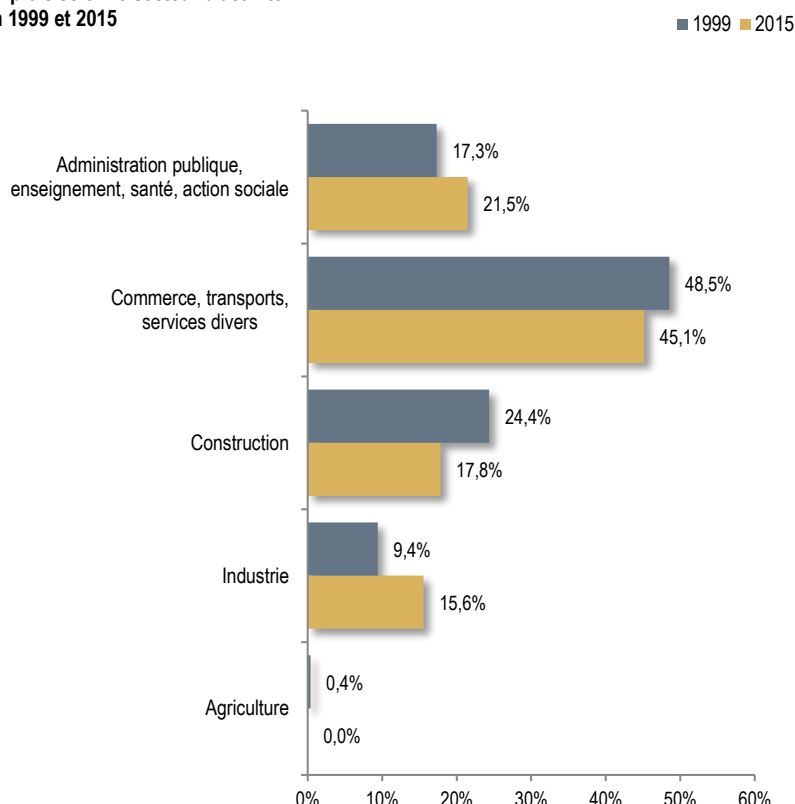
Le diagnostic du PLU décrivait une commune dont la vocation économique était très importante avec un ratio emplois/actifs en 2007 de 122,7 (65,8 pour l'ensemble des communes périurbaines du SCoT).

Depuis, le nombre d'emplois a continué d'augmenter, il passe de 1.292 en 2007 à 1.526 en 2015. Néanmoins, un ralentissement de la croissance de l'emploi a été observé comme dans de nombreux territoires après la crise économique de 2008. À titre d'exemple, à Notre-Dame-D'Oé, l'emploi a augmenté en moyenne chaque année de 4,1% entre 1999 et 2010 puis de 0,6% entre 2010 et 2015.

En 2015, la part des services est la plus importante avec 45% des emplois liés à des activités de "commerce, transports ou services divers". 22% des emplois sont dans "l'administration publique, santé, action sociale et enseignement" et 18% dans le secteur de la construction.

Les deux principaux employeurs dans la commune sont Roulliaud, spécialisé dans la peinture (155 salariés), et Top assistance - Samsic (149 salariés), spécialisé dans le nettoyage industriel. Elles sont implantées sur la zone industrielle de l'Arche de d'Oé. Leurs effectifs respectifs ont diminué ces dernières années.

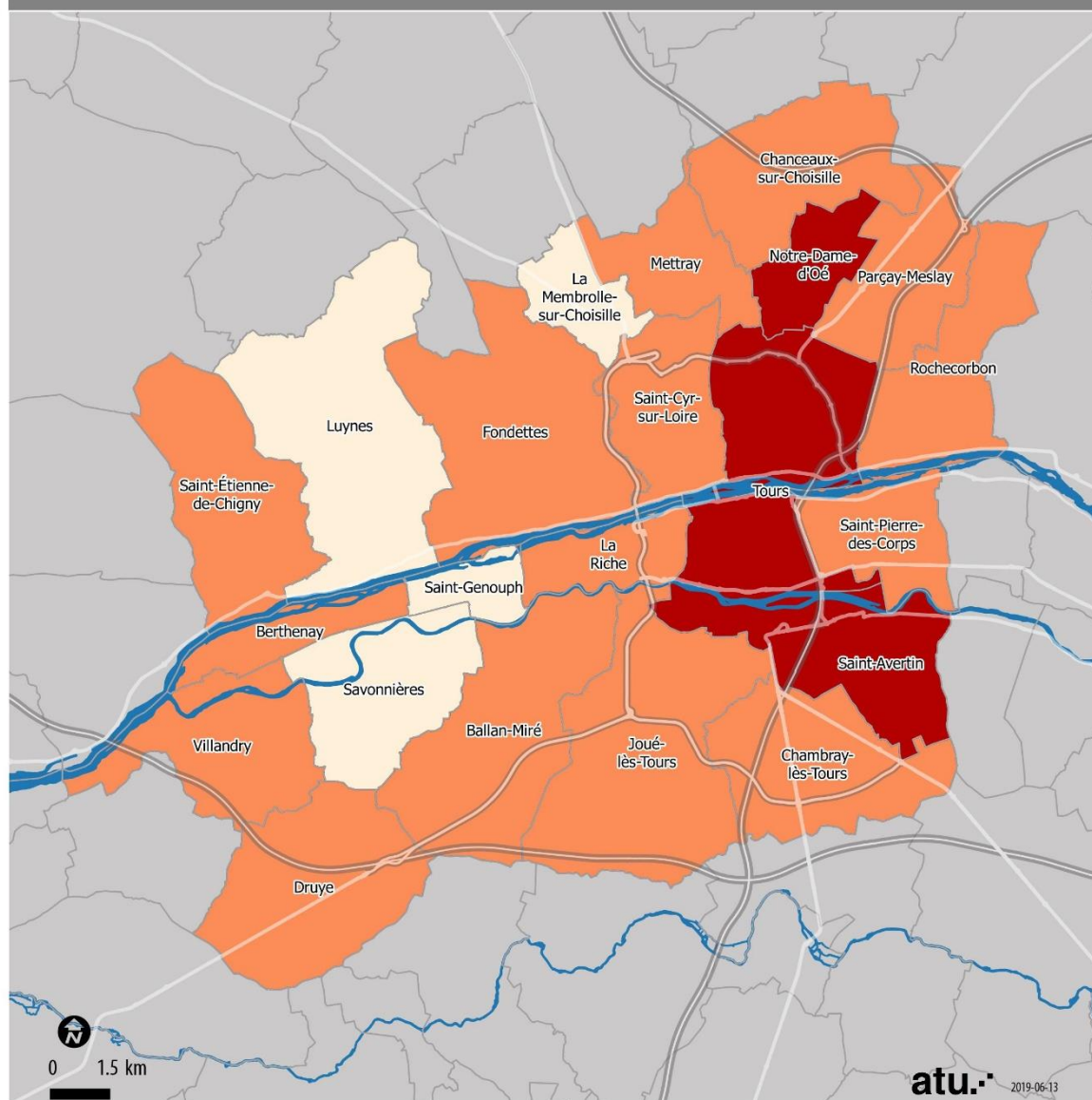
Emplois selon le secteur d'activité
en 1999 et 2015



Le poids dans l'emploi des cadres des fonctions métropolitaines est supérieur en 2015 à celui de 1999. Elle est passée de 7% à 11% (soit de 56 emplois à 169). À l'échelle des communes de la métropole de Tours, ceci représente une des plus fortes progressions bien que portant sur un faible volume d'emplois.

Tours Métropole Val de Loire

Le poids des cadres des fonctions métropolitaines en 2015



Part de l'emploi des cadres

- Supérieur ou égal à 10%
- Entre 5% et 10%
- Inférieur ou égal à 5%

Source : Insee RP1999, 2015 - exploitations complémentaires - lieu de travail

TMVL_Evol_emploi_cadre_2015.qgs

Le commerce

2013	Nombre d'enseigne	Somme de salariés et non salariés	Nombre de m2 de surfaces commerciales
Alimentation	3	53	245
Automobile	6	5	150
Cafés Hôtels Restaurants	1	2	0
Culture Loisirs Divers	2	3	137
Équipement de la maison	2	2	400
Équipement de la personne	1	11	140
Hygiène Santé Beauté	3	10	229
Services aux particuliers	1	1	18
Total général	19	87	1.319

2017	Nombre d'enseigne	Somme de salariés et non salariés	Nombre de m2 de surfaces commerciales
Alimentation	6	63	245
Automobile	11	9	NR
Cafés Hôtels Restaurants	1	2	NR
Culture Loisirs Divers	4	5	417
Équipement de la maison	1	2	200
Hygiène Santé Beauté	3	11	229
Services aux particuliers	2	10	18
Total général	28	102	1.109

Aujourd'hui, malgré la progression démographique et l'augmentation potentielle de la clientèle, les commerces et services oésiens souffrent de deux handicaps :

1/ la proximité immédiate d'une offre commerciale très importante sur le plateau Nord de l'agglomération. Sont apparus en 2010 à moins de 5 minutes de Notre- Dame-d'Oé : Super U (sur Chanceaux-sur-Choisille), Carrefour Drive-Dia, LIDL. Au centre- bourg de Notre- Dame-d'Oé, seuls les commerces de première nécessité (boulangerie, pharmacie) arrivent à survivre dans un tel contexte d'autant que la clientèle est très mobile et travaille en majorité à Tours.

2/ une politique d'urbanisme des années 1980 qui a privilégié l'implantation de pôles commerciaux dans les nouveaux lotissements (L'Hôpiteau, Ma campagne...). Les commerces et services sont donc dispersés sur le territoire communal. Il n'y a donc pas de pôle attractif où sont regroupées les activités ce qui favorise les déplacements en voiture.

5. Les transports et les déplacements

Diagnostic du PLU 2011

La commune connaît de très fortes migrations domicile/travail. La proximité de Tours et de ses zones commerciales et équipements accentue ce phénomène.

Les déplacements se font principalement en voiture d'autant que la commune est très bien desservie par les axes routiers (RD29, proximité de l'échangeur.).

La desserte Fil bleu reste insuffisante.

L'étude rabattement des zones TER sur l'aire du SCoT (ATU) confirme le bon positionnement de la gare de Notre-Dame-d'Oé pour capter des flux de déplacements vers Tours et Saint-Cyr-sur-Loire.

À l'intérieur de la commune, un schéma pour les deux roues a été mis en place.

Prévisions :

La collectivité souhaite donc :

- valoriser ces potentialités en sollicitant le renforcement de desserte ferroviaire cadencée (tram-train), la réalisation de parkings relais en lien avec la ligne TER et le futur tramway.
- faire évoluer la desserte Fil Bleu.

Depuis, la situation interne à la commune a peu évolué.

6. Les réseaux : eaux potables, eaux usées et pluviales

Eau potable

La gestion de la ressource en eau potable a été confiée par transfert de compétences au SIAEP Notre-Dame-d'Oé/Chanceaux-sur-Choisille/Cérelles. Le syndicat dispose de trois captages la Gasnoire 1 captant dans le Turonien, la Gasnoire 2 captant dans le Cénomaniens et Langennerie captant dans le Turonien. Une interconnexion a déjà été réalisée avec les réseaux voisins de Tours, Rouziers-de-Touraine et Mettray.

Le SIAEP compte 3300 abonnés en 2016. Il est à noter que malgré l'augmentation de la population du Syndicat, les volumes consommés diminuent : 452 511 m³ en 2010, 427 823 m³ en 2013 et 422 585 m³ en 2014, **soit de l'ordre de 1160 m³ par jour**. Le rendement du réseau est de 86%, ce qui est un bon rendement. La qualité de l'eau distribuée est conforme aux normes bactériologiques et physico-chimiques requises par l'Agence Régionale de la Santé qui la soumet à des contrôles réguliers. Par ailleurs, **le rapport de contrôle de la sécurité sanitaire des installations de production d'eau du syndicat réalisé par les services de l'ARS le 26 août 2015 n'indique aucun dysfonctionnement particulier des installations (station de traitement, réservoirs, captages).**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) inscrit une réduction de 20% des prélèvements dans la nappe du Cénomanien (commune située en zone 1 de la mesure 7C5, zone la plus déprimée). Le SDAGE limite les prélèvements sur le forage de la Gasnoire dans le Cénomanien à 193 609 m³/an. Dans le même esprit, la nappe du Cénomanien a été classée en Zone de Répartition des Eaux en 2003. Ceci implique un abaissement des seuils d'autorisation et de déclaration de prélèvements, l'impossibilité de délivrer des autorisations temporaires de prélèvement, des redevances de l'Agence de l'Eau majorées, l'impossibilité d'introduire des tarifs dégressifs. Afin de répondre aux préconisations du SDAGE, une étude confiée au cabinet SAFEGE a défini 3 scénarios :

- ☐ développement d'une interconnexion avec Tours (réalisée) ;
- ☐ création de nouvelles interconnexions avec Parçay-Meslay, Nouzilly et Monnaie ;
- ☐ recherche d'une nouvelle ressource au Turonien.

Le syndicat s'est engagé à réduire les consommations issues des nappes phréatiques profondes (Cénomanien), avec des travaux déjà effectifs. Ainsi, une baisse de 20% a pu être obtenue dès la fin 2013 en puisant d'avantage dans les forages du Turonien. En 2014, les prélèvements dans le Cénomanien ont même été inférieurs de 15% au maximum indiqué par le SDAGE. En 2015, un réservoir de 800 m³ a été réalisé sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille afin de sécuriser l'approvisionnement en eau. **Cet objectif de réduction des prélèvements demeure une priorité pour préserver la ressource.**

On ajoutera qu'en matière de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable des habitants, des interconnexions du réseau sont effectives avec le réseau de Tours, de Rouziers-de-Touraine et de Mettray ainsi que de Rochecorbon/Parçay-Meslay, le réseau de ces deux dernières communes devant lui-même être interconnecté avec celui de Tours (travaux opérationnels prévus en février 2017).

Au regard des prévisions démographiques sur l'aire du syndicat, le PLU de 2011 décrit que la population estimée s'élèverait à 12 000 habitants en 2020. **Les besoins journaliers sont estimés à 1797 m³ par jour en 2020, la capacité de production des trois forages du SIAEP étant aujourd'hui de 1860 m³/jour.**

Les besoins en eau potable des opérations de la Sainterie peuvent être estimés de la façon suivante : 45 logements X 0,32 m³/jour/abonné (source SDAEP) = 14,4 m³/jour.

Il n'y a donc pas de difficulté à assurer l'alimentation en eau potable de cette opération.

Eaux usées

La commune a transféré en 2000 sa compétence à la Communauté d'Agglomération Tour(s)+. Ses eaux usées sont traitées dans l'usine d'agglomération située sur le territoire de la commune de la Riche à la Grange David.

Eaux pluviales

La compétence "eaux pluviales" est exercée par Tours Métropole-Val de Loire depuis 2017. Un schéma directeur est en cours de définition et chaque projet urbain est étudié par le service concerné de la Métropole, dans le respect de la Loi sur l'eau.

III. Présentation de la modification, de ses impacts sur le dossier de PLU et explication des choix

R151-2 CU

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article [L. 151-6](#) ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article [L. 151-9](#) ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article [R. 151-19](#), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article [R. 151-20](#) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article [L. 151-41](#) ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Chacun des cinq sujets de la modification fait l'objet dans cette partie d'une présentation qui expose les motifs des évolutions envisagées et de cartes montrant les modifications qui seront apportées aux pièces du dossier de PLU concernées.

- 1- Protection du patrimoine, mise en valeur du bâti ancien et de l'organisation bâtie du centre bourg
- 2- Précision de certaines règles sur les annexes.
- 3- Ouverture à l'urbanisation la zone AU de la Saintrie, afin de répondre aux objectifs du PLH 2018-2023 et à ceux de l'article 55 de la loi SRU,
- 4- Prise en compte des antennes relais
- 5- Correction de deux erreurs matérielles

1- Protéger le patrimoine, mettre en valeur le bâti ancien et l'organisation bâtie du centre-ville

1.1 Les motifs de renforcement de la protection et de la mise en valeur du patrimoine

- L'attractivité de la commune génère une « pression immobilière » notamment dans le centre-ville en densification et en renouvellement urbain. Ce phénomène, relativement récent, n'a pas pu être anticipé ans le PLU approuvé en 2011. Bien que le PADD fixe comme objectif de préserver le patrimoine architectural et paysager... :

Extrait du PADD approuvé en 2011 :

« Le PADD réaffirme la volonté oésienne d'assurer la préservation du patrimoine architectural, historique et paysager de la commune.

C'est pourquoi le PLU inscrit des règles strictes concernant les règles architecturales à respecter pour la construction de maisons dites « traditionnelles » faisant référence à l'habitat tourangeau.

Il formule en annexes des préconisations pour éviter les pastiches architecturaux et rénover correctement le bâti ancien.

Notre Dame d'Oé a en effet adhéré dès 1995 à une charte architecturale et paysagère du Pays d'Amboise-Val de Cisse.

Des initiatives publiques ont été prises pour restaurer et réhabiliter le petit patrimoine et le bâti ancien en particulier en centre bourg : réfection du lavoir, sauvegarde de granges anciennes, dissimulation des réseaux... Les petits édifices et éléments importants de ce petit patrimoine font l'objet d'une protection renforcée figurant au plan de zonage. »

Un règlement de publicité validé par les services de l'Etat a été mis en œuvre.

...les règles et outils règlementaires ne sont pas suffisants pour maîtriser la forme urbaine des projets immobiliers. Pour ces raisons, la commune a pour objectif au travers de cette modification de renforcer les exigences en matière de protection du patrimoine et d'insertion dans la trame bâtie du centre-ville.

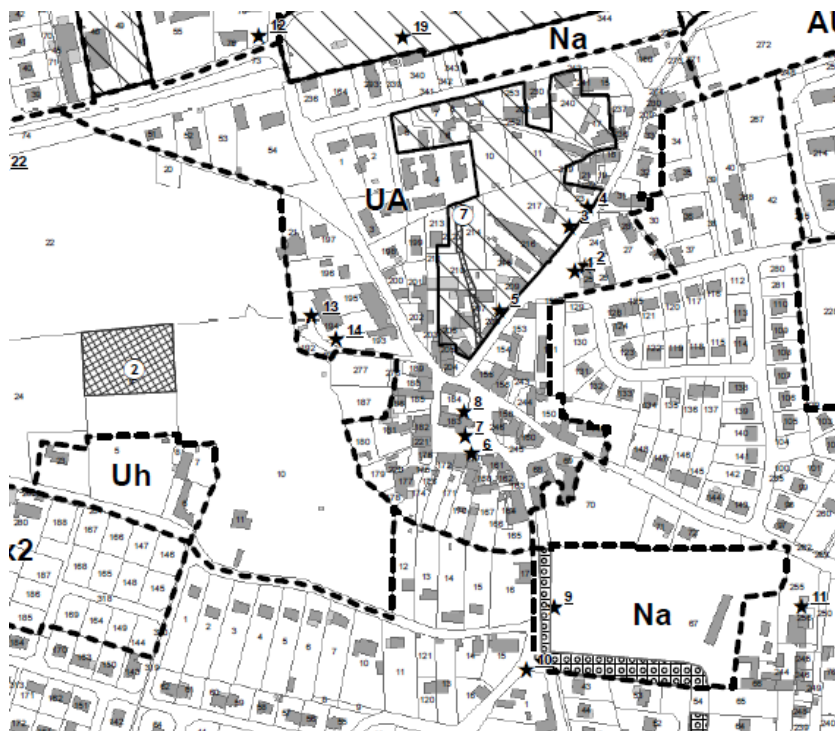
- Le diagnostic patrimonial du centre-ville (cf. chapitre 5 « le patrimoine bâti du centre-ville ») révèle plusieurs « typologies » de patrimoine :
 - o 13 éléments bâtis ponctuels de grand intérêt se déclinent en trois typologies : les équipements communaux, les grandes propriétés, les maisons de bourg ou le bâti rural
 - o Les ensembles cohérents de bâtis anciens : le centre bourg historique, les anciens hameaux ruraux, des rues ou cœurs d'îlot du centre-ville élargi.

Différents outils règlementaires sont mobilisés selon l'enjeu et l'échelle de la protection :

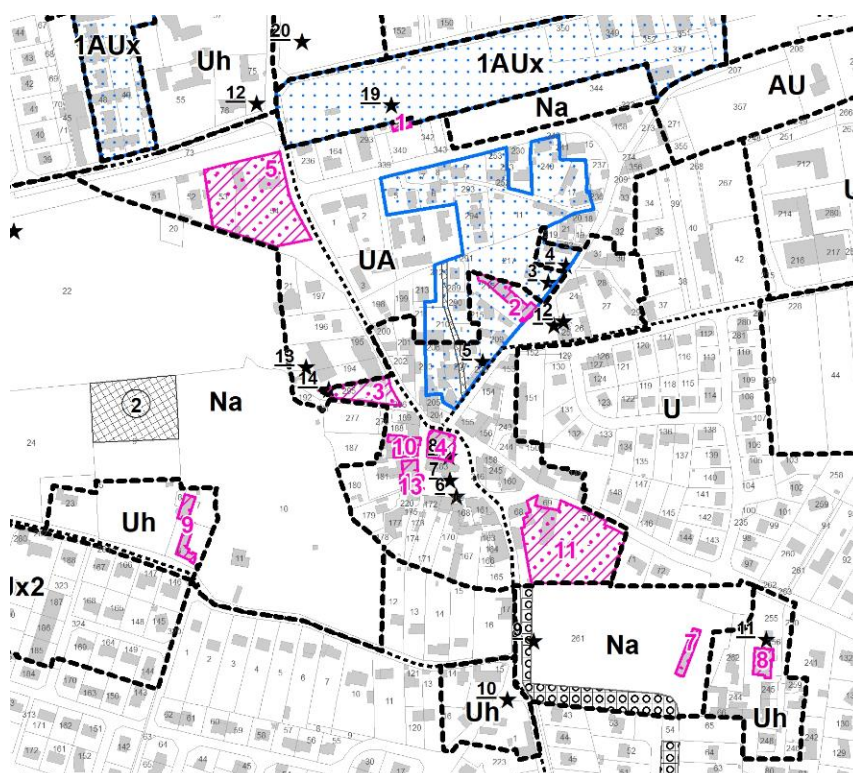
- Le zonage
- L'adaptation de certaines règles (implantations, aspect extérieur des constructions, hauteurs...)
- Le L151-19 du code de l'urbanisme: *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

1.2 Impact sur le plan de zonage

Le plan de zonage avant la modification



Le plan de zonage après la modification



Les évolutions sur le plan de zonage sont :

- création d'une zone urbaine patrimoniale intitulée zone UP autour du centre bourg ancien d'une superficie de 4,22 ha.
- protection de 13 bâtiments et/ou parc au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- renforcement de la zone Uh sur deux secteurs. La zone Uh correspond aux principaux hameaux où le caractère semi-rural doit être préservé.

1.3 Impact sur le règlement

Renforcement de la prise en compte du bâti ancien et de la qualité d'insertion des nouvelles constructions dans la zone UA, Uh, Na

Articles des zones	Evolution règles	Justifications des évolutions de la règle
UA-UP-Uh Article 6 Les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie.	<u>Ajout</u> d'une possibilité d'alignement sur les bâtiments voisins <u>Ajout</u> « sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue » lorsque que l'annexe est implantée différemment des règles indiquées <u>Suppression</u> : l'exception pour des opérations d'habitat groupé et ajout : « Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette. »	Ces deux nouvelles règles apportent de la souplesse et de l'adaptation au contexte urbain existant. Il est précisé que les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée avec le reste du territoire.
UA-UP-Uh Article 7 La construction en limites séparatives est obligatoire sur au moins une limite séparative.	Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.	Il est précisé que les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée avec le reste du territoire
UA-UP Article 8	Identique à la rédaction actuelle	
UA-UP Article 9	Identique à la rédaction actuelle	
UA-UP Article 10	Remplacement de « La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 1 + combles. » par « La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente. Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable »	La règles de hauteur a été précisée afin de mieux garantir l'insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et souvent ancien. En effet, auparavant, l'absence de hauteur chiffrée et de nombre de niveaux aménageable permettait des hauteurs non adaptées au contexte.

Articles des zones	Evolution règles	Justifications des évolutions de la règle
UA-UP-Uh Article 11	Suppression de la dérogation concernant l'architecture contemporaine et l'écoconstruction. <u>Remplacé chapitre par construction et développement durable</u> 2-Constructions et développement durable Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans le cas de constructions récentes, les matériaux de revêtement doivent reprendre les caractéristiques existantes. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.	Concernant l'architecture contemporaine, la dérogation aux règles de l'article 11 a été supprimée pour les raisons suivantes : -la difficulté de qualifier une architecture contemporaine qui pourrait s'appliquer à toutes les constructions récentes -l'intérêt de ne pas proposer des architectures en rupture avec le contexte du centre-ville composé de nombreux bâtis anciens. L'architecture contemporaine est donc possible dans le respect des paramètres architecturaux de la zone. Concernant les constructions à caractère innovant, la dérogation est encadrée et nuancée afin de permettre une insertion dans le contexte urbain environnant. Concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les éoliennes n'en font plus partie. En effet, ce type d'installations est difficilement compatible avec la protection du caractère patrimonial du centre de la commune.

Articles des zones		Evolution règles	Justifications des évolutions de la règle
Aspect des constructions traditionnelles	Façades UA/UP/Uh	<u>Ajouts</u> : Les enduits de façades doivent être, de préférence, brossés ou talochés et les enduits des éventuels encadrements et modénatures, lissés. La possibilité d'utiliser des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse est supprimée.	L'objectif est d'améliorer la qualité architecturale du centre-ville et le dialogue avec les constructions anciennes existantes.
	Toitures UA/UP/Uh	<u>Ajout</u> : Le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes. Il est autorisé sur toutes les constructions dans la zone UA. Une précision de hauteur relative des éléments "de jonction" entre deux constructions. Ils peuvent être en toiture terrasse en zone UA à condition que l'acrotère soit située plus basse que les égouts de toiture.	Le zinc est un matériau de qualité. Le caractère de la zone UA autorise son emploi sur toutes les constructions. L'objectif est d'autoriser ce type de construction tout en minimisant leur impact visuel.
	Percements UA/UP/Uh	<u>Suppression</u> : Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire. <u>Ajout</u> : Les couleurs des menuiseries doivent être hiérarchisées selon leur fonction (porte, fenêtres, etc.) et diversifiées. Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu (plus fort) que le ton de l'enduit de façade. Les portes d'entrée et de grange pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.	L'objectif est d'améliorer la qualité architecturale du centre-ville et le dialogue avec les constructions anciennes existantes.
	Volume UA/UP	Ajout d'un chapitre sur les volumes : Le rapport entre la largeur du pignon et la longueur du mur gouttereau (annexes accolées incluses) doit être au minimum de 1,5. (ajout croquis) Le gabarit des constructions nouvelles (largeur du pignon, hauteur et longueur du mur gouttereau) devra être en harmonie avec les gabarits environnants.	L'objectif est d'améliorer l'insertion urbaine et architecturale des nouvelles constructions dans le centre-ville.
	Restauration UA/UP/Uh	<u>Ajout</u> : L'isolation thermique par l'extérieur devra tenir compte des propriétés respirantes de la façade.	L'objectif est de préserver les spécificités et l'aspect extérieur des bâtiments anciens en évitant des isolations peu adaptées à ces bâtiments.

Articles des zones		Evolution règles	Justifications des évolutions de la règle
Annexes UA/UP		Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature identique à celui des bâtiments principaux. <u>Suppression</u> de l'obligation que les enduits soient d'une couleur homogène avec la construction principale Idem pour les matériaux de couverture des annexes : <u>Introduction de la possibilité</u> que les matériaux soient être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles plates, zinc...).	L'objectif est la qualité architecturale est urbaine du centre ville en lien avec son caractère historique.
Clôture UA/UP/Uh	Sur rue	<u>Suppression</u> de la possibilité de haie vive en façade sur rue, remplacé par la possibilité de construire un mur bahut doublé d'une haie vive éventuellement	L'objectif est la mise en valeur du centre-ville et la cohérence eu égard aux enjeux patrimoniaux et historiques.
	Sur limites séparatives	<u>Ajout</u> : en limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.	

Création d'une zone urbaine patrimoniale

Les objectifs de la zone UP sont :

- Préserver et mettre en valeur les formes urbaines et architecturales patrimoniales ;
- Permettre l'évolution et la densification de ces espaces tout en conservant une harmonie urbaine et architecturale ;
- Permettre la mixité des fonctions ;

Les règles de la zone UP sont principalement les règles modifiées de la zone UA (cf. explication ci-dessus) car les caractères de ces deux zones ont des similitudes en termes d'implantation du bâti, de hauteur ; du rapport du bâti à l'espace public (clôtures...) et d'objectifs.

La présence plus importante de bâti ancien dans la zone UP que dans la zone UA appelle à renforcer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11). Les différences au sein de l'article 11 sont les suivantes :

- Concernant les façades : Dans le cadre de constructions neuves (dont annexes), les matériaux autorisés sont : maçonneries recouvertes d'un enduit minéral, moellons enduits, pierre de taille. Le bois est autorisé seulement pour les annexes en arrière-plan (jardins). Cette règle vise à maintenir une harmonie entre les anciennes et les nouvelles constructions dans le centre historique.

- Concernant les percements : Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large ou partitionnées dans le cas de baies larges (type baie vitrée). Les ouvertures doivent être hiérarchisées selon leur fonction et selon l'orientation de la façade. Cette règle vise à maintenir une cohérence architecturale tout en permettant une certaine liberté dans le centre historique.
- Concernant les restaurations : Les matériaux utilisés doivent être : moellons enduits, pierre de taille, éléments de briques pour les encadrements ou les décors. Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chaux, enduits écologiques, etc.). L'objectif est de préserver l'aspect originel de la construction ancienne et l'authenticité du centre bourg historique.

Protection de 13 bâtiments et/ou parc au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet de protéger les ensembles suivants :

- les équipements communaux,
- les grandes propriétés qui s'appuient à la fois sur une logique de grand paysage intitulés "parcs et jardins patrimoniaux" dans le règlement (parc boisé, jardin, etc.) et sur une architecture remarquable
- les maisons de bourg ou le bâti rural

Impact sur le règlement

Pour l'ensemble des éléments protégés au titre du L.151-19, des dispositions réglementaires figurent dans les différents articles du règlement afin de garantir leur protection architecturale et paysagère :

- Article concernant la destination générale des sols des zones UA, UP, Uh et Na :
Il est indiqué que les éléments protégés ne peuvent être démolis sauf pour des impératifs de sécurité. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L.151-19. Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés des grandes propriétés, repérés aux documents graphiques toujours au titre du L.151-19, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :
 - o Les annexes et extensions des constructions existantes ;
 - o Les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
 - o Les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
 - o Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

Cette condition vise à protéger et à mettre en valeur le patrimoine et la nature en ville : à cette fin, les conditions de construction des parcs sont très limitées, seuls certains équipements accueillant du public sont autorisés afin de valoriser ces espaces d'intérêt général.

- Article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UP, Uh et Na :

Des prescriptions spécifiques de restauration sont imposées **pour les constructions anciennes et les constructions protégées au titre du L.151-19.**

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurée dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.
- ✧ Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).
- ✧ Ne sont autorisées que les menuiseries métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.
- ✧ Les clôtures sont soumises aux règles précisées au 4.

Ces règles visent à préserver les caractéristiques propres à chaque typologie, énoncées dans le diagnostic et dans la liste. De manière générale, elles doivent être restaurées dans le respect de la construction initiale et de l'environnement limitrophe.

- Article 13 concernant les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations de la zone UA

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés.

Ajout d'une annexe au règlement intitulée liste du patrimoine protégé et prescriptions associées

La liste du patrimoine protégé est annexée au règlement d'urbanisme. Cette liste comprend le détail des éléments protégés et les prescriptions spécifiques à chacune des trois typologies :

- les équipements communaux,
- les grandes propriétés
- les maisons de bourg ou le bâti rural

La définition de la typologie, la valeur patrimoniale et les enjeux de la protection sont définies dans le diagnostic et leur définition est rappelée dans la liste annexée au règlement.

Dans l'annexe, aux règles indiquées dans le règlement, **s'ajoute des prescriptions intitulées « éléments caractéristiques à maintenir » et « interdictions »**. Ces prescriptions sont spécifiques à la typologie. Elles ont pour but de maintenir les caractéristiques du bâtiment et de la typologie à laquelle il appartient. Elles concernent notamment les volumes, les matériaux, les façades.

2- Précision de certaines règles sur les annexes.

2.1 Les motifs d'évolution

- Certaines règles en matière d'implantation paraissent inadaptées pour les petites annexes.

2.2 Impacts sur le règlement

Article 7 zones UA, UP, U, N

Des règles d'implantation différentes sont ajoutées lorsque pour les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre). En effet cette souplesse est accordée aux « petites » annexes compte tenu du faible impact paysager et urbain et également de moindre gêne pour les voisins.

La modification est aussi l'occasion de préciser la règle de recul par rapport aux voies et espaces publics des annexes et extensions dans les zones U et N. En effet du fait d'une imprécision de rédaction, il n'y avait pas de règle pour les constructions autres que principales, or cette règle est obligatoire. Elle devient la même pour toute construction.

3. Ouverture à l'urbanisation la zone AU de la Saintrie, afin de répondre aux objectifs du PLH 2018-2023 et à ceux de l'article 55 de la loi SRU

3.1 Les motifs d'ouverture à l'urbanisation

Cette procédure vise donc à changer le classement de ces terrains des zones AU et Uh vers 2 secteurs de la zone 1AUx : les secteurs 1AUx3 et 1AUx4

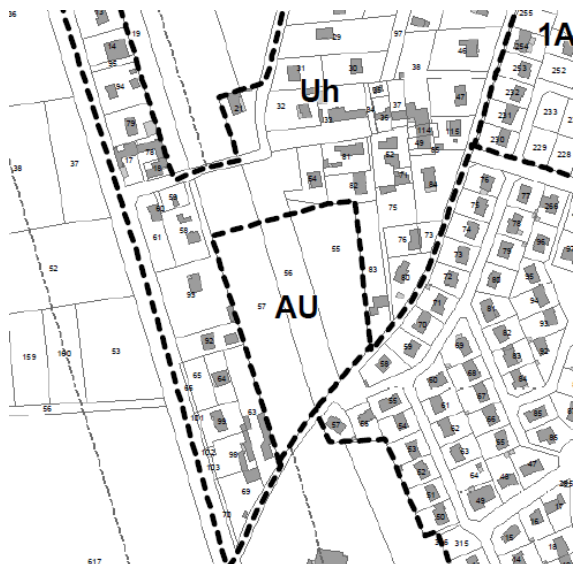
La zone 1AUx correspond aux zones d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des logements pour les raisons suivantes :

- Le respect des objectifs du PLH et le rattrapage du taux de logements sociaux :
 - o Objectif de production de logements 2018-2022 : 210 logements soit 35 logements/an
 - o Objectif de production de logements locatifs aidés 2018-2022 : 124 soit 20 par an ce qui représente 59% des objectifs totaux de production de logements.
- Les projets de construction de logements déjà engagés pour la période 2018-2022 (160 logements dont 72 logements sociaux, cf. inventaire diagnostic) **ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs du PLH**
- Les autres espaces potentiels d'urbanisation ne sont pas urbanisables dans les échéances fixées par le PLH (cf. diagnostic).
- La zone de la Saintrie doit donc être ouverte à l'urbanisation pour satisfaire les objectifs du PLH et notamment eux en matière de construction de logements sociaux. Pour être urbanisée, cette dent creuse fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le programme sur les 2 ha prévoit entre 70 et 90 logements soit une densité moyenne entre 35 et 45 logements/ha :ç_ç
 - Des logements sociaux destinés aux seniors sous forme d'habitat collectif
 - De l'habitat individuel
 - De l'habitat intermédiaire

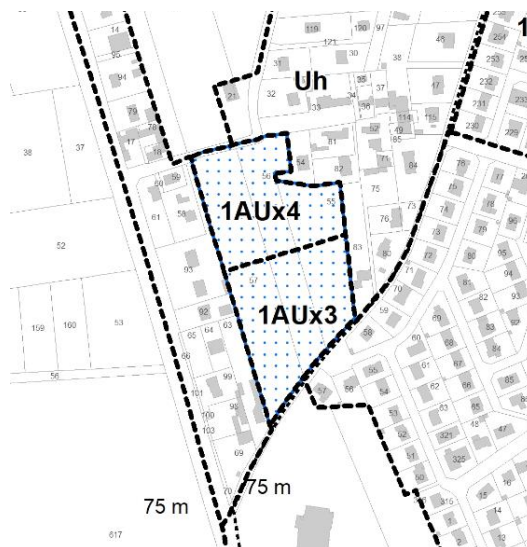
3.2 Impacts sur le plan de zonage

Les impacts concernant le plan de zonage sont :

Le plan de zonage avant la modification



Le plan de zonage après la modification



La superficie du secteur 1AUx3 est de 1,04 ha. Celle du secteur AUx4 est 0,98 ha.

Deux secteurs d'urbanisation ont été définis afin de permettre un phasage de l'urbanisation : L'article 1 de la zone 1AUx précise d'ailleurs que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUx4 est conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation du secteur 1AUx3.

La partie Nord des parcelles 55, 56 et 57 auparavant classée en UH a été classée en 1AUx3 afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble du terrain compatible avec l'OAP et d'éviter une urbanisation au coup par coup, non maîtrisée.

3.3 La mise en place d'une orientation d'aménagement

Synthèse du diagnostic dans l'État Initial

Aujourd'hui, le site de la Saintrie est un espace en partie agricole. L'absence de relief permet des vues sur le grand paysage, notamment sur la Perrée.

Le site est encadré par les rues Paul Emile Victor et la rue de la Saintrie. De l'habitat individuel borde l'espace à l'Est et à l'Ouest. La rue Paul Emile Victor est une entrée dans la commune depuis la RD29 pour accéder notamment à un important quartier d'habitat pavillonnaire (AFU). La rue de la Saintrie constitue une sortie de la commune vers la RD29, mais la rue n'est pas aménagée pour supporter une augmentation du trafic. Le carrefour avec la RD29 est relativement dangereux.

L'ancienne de ferme de la Saintrie, bâti rural organisé autour d'une cour, se situe à toute proximité au bout de l'impasse de la Saintrie et offre une ambiance intéressante par sa volumétrie, son implantation.

Au sud, la volumétrie de l'équipement Oésia fait face au site aujourd'hui non bâti. Le long de la rue P.E Victor, une petite placette aménagée lors de l'opération de l'AFU, sert de parking.

Rappel des enjeux :

- une nouvelle offre de logement sociale destinée aux séniors en lien avec les objectifs du PLH
- la diversification du parc de logement dans son statut et dans ses formes
- l'appartenance de la Saintrie à une trame paysagère plus large
- le développement des liaisons douces
- le traitement de l'entrée de la commune
- la prise en compte du tissu bâti existant

Au regard de ses enjeux, les principes d'aménagement sont les suivants

- Proposer un programme de logement diversifié comprenant entre 70 et 90 logements soit une densité moyenne entre 35 et 45 logements/ha
- Créer un axe paysager nord/sud depuis le parc Oésia jusqu'au nord du site
- Organiser les flux automobiles



3.4 Les principales règles des secteurs 1Aux3 et 1AUx3

Caractère de zone

Ajout de la référence aux secteurs 1AUx3 et 1AUx4

Les secteurs 1AUx, 1AUxe, 1AUx3 et 1AUx4 sont destinés à l'habitation. Le secteur 1AUx3 est destiné à recevoir de l'habitat collectif.

Article 2

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur l'intégralité du secteur.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage. Cette condition vise à maîtriser et d'organiser le développement urbain et la prise en compte des spécificités du territoire.

A été ajoutée que l'urbanisation du secteur 1AUx4 est conditionnée à l'achèvement de l'opération 1AUx3 afin de maîtriser le développement communal en organisant un phasage.

Article 3 : pas de changement

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Article 6

Avant :

Les constructions principales doivent être implantées

- Soit avec un recul minimal de 6 mètres ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marquée par une clôture.

Après :

✧ Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 6 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette règle est instaurée afin que la future voie Nord/Sud soit composée par le bâti tout en permettant une variété d'implantations et une économie d'espace.

✧ Le long de la rue Paul Emile Victor, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette règle vise à répondre au principe de l'OAP stipulant : « *Implanter les logements sociaux destinés aux seniors au cœur d'un espace paysager dans la continuité du parc de l'équipement Oésia. Le bâtiment sera en recul depuis la rue Paul Emile Victor mais aussi depuis les limites séparatives. Les stationnements seront organisés à l'arrière du bâtiment afin de créer une ambiance très végétale depuis la rue Paul Emile Victor et en entrée de ville.* »

✧ Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette. *Cette règle est ajoutée pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.*

Article 7

- ✧ La construction en limite séparative est autorisée.
- ✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite ne pas être inférieure à 3 mètres.

Le principe que « la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir ne pas être inférieure à 3 mètres » a été supprimé afin de laisser plus de souplesse dans les implantations et des fins d'économie d'espace.

- ✧ Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette. *Cette règle est ajoutée pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.*

Article 9 :

- Au sein des secteurs 1AUx3 et 1AUx4, l'emprise au sol maximale est de 50%. *Cette règle permet de maintenir un équilibre entre espace bâti et espace non bâti.*

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette. *Cette règle est ajoutée pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.*

Article 10**Dans le secteur 1AUx3 :**

- ✧ La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les étages en retrait sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée. Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable. *Cette règle vise à permettre l'implantation d'un bâtiment de logements collectifs.*

- ✧ La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur 1AUx et 1AUx4

- ✧ La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les étages en retrait sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

La règle suivante a été ajoutée « Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable » afin de maîtriser les hauteurs.

- ✧ La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

La règle « Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements publics hospitaliers, et les immeubles collectifs » a été supprimée car il n'y a pas lieu d'accorder des dérogations systématiques à la règle générale.

Article 11

Toiture

- ✧ La toiture en pente est la règle.
- ✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- ✧ *Est ajouté « à l'exception des bâtiments collectifs où la pente peut être plus faible. Des éléments de liaison entre deux constructions peuvent être en toiture terrasse ainsi que pour les bâtiments annexes(garages) ».*
- ✧ *Est ajouté : Dans le secteur 1AUx3, un équilibre entre toiture en pente et toiture terrasse doit être recherché.*

Ces règles visent à permettre une architecture contemporaine des bâtiments collectifs tout en imposant une présence de toiture en pente afin de s'intégrer à l'environnement bâti constitué principalement de toiture en pente.

Percement

Est supprimé : Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

Cette règle est supprimée pour favoriser l'architecture contemporaine au sein des futures zones à urbaniser.

Est ajoutée la règle suivante : « La lucarne doit recevoir un couvrement qui garantisse une intégration architecturale de qualité. » afin de favoriser la qualité architecturale.

Architecture contemporaine et éco habitat

- ✧ Toute architecture faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.
- ✧ Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain ou d'éco habitat.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

La dérogation concernant l'architecture contemporaine, aux règles de l'article 11 a été supprimée pour les raisons suivantes :

- la difficulté de qualifier une architecture contemporaine qui pourrait s'appliquer à toutes les constructions récentes*
- l'intérêt de ne pas proposer des architectures en rupture avec le contexte du centre-ville composé de nombreux bâtis anciens. L'architecture contemporaine est donc possible dans le respect des paramètres architecturaux de la zone.*

Clôtures

- ✧ En limite avec l'espace public, elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).

Est ajouté, la possibilité de réaliser d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).

Est supprimée de réaliser d'une haie vive en limite avec l'espace public

Cette évolution est liée à l'objectif de créer une qualité de l'espace public le long des futures voies.

En limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.

✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

✧ A l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.

✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.

✧ Les bâches en plastique sont interdites en limites séparatives et en limite avec l'espace public.

Stationnement

✧ Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

✧ Les aires de stationnement réalisées sur l'espace public doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

✧ En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Des normes en matière de stationnement ont été ajoutées :

✧ *Les normes concernant le stationnement automobile sont les suivantes :*

- *Habitation :*

✓ *T1 et T2 : 1 place minimum par logement*

✓ *T3 et plus grand : 2 places par logement*

- *Résidence seniors : 1,5 places pour 2 logements auxquels s'ajoute 1 place visiteur minimum une par tranche de 10 logements*

La desserte du territoire de la commune n'est pas suffisant pour permettre aux habitants de réduire les déplacements automobiles. Ainsi, les ménages possèdent souvent au moins deux voitures par ménage. Ces règles visent à gérer le stationnement sur l'espace privé et à éviter que le stationnement « envahisse l'espace public ».

Espace libres et espaces verts (article 13)

Un seul ajout a été effectué en respect de l'OAP : « Dans le secteur de la Saintrie, le futur axe Nord/Sud doit être paysagé : ces plantations variées doivent contribuer à créer une ambiance rurale. »

4- Prise en compte des antennes relais

4.1 Les motifs d'autoriser l'implantation des antennes relais

- Garantir une bonne couverture de cet équipement sur le territoire de Notre Dame d'Oé
- Au regard du décret, l'implantation des antennes relais dans un PLU peut être interdit uniquement pour des raisons paysagères.
- L'implantation des antennes relais est interdite dans les zones UA, U, N et A
- Devant l'essor de la technologie dans le domaine des communications électroniques et l'usage de la téléphonie mobile, et au regard des questions qu'elle soulève auprès de la population, la métropole et ses 22 communes membres ont souhaité harmoniser le mode de gestion des demandes des opérateurs, pour l'implantation des antennes de téléphonie mobile sur le territoire. Un travail conjoint entre les différents partenaires a permis d'élaborer une charte, instituant un guichet unique métropolitain. Cette charte vise à assurer une meilleure concertation entre les opérateurs, les communes et la métropole, à favoriser l'information des citoyens, tout en promouvant une bonne couverture numérique du territoire ;

4.2 Impacts sur le règlement

Article 1 (zones UA, U, 1Au, Na et A)

L'interdiction d'implanter des antennes relais sur pylône est supprimée afin de permettre d'assurer une bonne couverture du territoire encadrée par la charte métropolitaine.

Article 2 (zones UA, U, 1AU, Na et A)

A l'exception de celles interdites à l'article UA-1, toutes les occupations ou utilisations des sols, **dont les pylônes sur antennes relais**, sont admises à 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.
- ✧ de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

Article 9 (zones UA, U, 1AU, Na et A)

Ajout d'une exception pour les antennes relais notamment : « Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...) »

Article 11 (zones UA, U, 1AU, Na et A)

Deux paragraphes sont ajoutés afin d'assurer l'insertion paysagère des pylônes sur antennes relais.

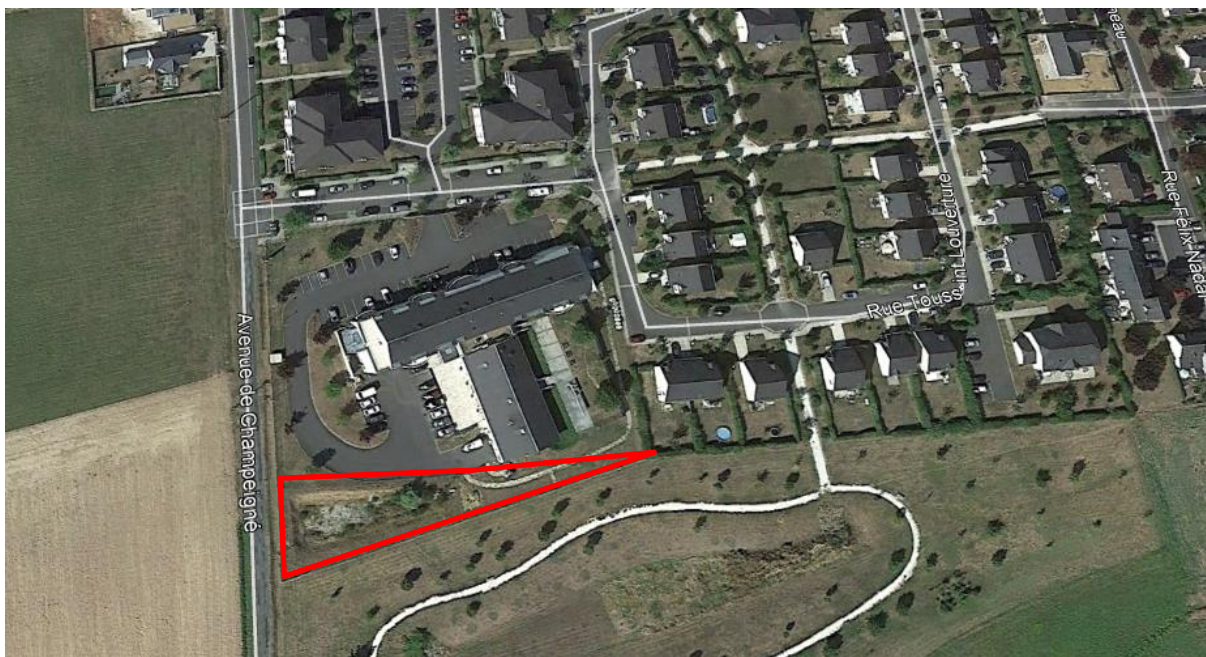
1. Construction et paysage urbain « Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. »

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

5- Correction de deux erreurs matérielles relatives au plan de zonage

5.1 Les motifs

► Une erreur matérielle s'est produite lors de la conception du plan de zonage : une partie de la parcelle 282 occupée par l'Ehpad "**Jardin d'Iroise**" a été classée en zone agricole. Or cet espace classé en A est un bassin de rétention lié à l'imperméabilisation de la parcelle.



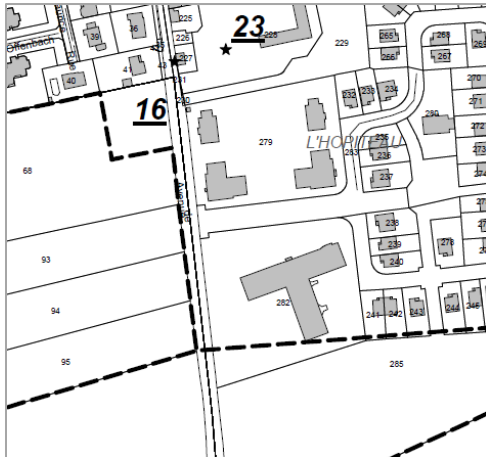
► Une erreur matérielle s'est aussi produite concernant le périmètre de l'OAP du **site de la gare** et du zonage 1AUx afférent. En effet, le périmètre de la zone 1AUx mord à l'Est sur des parties de terrain qui ne sont pas concernées par le projet.

Ces deux périmètres sont modifiés en conséquence.

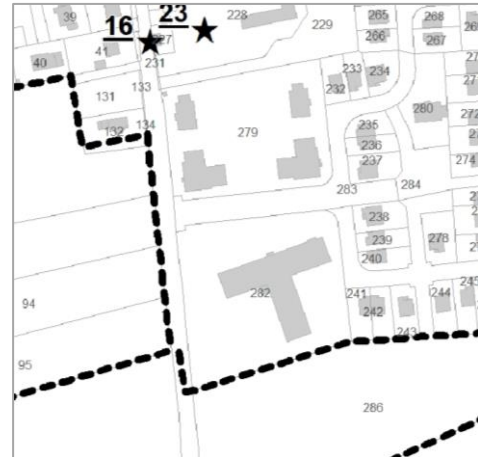
5.2 Impacts sur le plan de zonage

► L'Ehpad "Jardin d'Iroise"

Le plan de zonage avant la modification

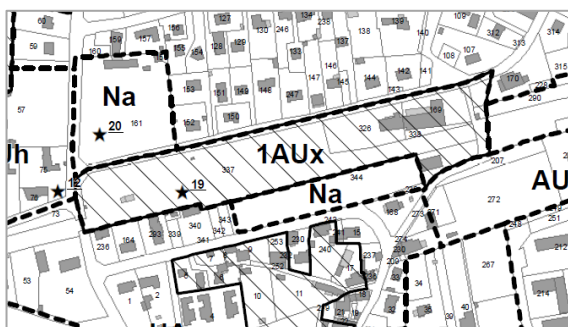


Le plan de zonage après la modification

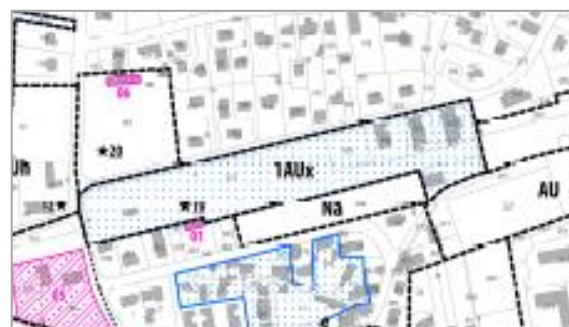


► Le site de la gare

Le plan de zonage avant la modification



Le plan de zonage après la modification



5.3 Impacts sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

C'est ce nouveau périmètre de la zone 1Aux qui est inséré dans la partie contexte de l'OAP "Le site de la gare et l'îlot de l'ancienne mairie".

6. Tableau des superficies

Après modification le tableau des superficies des zones est le suivant :

Zones et secteurs	Superficie en hectare
1AUx	3,31
1AUx1	2,83
1AUx2	2,89
1Aux3	1,04
1Aux4	0,98
1AUxe	8,40
1AUy	3,25
A	390,79
Ad	4,22
Ae	5,62
AU	5,63
N	48,74
Na	59,05
Nd	0,75
U	117,50
UA	5,90
UC	63,51
Uh	43,66
UP	4,22
Total	772,29

IV. Les impacts de la modification sur l'environnement

R151-1 CU

(Le rapport de présentation)

3° expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

La modification a pour objet l'amélioration d'un certain nombre d'éléments du PLU. Par conséquent la majeure partie des impacts sur l'environnement sont positifs dans le sens des préconisations de la loi ELAN, ALUR, voire des lois Grenelle et Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) :

- Densité et économie d'espace agricole
- La qualité urbaine
- Diversification des formes

Le diagnostic précise que les réseaux (eau potable, assainissement) sont en capacité d'absorber le nouveau développement.

Aucun site naturel protégé n'est impacté par la modification.

L'ensemble des impacts de la modification du PLU sont présentés dans le tableau suivant :

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	Qualification
1. Le cadre physique	Urbanisation d'une espace (la Saintrie) en partie naturel	(-)
2. La biodiversité	Aucune incidence notable prévisible	/
3 L'agriculture	Urbanisation d'un espace (la Saintrie) en partie agricole	(-)
4. L'insertion urbaine	Construction d'un espace non bâti entouré d'habitat pavillonnaire	(-)
	La mise d'une OAP sur la zone à urbaniser de la Saintrie	(+)
	Protection du patrimoine et du bâti ancien dans le centre-ville	(+)
	Amélioration des règles d'insertion des nouvelles constructions et des annexes dans le centre-ville : implantation, hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions	(+)
5. Le patrimoine bâti	Création zone UP, renforcement zone Uh et 13 bâtiments protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme La zone de la Saintrie chevauche une partie du périmètre de protection du Mh de la Chassetière	(+)
6. La consommation foncière	Consommation d'espace agricole et naturel au sein de l'empreinte urbaine	(-)

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	Qualification
7. Le cadre de vie et les paysages	Renforcement de l'accueil d'une population diversifiée : logement locatifs et collectifs, logement intermédiaire et logements individuels	(+)
	Prise en compte du vieillissement de la population	(+)
	Protection du patrimoine et du bâti ancien dans le centre-ville	(+)
	Passage d'un espace non bâti à un site bâti	(+)
	La mise en place d'une orientation d'aménagement sur le site de la Saintrie : est prévu notamment le renforcement de la trame verte.	(+) et (-)
	Amélioration des règles d'insertion des nouvelles constructions dans le centre-ville : implantation, hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions	(+)
	Imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et le phasage du développement de la zone	(+)
	Autorisation de l'implantation des pylônes pour les antennes relais	(+) et (-)
8. Le cycle de l'eau	Augmentation de la consommation en eau potable Augmentation de l'imperméabilisation des sols Augmentation des besoins en assainissement	(-)
9. La qualité de l'air et le réchauffement climatique	Pas d'incidence notable prévisible	/
10. Les autres risques, nuisances et pollutions	Pas d'incidence notable prévisible	(+)
		(-)
10. Les déplacements	Le développement des liaisons douces	(+)
	Une augmentation des déplacements voitures	(-) Une requalification des voies PE. Victor et de la Saintrie semble nécessaire

Aucun site naturel protégé n'est impacté par la modification.



La zone d'urbanisation se trouve en grande partie sur un niveau d'aléa moyen de retrait de gonflement des argiles.

