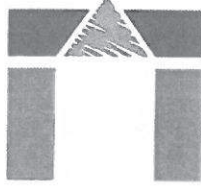


VEIGNÉ



VILLE VERTE

Commune de Veigné



---

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Rapport de présentation

---

DOSSIER P.L.U.  
" PUBLIC "

Vu pour être annexé à la délibération du :

21 septembre 2018

Le Maire,

Patrice MICHAUD



## Choix de la procédure et incidences sur l'environnement

---

## JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Veigné dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2016.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le PLU fait l'objet d'une mise en compatibilité en raison du projet d'élargissement de l'A10 à 2x3 voies sur la section Poitiers sud-Veigné. Le projet devrait prochainement faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique par Madame la Préfète d'Indre-et-Loire. Par ailleurs, une déclaration de projet (DECPRO) emportant mise en compatibilité du PLU (MECDU) dans le cadre d'un projet de giratoire RD 910/RD87 est actuellement en cours.

Aujourd'hui il apparaît nécessaire de rectifier une erreur matérielle dans le règlement du PLU. C'est pourquoi la commune a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée.

Il s'agit de réparer un oubli dans l'énoncé des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives à l'article 7 de la zone UX. La rectification de l'erreur matérielle concerne donc uniquement le règlement du PLU plus particulièrement la zone UX et son article 7.

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le PADD
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune

Elle ne rentre pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-41 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ne diminue pas les possibilités de construire
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

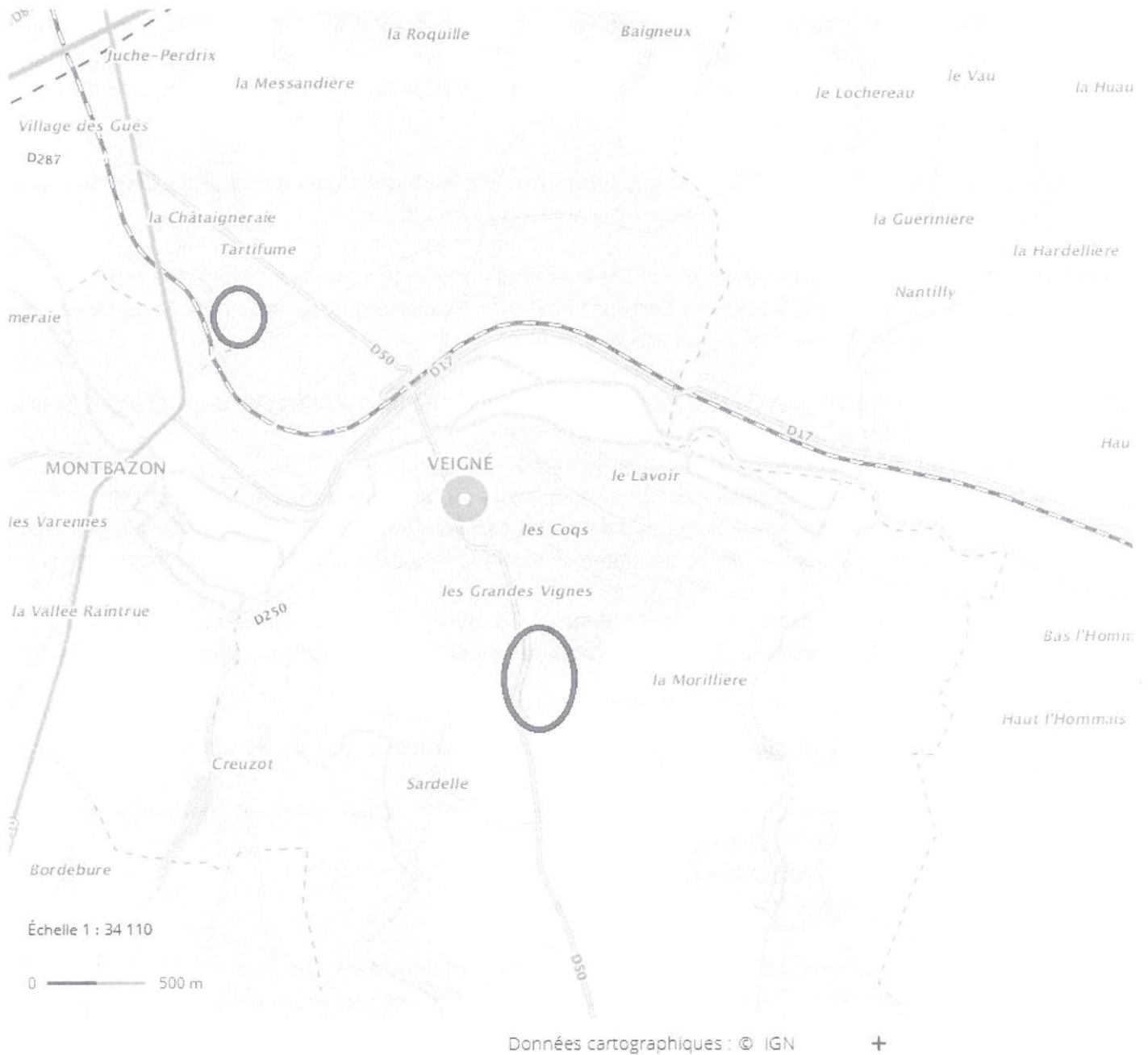
Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme «qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000».

Au regard du code de l'urbanisme la présente modification simplifiée n'ayant pas d'incidence sur l'environnement, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.



## Cadre législatif

---

## CODE DE L'URBANISME : PARTIE LÉGISLATIVE

### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## CODE DE L'URBANISME : PARTIE RÈGLEMENTAIRE

### Article R104-8

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

## Modification du règlement envisagée et motifs

---

## CONTEXTE

Le Plan Local d'urbanisme de la commune a défini une zone UX qui couvre deux sites : la zone d'activité des Petits Partenais et le secteur de l'entreprise BURNER SYSTEMS INTERNATIONAL, allée de la Robinerterie.

Cette zone est « destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales hors commerces de proximité.

Elle correspond à plusieurs sites localisés :

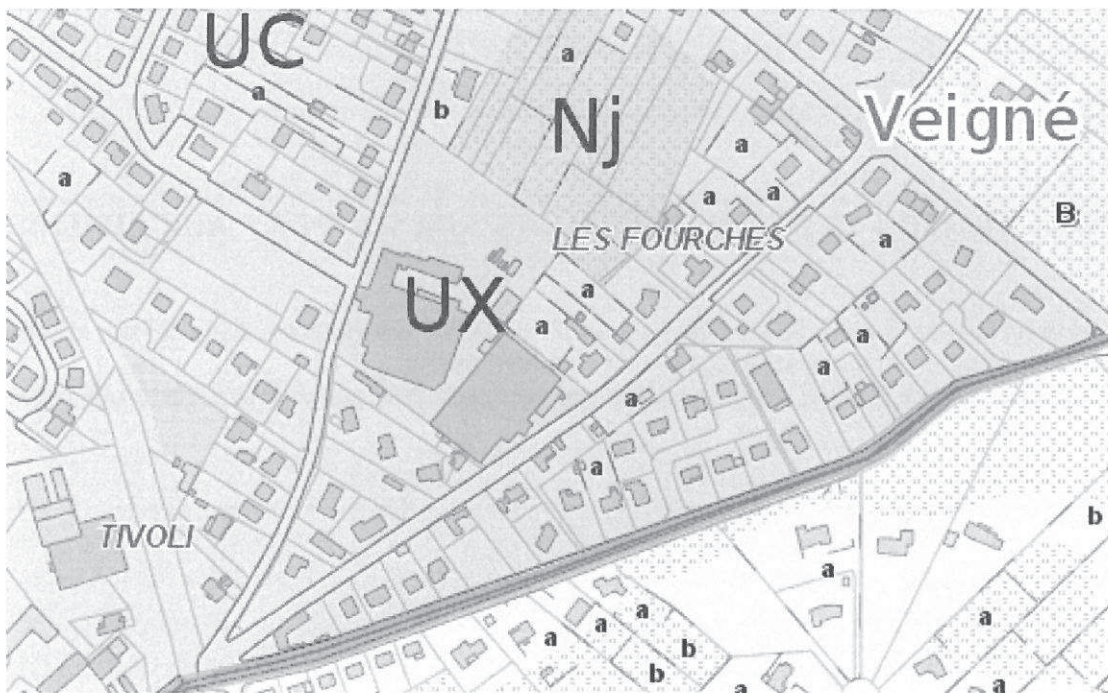
- sur le plateau Sud de la commune au lieu-dit Les "Petits Partenais"
- sur le plateau Nord.

Le site les "Petits Partenais" est une zone d'activités de proximité gérée par la communauté de communes du val de l'Indre, et devant faire l'objet d'une extension dans le cadre d'une zone d'urbanisation future de l'autre côté de la RD50.

La zone UX aux Fourches (secteur de Tartifume) accueille actuellement l'entreprise BSI, dont les terrains sont concernés par la servitude d'utilité publique (PM2) au droit et à l'aval hydraulique du site d'exploitation. »



La zone d'activité les Petits Partenais (RD 50)



Les Fourches situé entre la rue de la Robinetterie et la rue Fleurie

Dans cette zone les règles d'implantation des constructions imposent un retrait par rapport aux limites séparatives sauf dans certains cas précis :

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs,
- Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif,
- Un local destiné au stationnement des vélos.

L'ancien PLU, qui datait de 2005 imposait déjà que les constructions soient en retrait des limites séparatives. Cependant cette distance pouvait être réduite si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies étaient prises. C'était une règle présente dans le règlement de la zone d'activité lors de sa création le 4 octobre 1990 et reprise dans le PLU de 2005.

Il était donc possible de s'implanter jusqu'en limite séparative à condition de prendre les mesures qui s'imposent pour éviter la propagation des incendies. En effet pour les besoins de leur activité les entreprises manifestent régulièrement le besoin de construire un nouveau bâtiment ou de s'étendre afin d'agrandir ou d'abriter une zone de stockage, de créer de nouveaux bureaux, etc...

## ERREUR MATÉRIELLE

La possibilité de s'implanter jusqu'en limite séparative facilite l'implantation de nouvelles constructions ou extensions en permettant une utilisation optimisée de l'espace sur chaque parcelle. Cela permet de ne pas freiner les besoins de développement des entreprises notamment celles qui sont présentes dans la zone d'activité des Petits Partenais tout en exigeant des garanties en matière de sécurité et de défense contre l'incendie.

Or, cette exception a été oubliée dans le nouveau règlement de la zone UX du PLU approuvé le 25 novembre 2016, bien que l'article 7 ait été enrichi par de nouvelles exceptions. L'objet de la présente procédure est de corriger cet oubli en réintégrant la règle selon laquelle il est possible de construire en limite séparative à condition que les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies soient prises.

PLU DU 3 JUIN 2005

## UX-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

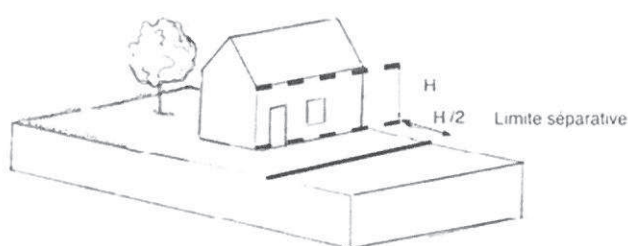
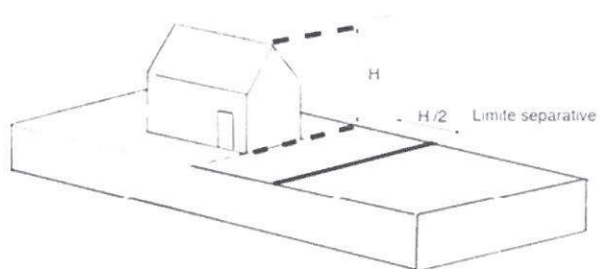
PLU DU 25 NOVEMBRE 2016

## UX -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Une implantation avec un retrait inférieur est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.



## Evolution des pièces du PLU

---

# MODIFICATION DE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 7 DU RÈGLEMENT DU PLU APPROUVÉ LE 25 NOVEMBRE 2016

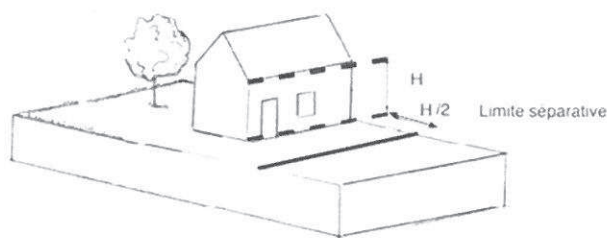
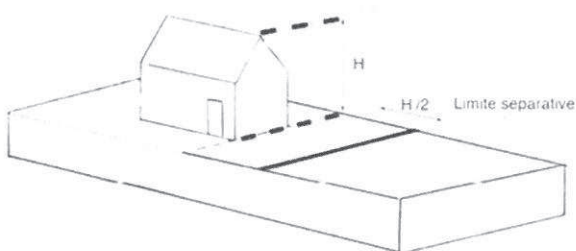
## Rédaction d'origine

### UX -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Une implantation avec un retrait inférieur est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos



## Rédaction modifiée

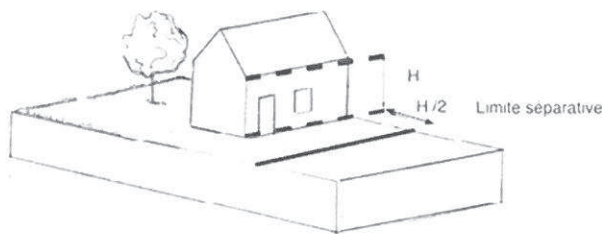
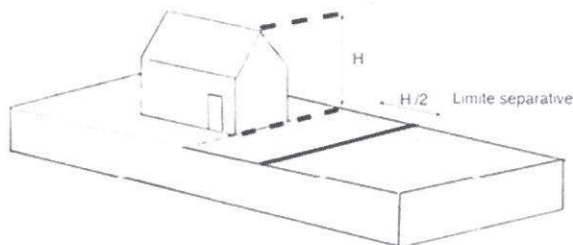
### UX -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Une implantation avec un retrait inférieur est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos

***Cette distance peut également être réduite lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.***



La rectification de l'erreur matérielle qui consiste à ajouter la possibilité de construire avec un retrait inférieur est la seule modification du règlement. Les autres pièces du PLU (documents de zonage, servitudes...) ne sont pas impactées.



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Déclaration de Projet**

**emportant mise en compatibilité du PLU**

**COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Arrêté le 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

Déclaration de projet n°1

Approuvé le :

Le Maire



## Table des matières

---

Objet du dossier et présentation du projet .....	4
Cadre législatif.....	7
I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet .....	8
Contexte du projet .....	11
I. Données de cadrage.....	12
Présentation de l'opération .....	23
I. Emprise du projet.....	24
II. Cadre de l'intérêt général du projet.....	28
Un projet cohérent sur les mobilités.....	29
Offrir une offre de déplacements complète : le pôle multimodal.....	29
III. Caractéristiques principales du projet de giratoire.....	30
Les riverains.....	30
Les piétons.....	30
La structure de chaussée .....	31
La signalisation verticale.....	31
Le marquage.....	31
VI. Projet envisagé.....	33
Mise en compatibilité du PLU avec le projet.....	34
Justifications de la mise en compatibilité .....	42
Annexes .....	45

## Objet du dossier et présentation du projet

---

Ce dossier s'inscrit dans le cadre réglementaire de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné pour la réalisation d'un carrefour giratoire sur la D910 / D87. Ce projet initialement prévu dans le PLU en cours de validité, connaît des ajustements de tracé et de surface qui génèrent la mise en compatibilité du PLU.

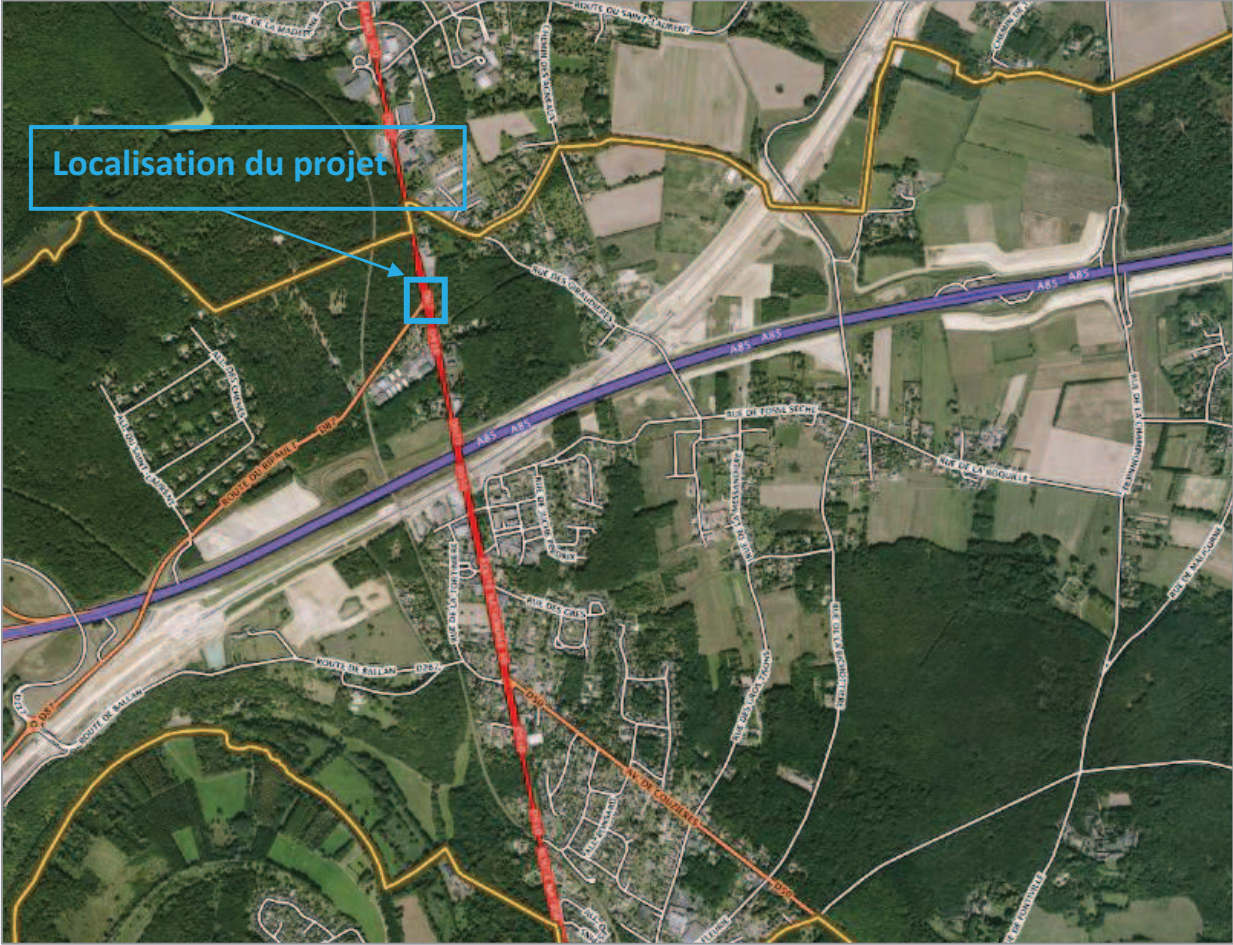
Le Conseil Départemental, maître d'ouvrage de l'opération, s'est engagé dans l'amélioration de la qualité et de la sécurité de son réseau. Dans cette perspective, il est envisagé d'aménager le carrefour D910 / D87, à l'embranchement dit de la « Saulaye ».

Ce carrefour est le plus important en termes de trafic routier sur la portion de la D910 dont les aménagements se terminent actuellement au niveau du Bd périphérique. La D910 est un axe structurant qui constitue un itinéraire majeur pour le Département d'Indre-et-Loire. Elle supporte une partie importante du trafic des migrations domicile-travail en direction de l'agglomération Tourangelle depuis les communes de Montbazou, Sainte-Maure-de-Touraine, ainsi que les liaisons de transit sur l'axe Paris – Tours – Bordeaux en complément de l'A10. Ce carrefour est identifié comme devant être optimisé, en particulier pour améliorer les conditions de l'insertion des usagers de la D87 sur la D910, et également pour anticiper le raccordement au futur quartier d'aménagement.

L'objet du présent dossier est de présenter le projet de réalisation du carrefour giratoire D910 / D87 afin de permettre la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de préciser que le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016 prévoyait déjà l'aménagement de ce giratoire au niveau de l'intersection de la D910 et de la D87. Un emplacement réservé avait été instauré à cet effet. Cependant, l'avancement des réflexions nécessite une adaptation du projet initial concernant les aspects techniques en lien avec la sécurisation du futur carrefour par la réalisation d'une virgule nécessitant de revoir l'emplacement réservé.

### Plan de situation



## Cadre législatif

---

## I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Par délibération du 25 novembre 2016, le Conseil Municipal de Veigné a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Suite à la programmation de l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la D910 et D87 à la Saulaye, par le Conseil Départemental, et conformément aux articles suivants, soutenant ce projet, Veigné a engagé la réalisation d'une déclaration de projet qui emportera la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification des éléments écrits (liste des emplacements réservés) et la mise en cohérence du document graphique règlementaire.

Ce projet devra être compatible avec la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet autoroutier de 2X3 voies de l'A10 prévu entre l'échangeur de Vouneuil-sous-Briard (proximité de Poitiers) et Veigné (proximité de Tours).

### a. Code de l'Urbanisme : partie législative

Les dispositions des articles L153-54, L153-55, L153-57, L153-58 et L153-59 précisent :

**L153-54 :** « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

**L153-55 :** « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

(...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

**L153-57 :** « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

**L153-58** : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(...)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

**L153-59** : « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. (...).

#### **b. Code de l'Urbanisme : partie réglementaire**

Les dispositions de l'article R153-15 précise que : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Au titre de l'article R153-16-1° du code de l'urbanisme, le Conseil Départemental de l'Indre-et-Loire, est identifié pour mener à bien la procédure de déclaration de projet de l'opération « aménagement d'un carrefour giratoire sur la D910 et D87 à la Saulaye ». La commune de Veigné et le Conseil Départemental de l'Indre-et-Loire ont convenu que la commune porte la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU :

**R153-16-1°** : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ; (...)

c. La saisine de l'autorité environnementale sur la demande d'examen au cas-par-cas

La déclaration de projet relève d'un examen au cas-par-cas en application du R122-2 et R122-3 du code de l'environnement. Le projet est défini selon l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le présent projet est inscrit dans la catégorie :

« 6. Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique. »

Il est soumis à l'examen au cas-par-cas en sous-catégorie :

« a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente. »

De fait, la présente mise en compatibilité du PLU de Veigné a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas.

En date du 02 janvier 2018, le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Veigné (37) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

*(Voir annexe 3 du présent dossier)*

## Contexte du projet

---

## I. Données de cadrage

Le projet est localisé sur l'ensemble des cartographies de la manière suivante :

- Localisation du projet

### a. Contexte territorial

Le projet envisagé se situe au lieu dit de la Saulaye sur la commune de Veigné à proximité de la limite de commune Nord frontalière de Chambray-lès-Tours et d'un secteur d'habitat.

Le futur projet est également proche de la zone d'activités de Bagatelle qui regroupe des activités de services et des PME. Une zone de boisements inscrite en Espace Boisé Classé ainsi que l'amorce du plateau Nord sont concernées par le futur projet.

Le secteur d'intervention concerne le croisement de la D910 (route Nationale) et de la D87 (route du Ripault).

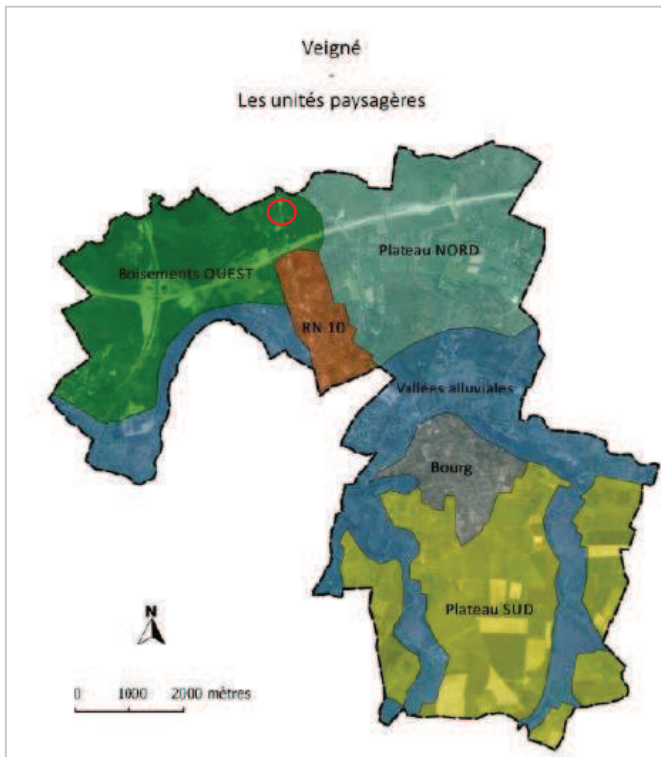
La D910 est l'axe principal de liaison de Veigné vers l'agglomération tourangelle. Elle traverse Veigné sur un axe Nord-Sud reliant Chambray-lès-Tours à Montbazou. Elle sépare les boisements situés à l'Ouest, du plateau Nord. De part et d'autre de la voie, une forte urbanisation s'est développée : zones commerciales et pavillonnaires.

### b. Contexte naturel et patrimonial paysager, bâti et archéologique

#### 1. Paysage

Le projet de carrefour se situe à l'interface de 2 entités paysagères :

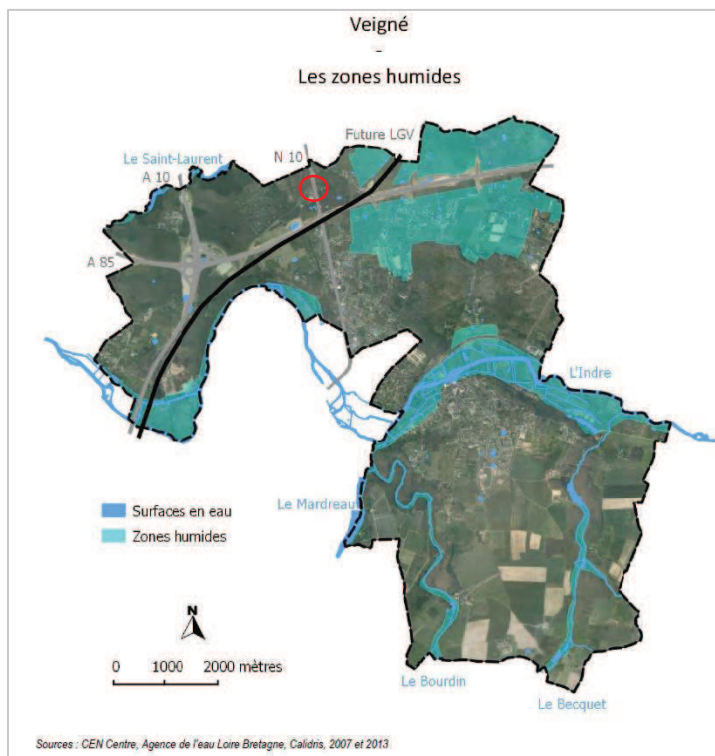
- Le plateau Nord : cet espace anciennement agricole est en train de se fermer progressivement. La majeure partie des prairies sont abandonnées et évoluent en friches puis en boisements.
- Les boisements Ouest : le Nord-Ouest de la commune est dominé par des boisements qui accompagnent une partie de la D910.



Source : ATU 2003 – Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

## 2. Environnement naturel

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède plus de ZNIEFF sur son territoire. Le site du futur projet n'est pas concerné par une zone humide, au regard du PLU approuvé.



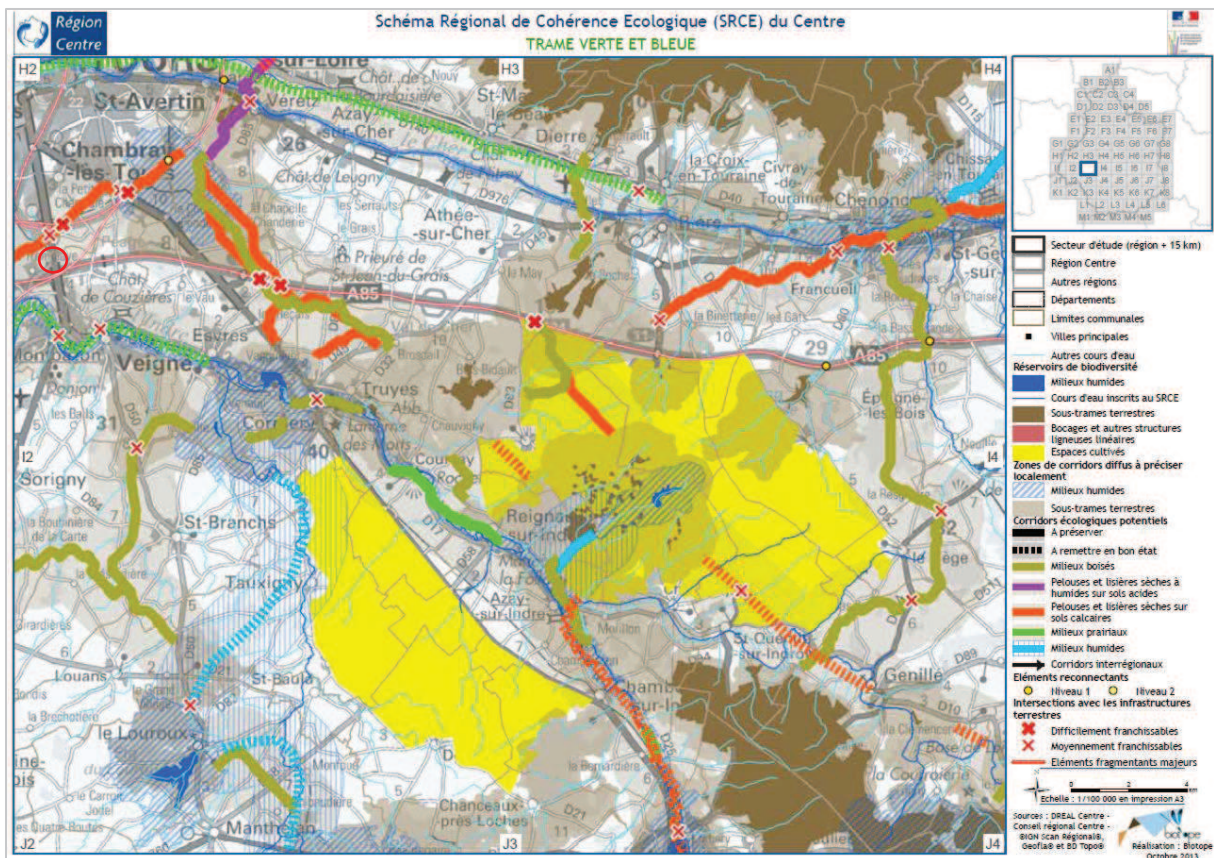
Source : CEN Centre, Agence de l'Eau Loire Bretagne, 2007-2013 - Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

Le site est concerné par le classement en Espace Boisé Classé pour sa partie Ouest. Il convient de déclasser une partie de cet EBC pour permettre la réalisation du carrefour. Ceci fait l'objet de la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU.

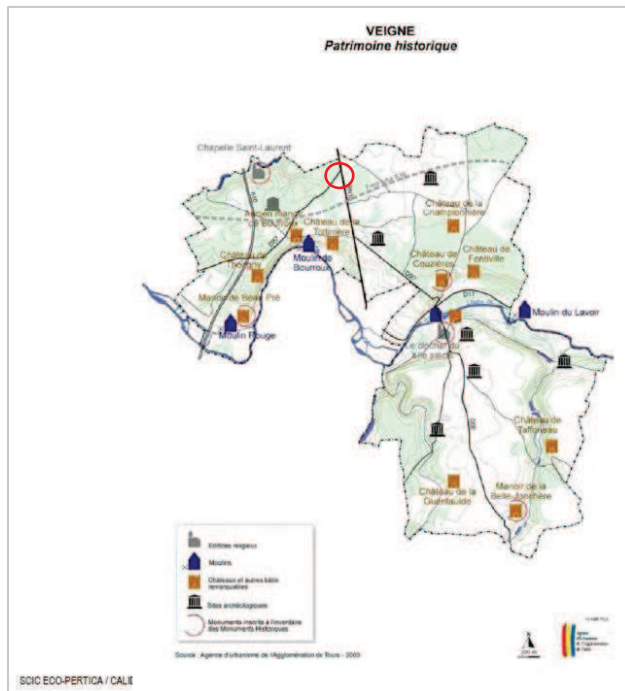


Source : DDT Forêt : carte de l'inventaire forestier - Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

Bien que le SRCE de la Région Centre-Val de Loire fasse état de corridors écologiques assez développés sur la commune de Veigné, le site n'est pas situé dans un corridor écologique recensé au titre de la Trame Verte et Bleue.



### 3. Patrimoine bâti et archéologique



Aucun édifice classé au titre des Monuments Historiques n'est recensé à proximité immédiat du site.

Source : Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

Concernant l'archéologie, la DRAC de la Région Centre-Val de Loire a été interrogée par le Conseil Départemental sur d'éventuelles investigations à mener.

Par courrier du 05 octobre 2017, la DRAC précise que le projet d'aménagement du carrefour des RD910 et RD87 au lieu-dit La Saulaye», ne donnera pas lieu à prescription de diagnostic archéologique, sauf en cas de modification substantielle du projet ou de connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de Veigné. (Voir annexe 1 du la note de présentation).

#### c. Contexte économique

##### 1. Activités de services et entreprises

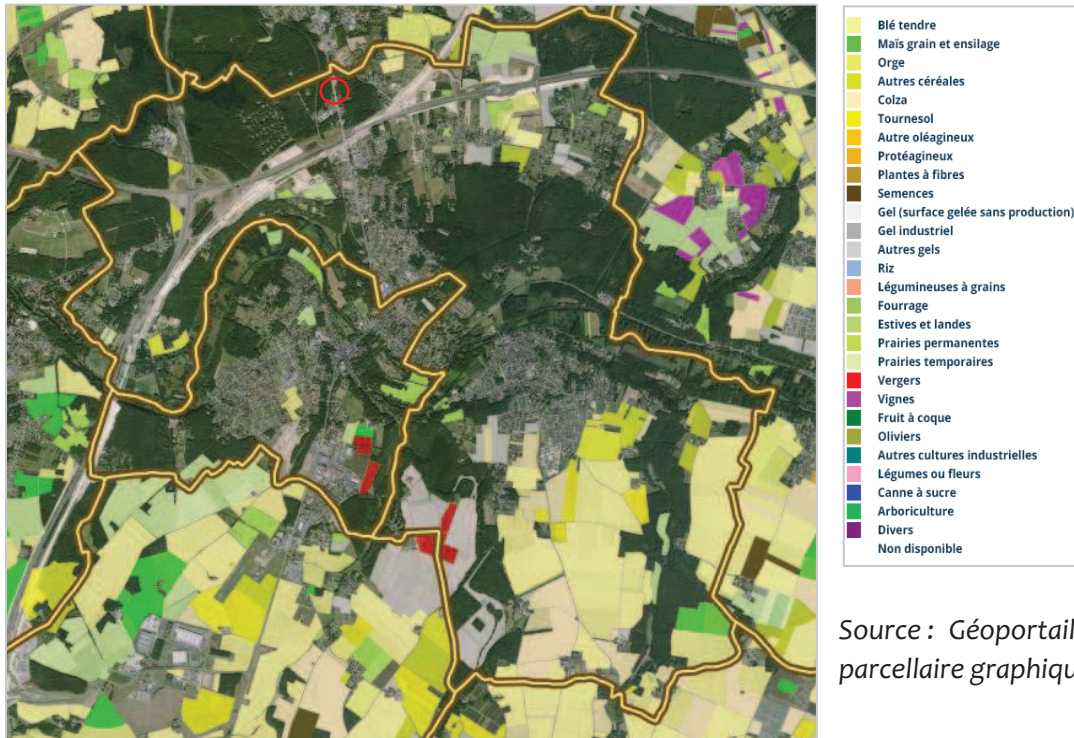
345 entreprises (sièges actifs) sont recensées à Veigné au 31 décembre 2015 (source INSEE activités marchandes hors activité agricole). Les activités sont diverses ; le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration est le plus représenté (32%).

Veigné est un territoire où la création d'entreprises est active avec 23 entreprises par an entre 2006 et 2009 et 40 par an entre 2009 et 2011. Les profils sont en majorité des entreprises individuelles type autoentreprise.

La zone d'activités de Bagatelle le long de la D910 concentre une activité commerçante bénéficiant de l'effet vitrine de cette voie principale.

##### 2. Activités agricoles

Aucune exploitation agricole n'est recensée à proximité immédiate du futur projet de carrefour giratoire. Les terres situées à l'Est du projet sont majoritairement des prairies en friches, non cultivées. Les terres exploitées sont en majorité, situées au Sud de la commune de Veigné.



Source : Géoportail – registre parcellaire graphique 2014.

#### d. Contexte routier

##### 1. Trafic des D910 et D87 et analyse des déplacements

La D910 est un axe structurant du Département de l'Indre-et-Loire. Cette voie est classée Route à Grande Circulation ; elle est empruntée par des transports de matières dangereuses. Cette voie est interdite à la circulation des poids-lourds, sauf pour la desserte locale.

La D87 est une voie classée en « Réseau Départemental de Maillage Territorial ».

Les comptages réalisés en mai 2016 pour ces deux départementales révèlent un trafic journalier important :

- La D910 est empruntée par 25 218 veh/j dont 5.98% de poids lourds (dans les 2 sens de circulation) au niveau du carrefour projeté. Les relevés sur 4 ans montrent une diminution de 5% du trafic sur cette voie.
- La D87 est empruntée par 4 571 veh/j dont 3.35% de poids lourds, le trafic est en augmentation depuis 4 ans, de 2.78 %.

L'hypothèse d'évolution du trafic du Conseil Départemental retenue est une augmentation de 1%/an sur 20 ans.

La D910 a un rôle de desserte locale pour les différentes communes qui sont situées sur son axe. Elle supporte le trafic pendulaire lié à l'agglomération tourangelle ; ceci est confirmé par les pics de fréquentation aux horaires de point du matin et du soir.

En effet, parmi les 82% d'actifs travaillant hors de la commune, 76% travaillent dans le Département d'Indre-et-Loire. Une grande partie d'entre eux se dirige vers le cœur de l'agglomération de Tours.

##### 2. Les transports en commun à proximité

La commune est concernée par le réseau REMI de la Région Centre-Val de Loire. Les lignes F, H et G desservent Veigné.

### 3. L'accidentologie

Les données en accidentologie indiquent 1 accident mortel intervenu en 2007.

### 4. Infrastructures de transports terrestres : environnement sonore

Veigné est concernée par le bruit des infrastructures routiers. La D910 est en catégorie 3\* au Sud du carrefour de la Folie et dans le secteur de la Madeleine au Nord. Puis, elle est en catégorie 4\* sur le reste du tronçon.

L'ambiance sonore est dite « non modérée », de jour comme de nuit. Les niveaux sonores dépassent 70 dB(A) sur la période diurne et 65 dB(A) sur la période nocturne. Cette zone semble caractéristique d'un Point Noir du Bruit (PNB)\*.

La D87 n'est pas concernée par ce classement.

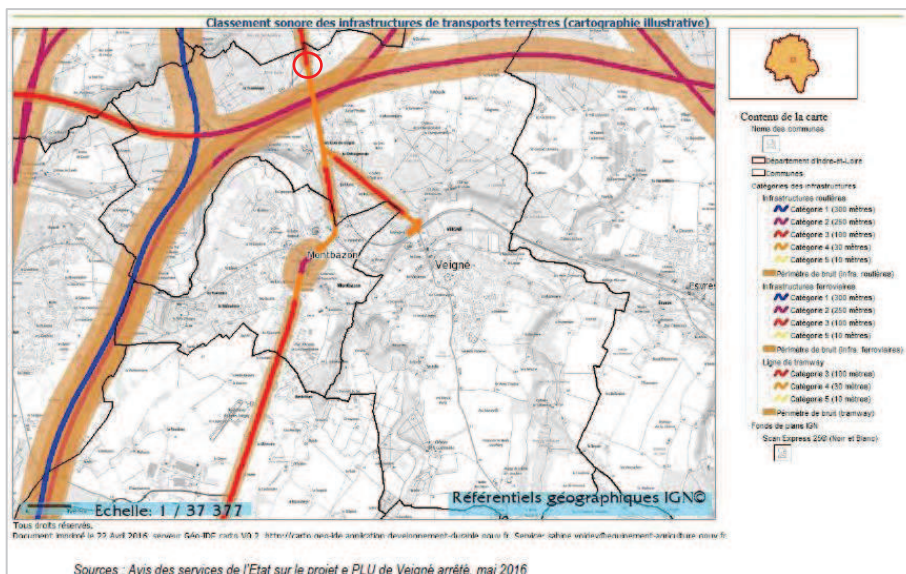
Le classement des infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence dans le tableau suivant :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 m
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 m

(\*) La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

Source : arrêté du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire Autoroutes et route nationale

\* Un Point Noir du Bruit est un bâtiment sensible (habitation, établissement de santé, de soins, d'action sociale ou d'enseignement) dont les niveaux sonores en façade dépassent les valeurs limites fixées par la réglementation. Il est généralement localisé dans une Zone de Bruit Critique (ZBC) engendrée par au moins une infrastructure de transport terrestre des réseaux routiers ou ferroviaires nationaux, et qui répond aux critères acoustiques et d'antériorité définis.





Source : Extrait PLU approuvé de la commune de Veigné – carte zones de protection du bruit Veigné Nord Classement sonore

#### 5. L'entrée de ville de la D910

La D910 est concernée par les articles L111-6 et L111-7 du code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité le long des grands axes routiers. Il convient néanmoins de rappeler que l'interdiction de construire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

Par conséquent, le projet du carrefour de la Saulaye n'est pas concerné par l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

### e. Contexte réglementaire – le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de la commune de Veigné a été approuvé le 25 novembre 2016.

#### 1. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le projet de carrefour de la Saulaye s'inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulé « L'entrée de ville Nord / Les Gués ».

Les principes évoqués dans l'OAP sont les suivants (Extrait de l'OAP du PLU approuvé) :

- « Traitement des enjeux de sécurité (traversées, vitesse, accès, etc.)
- Anticipation des déplacements induits par l'arrivée de nouveaux habitants, le renforcement du trafic de transit et la gestion des déplacements générés par la création du pôle multimodale d'ici 10 ans
- Organisation des stationnements et des déplacements en transports collectifs
- Identification des limites de la ville par un traitement paysager

- Détermination de séquences bâties et non bâties, s'appuyant sur des coupures cohérentes avec les continuités paysagères et/ou écologiques existantes ou à créer.
- Liens fonctionnels avec les espaces environnants (quartiers pavillonnaires et résidentiels Juche Perdrix, Messandière, Châtaigneraie, etc.) passant par un réseau de circulations interconnectées vers et depuis le village des Gués et les équipements publics
- Maitrise des aménagements commerciaux afin d'améliorer la qualité architecturale, paysagère et les formes bâties des zones économiques (secteur de La Saulaye notamment)
- Prise en compte de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement et de construction

### Espaces publics et équipements :

Trois carrefours sont à aménager le long de cet axe (D910), avec pour principes de matérialiser et de faciliter l'accès à des équipements ou des aménagements structurants : écoles des Gués, futures gares ou accès unique à la zone de la Saulaye au Nord.

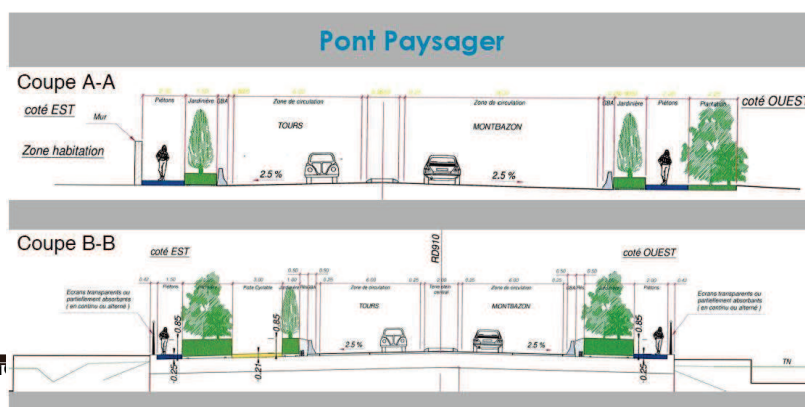
(...)

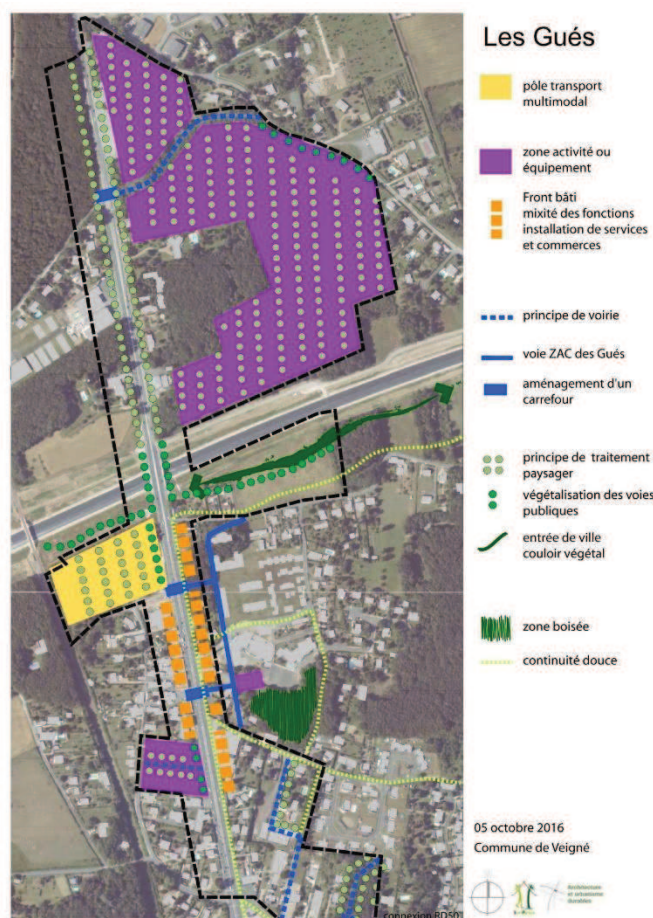
### Orientations paysagères :

Le traitement paysager de la séquence au Nord du pont cherchera à renforcer la présence du végétal. L'aménagement de la zone de La Saulaye devra également s'inscrire dans une démarche de préservation des boisements en veillant à limiter la densité des constructions, en particulier en façade de l'axe départemental. Le patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées) devra être pris en compte dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles. De même, il conviendra de veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

### Séquences et répartition des usages :

Enfin, le principe de coupe de voirie retenu au niveau du franchissement de l'autoroute et de la LGV sera également appliqué sur tout le linéaire de la voie, de manière à faciliter les parcours piétons et vélos le long de l'axe. (...) »





## 2. Règlement écrit et graphique

Le futur projet est concerné par les zones Np et 2AU.

**Zone Np** : zone naturelle et forestière qui correspond aux sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune : Vallée de l'Indre, les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité, les vallons secondaires.

La zone Np admet sous conditions :

« les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylône de communication, etc). »

La parcelle concernée par le zonage Np est : AC 0032. Le règlement de la zone Np permet la réalisation du projet de giratoire D910/D87.

**Zone 2AU** : zone d'urbanisation future et destinée à un développement urbain mixte et/ou accueillir des activités économiques.

La zone 2AU admet sous conditions :

« les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone. »

Les parcelles concernées par le zonage 2AU sont : AD 0422, AD 0423, AD0424, AD0425, AD 0426, AD 0427, AD 0428. Le règlement de la zone 2AU permet la réalisation du projet de giratoire D910/D87.

### 3. Espace Boisé Classé

La parcelle AC 0032 est concernée par un EBC d'une surface totale de 5,8 ha.

Pour la réalisation du projet de carrefour, 2984 m<sup>2</sup> font l'objet d'un déclassement dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

### 4. Emplacement réservé

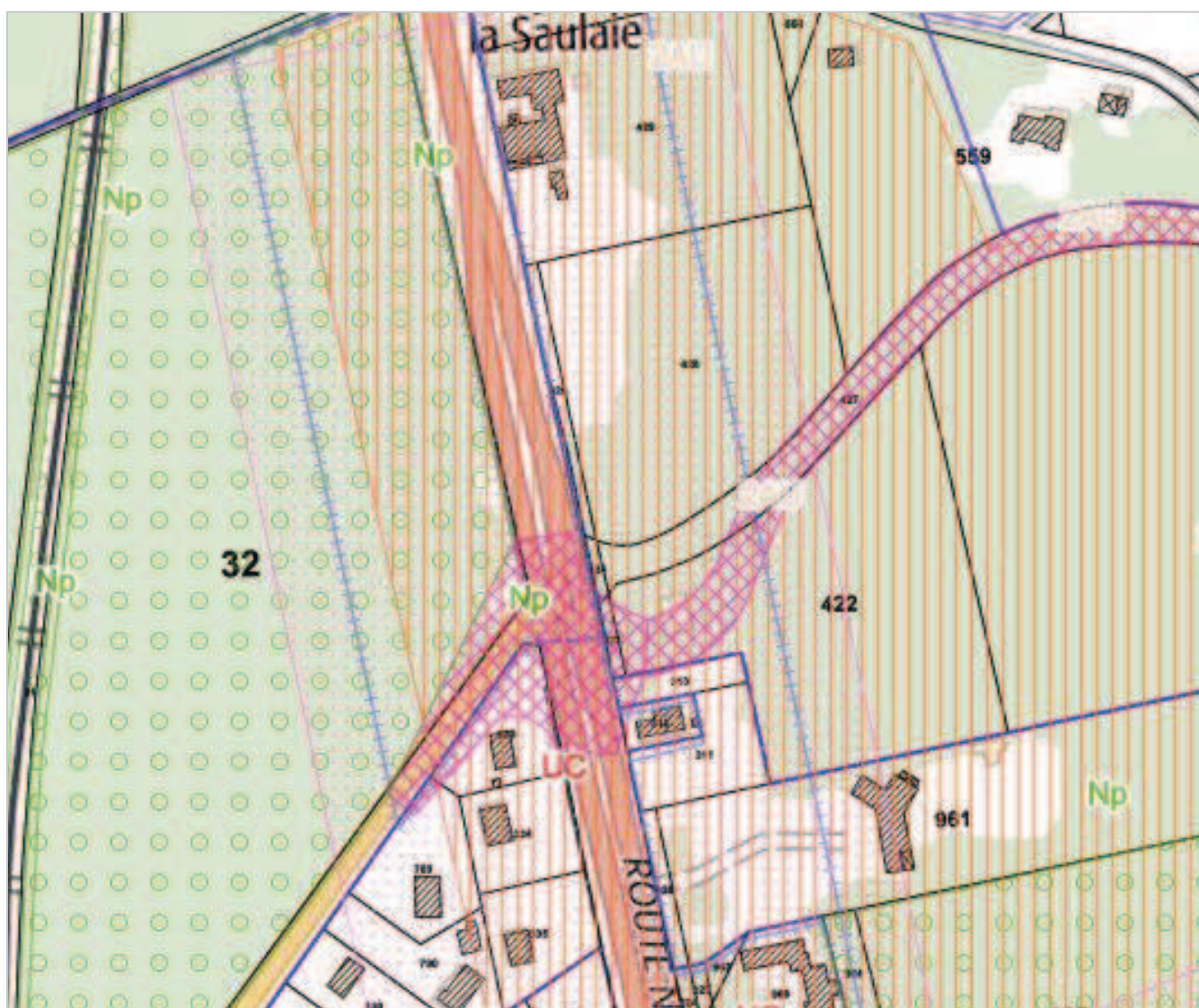
Deux emplacements réservés sont concernés par le projet.

L'emplacement réservé n° 25 dont la destination est « Voie de desserte de la zone de la Saulaye » et l'emplacement réservé n°26 dont la destination est « Aménagement et sécurisation du carrefour D910 / D87 à la Saulaye ». Ils doivent être revus dans leur surface et positionnement. Par conséquent, ils font l'objet de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.

### 5. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave la réalisation du projet.

Règlement graphique du PLU approuvé

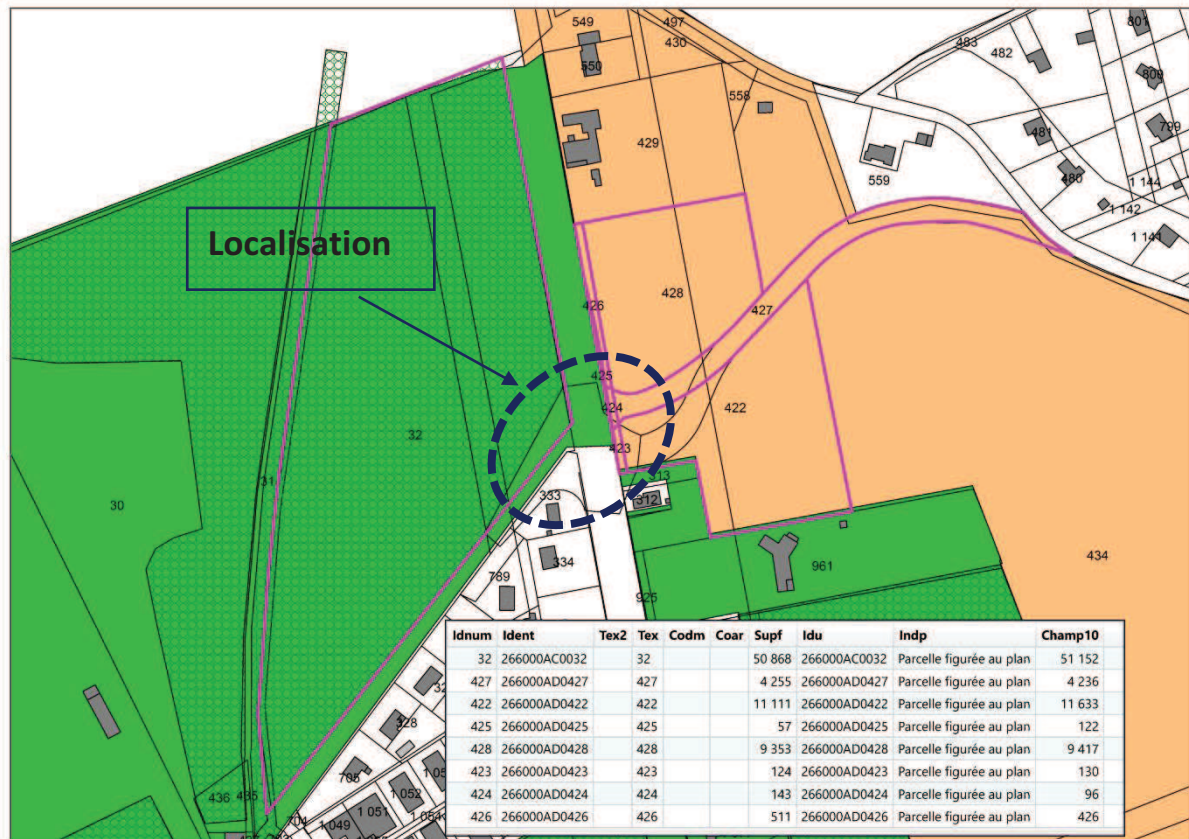





Source : extrait du zonage du PLU approuvé – GPU

## Présentation de l'opération

---

## I. Emprise du projet



-  Parcelles concernées par le projet
-  Zone Np au PLU et EBC
-  Zone 2AU au PLU

Le projet concerne les parcelles : AD 0422, AD 0423, AD0424, AD0425, AD 0426, AD 0427, AD 0428 et AC 0032.

a. Repères photographiques

Photographies en date du 10 octobre 2017



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7

## II. Cadre de l'intérêt général du projet

### a. La D910 : un axe majeur dont l'aménagement est en cours depuis plusieurs années

Le gestionnaire actuel du carrefour est le STA Sud Ouest.

Ce carrefour est le plus important en termes de trafic routier sur la portion de la D910 dont les aménagements se terminent actuellement au niveau du Bd périphérique.

La D910 est un axe qui constitue un itinéraire majeur pour le Département d'Indre-et-Loire. Elle supporte une partie importante du trafic des migrations domicile-travail en direction de l'agglomération Tourangelle, ainsi que les liaisons de transit sur l'axe Paris – Tours – Bordeaux en complément de l'A10.



Sur cette portion, hormis aux abords du carrefour, la D910 est à 2X2 voies.

Le tracé en plan est parfaitement rectiligne, les accotements sont larges et le profil en long fait état d'une faible pente.

La vitesse maximum autorisée est de 50km/h au droit du croisement entre la D910 et la D87. Mais concernant l'approche venant du Nord de la D910, soit de Chambray-lès-Tours, la vitesse est limitée à 70 km/h.

Il est constaté que malgré les limitations, des vitesses élevées sont régulièrement pratiquées par les usagers de cette voie.

Le carrefour a fait l'objet d'un aménagement au moyen d'îlots en saillie afin de guider à la fois :

- le tourne à gauche en venant du Sud 
- la traversée de la D910 par les usagers venant de la D87. 

Réalisés en 2008, ces aménagements ont contribué à l'amélioration de la sécurité, du fait de la meilleure perception du carrefour et d'une protection réelle des usagers en tourne à gauche et en insertion sur la D910.



### b. Un engagement pour l'achèvement de l'aménagement de la D910/D87

Le Conseil Départemental, maître d'ouvrage de l'opération, s'est engagé dans l'amélioration de la qualité et de la sécurité de son réseau. Dans cette perspective, il est envisagé d'aménager un giratoire D910 / D87, à l'embranchement dit de la « Saulaye ».

Ceci permettra de sécuriser les mouvements entrants des usagers des deux départementales.

### c. Un projet qui s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables de la commune de Veigné

#### 1. Les objectifs du projet d'aménagement

##### Un projet cohérent sur les mobilités

L'entrée de ville Nord de Veigné traverse des secteurs hétérogènes (espace boisé, traversé d'infrastructures autoroutières et ferroviaires, espaces d'activités, zones d'habitat, ...). Cet axe supporte un trafic routier très important lié notamment aux déplacements pendulaires entre l'agglomération tourangelle et les secteurs résidentiels péri-urbains.

Organisé autour de cette voie, les quartiers avoisinants, et en particulier des Gués de Veigné est un secteur stratégique du développement de la commune à court, moyen et long termes. Le projet d'aménagement prévu à long terme permettra à terme d'accueillir environ 350 logements supplémentaires.

Ces 350 logements généreront des déplacements supplémentaires importants venant s'ajouter à ceux existants.

Par conséquent, les enjeux liés au projet de réalisation du carrefour de la Saulaye répondent aux objectifs suivants :

- favoriser un comportement apaisé des automobilistes qui traverse la commune
- sécuriser le trafic routier sur la D910 et diminuer l'accidentologie
- organiser une mobilité durable
- réduire les nuisances et les contraintes liées aux transports et déplacements
- maintenir le tissu économique diversifié en permettant de fluidifier et sécuriser les accès
- améliorer le cadre de vie habité aux Gués de Veigné et dans les quartiers avoisinants la D910
- sécuriser les futurs accès de la zone 2AU et anticiper l'augmentation des déplacements induits par l'arrivée de nouveaux habitants.

De manière complémentaire à ce projet de carrefour de la Saulaye, la commune de Veigné souhaite :

- améliorer la mobilité alternative à la voiture individuelle en :
  - o facilitant les déplacements piétons et vélos
  - o favorisant l'usage des transports collectifs et le développement d'une offre multimodale
  - o adaptant l'offre de stationnement public notamment dans les secteurs desservis par une gare.

##### Offrir une offre de déplacements complète : le pôle multimodal

Dans cette perspective la commune souhaite mettre en œuvre un projet multimodal, et aménager la future gare des Gués pour répondre à un besoin de déplacements pour tous.

Les habitants de Veigné disposent de 2 haltes ferroviaires (Veigné Bourg et Montbazou) le long de la ligne Tours-Loches. Il s'agit du moyen de transport le plus rapide pour rejoindre le centre de Tours. La commune souhaite conforter l'existence de ces haltes et renforcer l'usage du train par la création d'une plateforme multimodale en lien avec l'ouverture d'une nouvelle halte ferroviaire aux Gués de Veigné à l'horizon 2025. Connectée à la D910, celle-ci permettra de capter une partie des déplacements quotidiens transitant par Veigné depuis les communes au Sud de l'Indre en direction de Tours, mais également d'améliorer l'offre de services de transports collectifs dans le quartier des Gués en composition. Parallèlement à ce projet, la commune adaptera l'offre de stationnements publics et proposera une aire de co-voiturage à proximité de la future gare des Gués.

### III. Caractéristiques principales du projet de giratoire

(Données issues du Conseil Départemental)

Le projet prendra en compte les normes et prescriptions réglementaires et notamment :

- Les recommandations du guide de l'ARP puisqu'il relève du régime des Routes Principales interurbaines,
- Les prescriptions du PLU, en particulier les principes d'aménagement de l'OAP.

Le profil en travers sera adapté aux futurs aménagements liés à l'OAP (voir paragraphe précédent).

#### 1. Les caractéristiques géométriques

- Le profil en long sera calé sur le terrain naturel.
- Le centre du giratoire sera axé à l'intersection des deux branches.
- L'avant-projet sera soumis pour avis au Conseil Départemental et aux services de l'Etat, étant donné que la D910 est classée Route à Grande Circulation et supporte les transports exceptionnels.
- Le carrefour est en agglomération, la vitesse restera limitée à 50km/h sur les deux départementales.

#### 2. Les terrassements et la chaussée

- Pour la partie déviée de la D87 afin de perpendiculariser le raccordement au giratoire, la chaussée sera dimensionnée hors gel et adaptée au trafic rencontré.
- Les études devront préciser les hypothèses prises en compte.

#### 3. Les nouveaux déplacements

##### Les riverains

- Les accès directs sur la D910 seront supprimés. Il sera privilégié des accès sur la D87.
- Des rencontres seront organisées avec le voisinage concerné préalablement aux travaux afin de définir l'ensemble des mesures à mettre en œuvre pour la bonne réalisation du chantier et la mise en sécurité des riverains.

##### Les piétons

- Les cheminements piétons seront organisés conformément aux normes en vigueur et aux orientations énoncées dans l'OAP du PLU de la commune de Veigné.
- Des traversées piétonnes seront aménagées sur les branches du giratoire.

#### 4. Les équipements de la route

##### La structure de chaussée

- Etant donnée l'évolution du trafic, l'hypothèse retenue pour les calculs de structure et de revêtements est une augmentation de 1%/an sur 20 ans. Les caractéristiques géométriques seront compatibles avec les trafics futurs à l'horizon 20 ans.
- La structure de chaussée sera hors gel.
- Les couches de roulement seront adaptées aux contraintes particulières des giratoires. Elles seront prolongées jusqu'à l'extrémité des aménagements modifiés par le projet.
- Sur demande de la commune, le projet prendra en compte la problématique d'un tourne à gauche utilisé de fait par les habitants d'un lotissement situé au Sud-Est de l'aménagement.

##### La signalisation verticale

- Un état de la signalisation existante sera précisé. Ne seront remplacés que les panneaux en mauvais état.
- La signalisation sera conforme à l'instruction ministérielle 7<sup>ème</sup> partie.
- Un plan de signalisation verticale (police et directionnelle) sera produit en phase DCE.

##### Le marquage

- Un plan de signalisation horizontale (marquage) sera produit en phase DCE.

#### 5. Les différents réseaux

- Les concessionnaires, occupants du domaine public à titre précaire, seront invités à déplacer leur réseau respectif situé dans l'emprise, avant le démarrage des travaux de voirie. Ils supporteront à leur frais le coût des déplacements.
- Les réseaux ne seront pas nécessairement enfouis, sauf opportunité avérée. Dans ce cas, le montage financier sera fixé par le MOA.
- Les eaux pluviales seront gérées conformément à la réglementation, l'imperméabilisation sera supérieure à 0,1 hect, le projet est soumis à une déclaration « loi sur l'eau ».
- Les eaux de plateforme seront recueillies dans un réseau latéral type caniveaux bordurés, puis acheminées vers les fossés latéraux existants. Dans la mesure du possible, une simplification du réseau existant sera apportée.
- Les approches du carrefour actuel sont éclairées, la gestion de l'exploitation et de l'entretien de l'équipement est à la charge de la commune. Le giratoire sera éclairé, la commune est adhérente au SIEIL 37 qui assurera l'étude du projet.

#### 6. Les aménagements paysagers

- Le Conseil Départemental 37 prévoit les aménagements paysagers minimum pour ce carrefour (engazonnement).
- Un emplacement pour le véhicule d'entretien des espaces verts situés dans l'anneau, sera prévu.
- La commune réalisera ultérieurement une étude sur les aménagements paysagers de l'anneau du giratoire. Ses modalités d'entretien (qui sera à la charge de la Commune) seront fixées dans le cadre d'une convention.
- Le Conseil Départemental 37 s'assurera de la compatibilité de l'aménagement souhaité avec la sécurité et les contraintes d'exploitation le cas échéant.

#### 7. L'activité économique et agricole

- Les activités économiques et agricoles ont un impact direct sur la circulation. La conception du giratoire intégrera les trafics PL avec remorque ainsi que les convois exceptionnels.

8. L'environnement sonore

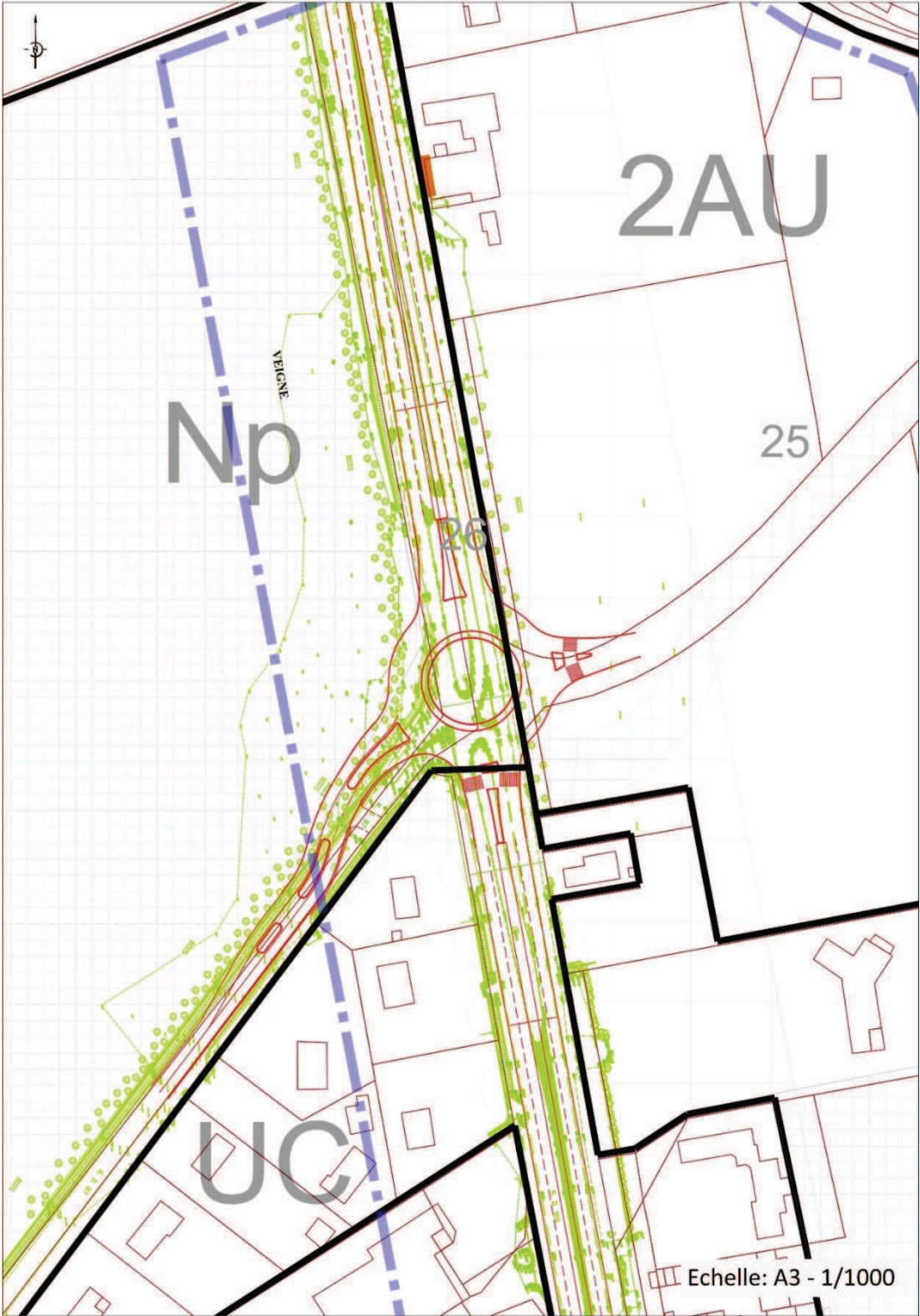
- Au sens de la réglementation, l'aménagement d'un carrefour giratoire ne constitue pas un aménagement ponctuel éligible aux obligations du décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit.
- Il n'y a aucune obligation réglementaire du MOA.
- Il n'y a pas d'obligation de résorption non plus au titre du Point Noir de Bruit identifié.
- Toutefois, deux campagnes de mesures acoustiques au niveau des habitations existantes seront réalisées, une avant travaux, une seconde un an après la mise en service de l'ouvrage.

9. La phase Travaux

- Les travaux seront réalisés sous circulation, il ne sera pas mis en place de déviation.

VI. Projet envisagé

Source : Conseil Départemental



## Mise en compatibilité du PLU avec le projet

---

Le projet de la présente déclaration de projet, porte sur :

- L'adaptation des pièces graphiques du règlement (zonage) du PLU
- L'adaptation de la liste des emplacements réservés

Il convient de préciser que le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016 prévoyait déjà l'aménagement de ce giratoire au niveau de l'intersection de la D910 et de la D87. Un emplacement réservé avait été instauré à cet effet. Cependant, l'avancement des réflexions nécessite une adaptation du projet initial concernant les aspects techniques en lien avec la sécurisation du futur carrefour par la réalisation d'une virgule nécessitant de revoir l'emplacement réservé.

#### a. Les dispositions du document opposable

##### L'Espace Boisé Classé mentionnée sur le règlement graphique

Le zonage comporte un Espace Boisé Classé sur l'ensemble de la parcelle AC 0032. Afin de permettre la réalisation du carrefour giratoire D910 / D87, 2984 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un déclassement.

##### La liste des emplacements réservés

Le règlement écrit fait état d'une liste d'emplacements réservés dont les n°25 et 26 doivent permettre la mise en œuvre du projet de carrefour giratoire. Or, après étude du Conseil Départemental, il s'avère que les emplacements réservés ne correspondent pas :

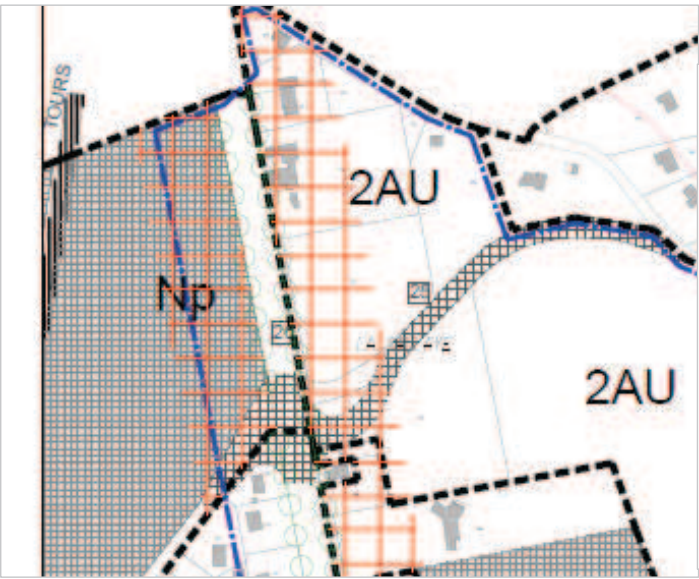










- Aux tracés du projet
- Aux surfaces annoncées
- Aux parcelles concernées

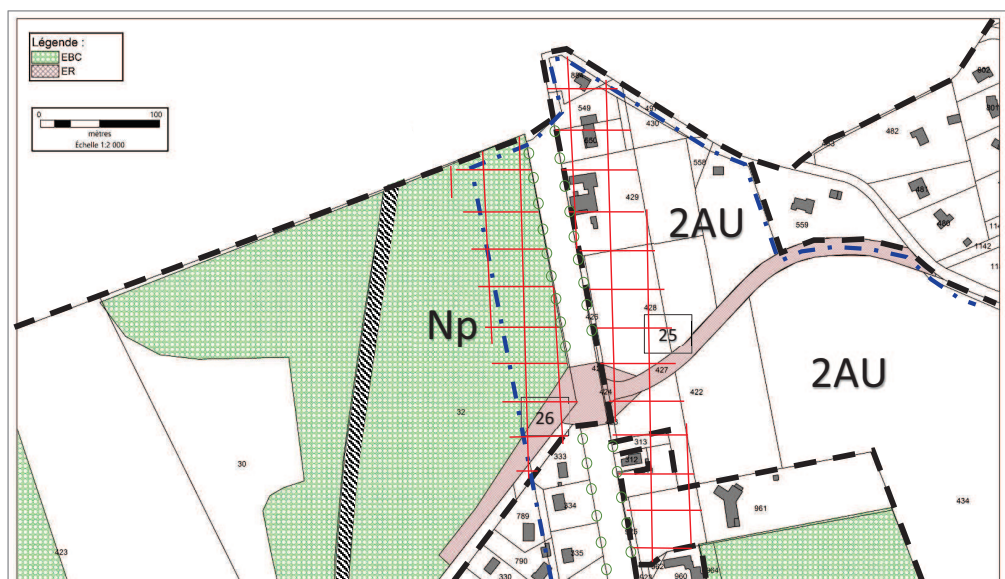
**Par conséquent, il convient d'ajuster les surfaces des emplacements réservés ainsi que de déclasser 2984 m<sup>2</sup> d'Espace Boisé Classé pour permettre la réalisation du projet de carrefour giratoire.**

**b. [Les nouvelles dispositions proposées en vue de la mise en compatibilité](#)**

Les modifications liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portent sur le document graphique du règlement (zonage) et la liste des emplacements réservés.

**MISE EN COMPATIBILITE DES PIECES GRAPHIQUES et DES ESPACES BOISES CLASSES**

Sont concernés :	Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 25 novembre 2016 Situation actuelle <b>AVANT</b> mise en compatibilité	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Np</li> <li>• 2AU</li> <li>• EBC</li> </ul>		<p><b>Emplacements réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Emplacement Réservé</li> <li> Réserve de mixité sociale (L.123-2b du CU)</li> </ul> <p><b>Protections environnementales et architecturales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace Boisé Classé</li> <li> protection des espaces boisés (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</li> <li> Alignement végétal et arbre remarquable (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</li> <li> Zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 28 avril 2005)</li> <li> Bande non aedificandi le long des grands axes routiers (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> historiques</li> <li> Principe de liaison douce existante ou envisagée, au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme</li> <li> Voirie projet</li> </ul>



**MISE EN COMPATIBILITE DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés n°25 et 26 sont modifiés.

Sont concernés :	Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT mise en compatibilité</b>																																																																						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER 25</li> <li>• ER 26</li> </ul>	<p>1/2</p> <p style="text-align: center;"><b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b></p> <p>Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :</p> <table border="1" data-bbox="403 645 1445 1872"> <thead> <tr> <th data-bbox="403 645 611 770">NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE</th> <th data-bbox="611 645 1078 770">DESIGNATION DES OPERATIONS</th> <th data-bbox="1078 645 1315 770">COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION</th> <th data-bbox="1315 645 1445 770">SURFACE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Autoroutes A10 et A85</td> <td>Cofiroute</td> <td>102,97 ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)</td> <td>Commune</td> <td>2956 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)</td> <td>Commune</td> <td>4788 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Elargissement de la rue de Parçay - Espace public</td> <td>Commune</td> <td>1196 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Elargissement de la rue des Grès</td> <td>Commune</td> <td>5755 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)</td> <td>Commune</td> <td>2893 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Aménagement d'espaces verts</td> <td>Commune</td> <td>5578 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné</td> <td>Commune</td> <td>14249 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquille</td> <td>Commune</td> <td>4549 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Elargissement de la rue de La Championnière</td> <td>Commune</td> <td>18425 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Redressement et élargissement rue de Baigneux</td> <td>Commune</td> <td>665 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Création d'un espace vert au bord de l'Indre</td> <td>Commune</td> <td>210 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée</td> <td>Commune</td> <td>1197 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce</td> <td>Commune</td> <td>5437 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Elargissement de la rue des Grandes Vignes</td> <td>Commune</td> <td>2910 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>Elargissement de la rue de Vaugourdon</td> <td>Commune</td> <td>3577 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE	1	Autoroutes A10 et A85	Cofiroute	102,97 ha	2	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	2956 m <sup>2</sup>	3	Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)	Commune	4788 m <sup>2</sup>	4	Elargissement de la rue de Parçay - Espace public	Commune	1196 m <sup>2</sup>	5	Elargissement de la rue des Grès	Commune	5755 m <sup>2</sup>	6	Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)	Commune	2893 m <sup>2</sup>	7	Aménagement d'espaces verts	Commune	5578 m <sup>2</sup>	8	Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné	Commune	14249 m <sup>2</sup>	9	Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquille	Commune	4549 m <sup>2</sup>	10	Elargissement de la rue de La Championnière	Commune	18425 m <sup>2</sup>	11	Redressement et élargissement rue de Baigneux	Commune	665 m <sup>2</sup>	12	Création d'un espace vert au bord de l'Indre	Commune	210 m <sup>2</sup>	13	Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée	Commune	1197 m <sup>2</sup>	14	Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce	Commune	5437 m <sup>2</sup>	15	Elargissement de la rue des Grandes Vignes	Commune	2910 m <sup>2</sup>	16	Elargissement de la rue de Vaugourdon	Commune	3577 m <sup>2</sup>
NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE																																																																				
1	Autoroutes A10 et A85	Cofiroute	102,97 ha																																																																				
2	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	2956 m <sup>2</sup>																																																																				
3	Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)	Commune	4788 m <sup>2</sup>																																																																				
4	Elargissement de la rue de Parçay - Espace public	Commune	1196 m <sup>2</sup>																																																																				
5	Elargissement de la rue des Grès	Commune	5755 m <sup>2</sup>																																																																				
6	Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)	Commune	2893 m <sup>2</sup>																																																																				
7	Aménagement d'espaces verts	Commune	5578 m <sup>2</sup>																																																																				
8	Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné	Commune	14249 m <sup>2</sup>																																																																				
9	Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquille	Commune	4549 m <sup>2</sup>																																																																				
10	Elargissement de la rue de La Championnière	Commune	18425 m <sup>2</sup>																																																																				
11	Redressement et élargissement rue de Baigneux	Commune	665 m <sup>2</sup>																																																																				
12	Création d'un espace vert au bord de l'Indre	Commune	210 m <sup>2</sup>																																																																				
13	Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée	Commune	1197 m <sup>2</sup>																																																																				
14	Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce	Commune	5437 m <sup>2</sup>																																																																				
15	Elargissement de la rue des Grandes Vignes	Commune	2910 m <sup>2</sup>																																																																				
16	Elargissement de la rue de Vaugourdon	Commune	3577 m <sup>2</sup>																																																																				

Sont concernés :	Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 25 novembre 2016 Situation actuelle <b>AVANT</b> mise en compatibilité																																																							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER 25</li> <li>• ER 26</li> </ul>	2/2	<table border="1"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td>Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">3038 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">18</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Thornigny - Bourroux)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">9990 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">19</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">4409 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20</td> <td>Création d'un équipement (halte ferroviaire)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">19 105 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">21</td> <td>Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">1162 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">22</td> <td>Espace boisé, groupe scolaire des Gués</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">10374 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">23</td> <td>Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes</td> <td style="text-align: center;">Réseau Ferré de France</td> <td style="text-align: right;">800 746 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24</td> <td>Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">1612 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td style="text-align: center;">25</td> <td>Voie de desserte de la zone de la Saulaye</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">4 080 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td style="text-align: center;">26</td> <td>Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye</td> <td style="text-align: center;">Département</td> <td style="text-align: right;">5 877 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">27</td> <td>Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">2811 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">28</td> <td>Elargissement de la rue des Gros Tisons</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">6655 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">29</td> <td>Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)</td> <td style="text-align: center;">Commune</td> <td style="text-align: right;">4767 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			17	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)	Commune	3038 m <sup>2</sup>	18	Etablissement d'une liaison communale (Thornigny - Bourroux)	Commune	9990 m <sup>2</sup>	19	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	4409 m <sup>2</sup>	20	Création d'un équipement (halte ferroviaire)	Commune	19 105 m <sup>2</sup>	21	Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères	Commune	1162 m <sup>2</sup>	22	Espace boisé, groupe scolaire des Gués	Commune	10374 m <sup>2</sup>	23	Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	800 746 m <sup>2</sup>	24	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)	Commune	1612 m <sup>2</sup>	25	Voie de desserte de la zone de la Saulaye	Commune	4 080 m <sup>2</sup>	26	Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye	Département	5 877 m <sup>2</sup>	27	Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais	Commune	2811 m <sup>2</sup>	28	Elargissement de la rue des Gros Tisons	Commune	6655 m <sup>2</sup>	29	Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)	Commune	4767 m <sup>2</sup>
17	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)	Commune	3038 m <sup>2</sup>																																																					
18	Etablissement d'une liaison communale (Thornigny - Bourroux)	Commune	9990 m <sup>2</sup>																																																					
19	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	4409 m <sup>2</sup>																																																					
20	Création d'un équipement (halte ferroviaire)	Commune	19 105 m <sup>2</sup>																																																					
21	Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères	Commune	1162 m <sup>2</sup>																																																					
22	Espace boisé, groupe scolaire des Gués	Commune	10374 m <sup>2</sup>																																																					
23	Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	800 746 m <sup>2</sup>																																																					
24	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)	Commune	1612 m <sup>2</sup>																																																					
25	Voie de desserte de la zone de la Saulaye	Commune	4 080 m <sup>2</sup>																																																					
26	Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye	Département	5 877 m <sup>2</sup>																																																					
27	Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais	Commune	2811 m <sup>2</sup>																																																					
28	Elargissement de la rue des Gros Tisons	Commune	6655 m <sup>2</sup>																																																					
29	Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)	Commune	4767 m <sup>2</sup>																																																					

Sont concernés :	Extrait du règlement graphique du PLU : <b>Situation APRES mise en compatibilité</b>																																																																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER 25</li> <li>• ER 26</li> </ul>	<p>1/2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">Plan Local d'Urbanisme de Veigné</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b></p> <p>Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE</th> <th style="text-align: center;">DESIGNATION DES OPERATIONS</th> <th style="text-align: center;">COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION</th> <th style="text-align: center;">SURFACE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Autoroutes A10 et A85</td> <td style="text-align: center;"><i>Cofiroute</i></td> <td style="text-align: center;">102,97 ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">2956 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">4788 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Elargissement de la rue de Parçay - Espace public</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">1196 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Elargissement de la rue des Grès</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">5755 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">2893 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>Aménagement d'espaces verts</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">5578 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td>Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">14249 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9</td> <td>Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquette</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">4549 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10</td> <td>Elargissement de la rue de La Championnière</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">18425 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11</td> <td>Redressement et élargissement rue de Baigneux</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">665 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12</td> <td>Création d'un espace vert au bord de l'Indre</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">210 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">13</td> <td>Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">1197 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">14</td> <td>Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">5437 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15</td> <td>Elargissement de la rue des Grandes Vignes</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">2910 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">16</td> <td>Elargissement de la rue de Vaugourdon</td> <td style="text-align: center;"><i>Commune</i></td> <td style="text-align: center;">3577 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> </div>	NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE	1	Autoroutes A10 et A85	<i>Cofiroute</i>	102,97 ha	2	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	<i>Commune</i>	2956 m <sup>2</sup>	3	Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)	<i>Commune</i>	4788 m <sup>2</sup>	4	Elargissement de la rue de Parçay - Espace public	<i>Commune</i>	1196 m <sup>2</sup>	5	Elargissement de la rue des Grès	<i>Commune</i>	5755 m <sup>2</sup>	6	Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)	<i>Commune</i>	2893 m <sup>2</sup>	7	Aménagement d'espaces verts	<i>Commune</i>	5578 m <sup>2</sup>	8	Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné	<i>Commune</i>	14249 m <sup>2</sup>	9	Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquette	<i>Commune</i>	4549 m <sup>2</sup>	10	Elargissement de la rue de La Championnière	<i>Commune</i>	18425 m <sup>2</sup>	11	Redressement et élargissement rue de Baigneux	<i>Commune</i>	665 m <sup>2</sup>	12	Création d'un espace vert au bord de l'Indre	<i>Commune</i>	210 m <sup>2</sup>	13	Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée	<i>Commune</i>	1197 m <sup>2</sup>	14	Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce	<i>Commune</i>	5437 m <sup>2</sup>	15	Elargissement de la rue des Grandes Vignes	<i>Commune</i>	2910 m <sup>2</sup>	16	Elargissement de la rue de Vaugourdon	<i>Commune</i>	3577 m <sup>2</sup>
NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE																																																																		
1	Autoroutes A10 et A85	<i>Cofiroute</i>	102,97 ha																																																																		
2	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	<i>Commune</i>	2956 m <sup>2</sup>																																																																		
3	Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)	<i>Commune</i>	4788 m <sup>2</sup>																																																																		
4	Elargissement de la rue de Parçay - Espace public	<i>Commune</i>	1196 m <sup>2</sup>																																																																		
5	Elargissement de la rue des Grès	<i>Commune</i>	5755 m <sup>2</sup>																																																																		
6	Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)	<i>Commune</i>	2893 m <sup>2</sup>																																																																		
7	Aménagement d'espaces verts	<i>Commune</i>	5578 m <sup>2</sup>																																																																		
8	Portion de voie nouvelle Sud Montbazou-Veigné	<i>Commune</i>	14249 m <sup>2</sup>																																																																		
9	Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquette	<i>Commune</i>	4549 m <sup>2</sup>																																																																		
10	Elargissement de la rue de La Championnière	<i>Commune</i>	18425 m <sup>2</sup>																																																																		
11	Redressement et élargissement rue de Baigneux	<i>Commune</i>	665 m <sup>2</sup>																																																																		
12	Création d'un espace vert au bord de l'Indre	<i>Commune</i>	210 m <sup>2</sup>																																																																		
13	Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée	<i>Commune</i>	1197 m <sup>2</sup>																																																																		
14	Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce	<i>Commune</i>	5437 m <sup>2</sup>																																																																		
15	Elargissement de la rue des Grandes Vignes	<i>Commune</i>	2910 m <sup>2</sup>																																																																		
16	Elargissement de la rue de Vaugourdon	<i>Commune</i>	3577 m <sup>2</sup>																																																																		

Sont concernés :	Extrait du règlement graphique du PLU : Situation <b>APRES</b> mise en compatibilité																																																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER 25</li> <li>• ER 26</li> </ul>	<p>2/2</p> <p><u>Plan Local d'Urbanisme de Veigné</u></p> <table border="1" data-bbox="421 519 1433 1570"> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)</td> <td>Commune</td> <td>3038 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (Thorigny - Bourroux)</td> <td>Commune</td> <td>9990 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)</td> <td>Commune</td> <td>4409 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Création d'un équipement (halte ferroviaire)</td> <td>Commune</td> <td>19 105 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères</td> <td>Commune</td> <td>1162 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>Espace boisé, groupe scolaire des Gués</td> <td>Commune</td> <td>10374 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes</td> <td>Réseau Ferré de France</td> <td>800 746 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)</td> <td>Commune</td> <td>1612 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>25</td> <td>Voie de desserte de la zone de la Saulaye</td> <td>Commune</td> <td>4 897 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>26</td> <td>Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye</td> <td>Département</td> <td>4 307 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais</td> <td>Commune</td> <td>2811 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>Elargissement de la rue des Gros Tisons</td> <td>Commune</td> <td>6655 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)</td> <td>Commune</td> <td>4767 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	17	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)	Commune	3038 m <sup>2</sup>	18	Etablissement d'une liaison communale (Thorigny - Bourroux)	Commune	9990 m <sup>2</sup>	19	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	4409 m <sup>2</sup>	20	Création d'un équipement (halte ferroviaire)	Commune	19 105 m <sup>2</sup>	21	Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères	Commune	1162 m <sup>2</sup>	22	Espace boisé, groupe scolaire des Gués	Commune	10374 m <sup>2</sup>	23	Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	800 746 m <sup>2</sup>	24	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)	Commune	1612 m <sup>2</sup>	25	Voie de desserte de la zone de la Saulaye	Commune	4 897 m <sup>2</sup>	26	Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye	Département	4 307 m <sup>2</sup>	27	Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais	Commune	2811 m <sup>2</sup>	28	Elargissement de la rue des Gros Tisons	Commune	6655 m <sup>2</sup>	29	Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)	Commune	4767 m <sup>2</sup>
17	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontville)	Commune	3038 m <sup>2</sup>																																																		
18	Etablissement d'une liaison communale (Thorigny - Bourroux)	Commune	9990 m <sup>2</sup>																																																		
19	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	4409 m <sup>2</sup>																																																		
20	Création d'un équipement (halte ferroviaire)	Commune	19 105 m <sup>2</sup>																																																		
21	Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères	Commune	1162 m <sup>2</sup>																																																		
22	Espace boisé, groupe scolaire des Gués	Commune	10374 m <sup>2</sup>																																																		
23	Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	800 746 m <sup>2</sup>																																																		
24	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)	Commune	1612 m <sup>2</sup>																																																		
25	Voie de desserte de la zone de la Saulaye	Commune	4 897 m <sup>2</sup>																																																		
26	Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye	Département	4 307 m <sup>2</sup>																																																		
27	Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais	Commune	2811 m <sup>2</sup>																																																		
28	Elargissement de la rue des Gros Tisons	Commune	6655 m <sup>2</sup>																																																		
29	Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)	Commune	4767 m <sup>2</sup>																																																		

## Justifications de la mise en compatibilité

---

Conformément à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme, « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. »

Le projet pour la création du giratoire sur les axes D910 /D87 présente un caractère d'intérêt général et n'est pas compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné. Conformément à cet article, le projet fait donc l'objet d'une procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, une demande d'examen au cas-par-cas a été reçue en date du 02 novembre 2017. En date du 02 janvier 2018, le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme a décidé que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Veigné (37) n'est pas soumise à évaluation environnementale. (Voir annexe 3 du présent dossier).

Cette mise en compatibilité est réalisée sur la base d'une modification des emplacements réservés 25 et 26 et du déclassement d'un Espace Boisé Classé d'une surface inférieure à 0.5 ha, soit 2984 m<sup>2</sup>. Ces deux modifications couvrent l'étendue du projet. Elles ont été définies par les services du Conseil Départemental, maître d'ouvrage de l'opération et par la commune de Veigné, soutenant le projet.

Le projet tel que défini actuellement, devra être précisé lors des étapes ultérieures liées aux études opérationnelles.

En effet, le Conseil Départemental adaptera le projet selon les contraintes rencontrées. Cependant, les principaux éléments du projet ne pourront sortir des emprises définies dans les emplacements réservés n° 25 et 26 et de la surface issue de la parcelle AC 0032 qui correspond à la partie de l'EBC déclassée + une partie de la parcelle AC 0032.

Concernant l'emplacement réservé n°26, la mise en compatibilité a permis l'ajustement graphique et surfacique de cet emplacement réservé en fonction des branches du futur giratoire et ainsi l'acquisition des parcelles dont la destination est « aménagement et sécurisation du carrefour RD910-D87 à la Saulaye », conformément au motif d'intérêt général. Ainsi le projet n'impacte plus les parcelles 313, 312, 333, 789 dont la destination est liée à l'habitation. La parcelle AC 0032 reste concernée par l'emplacement réservé ; sa surface est modifiée.

Concernant l'emplacement réservé n°25, la mise en compatibilité a permis l'ajustement graphique et surfacique de cet emplacement réservé en fonction des branches du futur giratoire et ainsi faciliter le raccordement à venir du giratoire et de la voie d'accès qui sera nécessaire pour la

réalisation du projet d'aménagement sur le moyen, long terme et pour laquelle le phasage n'est pas précisé à ce jour.

Concernant l'Espace Boisé Classé, le projet nécessite le déclassement d'une partie concomitante aux D910 et D87. Le niveau de définition du projet induit qu'il est nécessaire de déclasser moins de 3000 m<sup>2</sup> et ceci afin d'avoir la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de l'ouvrage et à sa mise en valeur ultérieure (paysagement des abords du giratoire). Il est alors précisé que seuls les boisements au niveau de l'ouvrage seront impactés.

D'autre part, des mesures compensatoires sont d'ores et déjà envisagées ; des plantations seront effectuées au niveau de l'entrée de ville des Gués de Veigné, ceci dans la continuité et de part et d'autre du pont paysager. Cette compensation s'effectuera à hauteur d'environ 2000.00 euros. (référence page 18)

## Annexes

---

Annexe 1



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Orléans, le 05/10/2017

Conseil Départemental d'Indre-et-Loire  
Direction des Routes et des Transports

Service études et travaux neufs  
Place de la Prefecture  
37927 TOURS Cédex 9

Direction régionale  
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

AFFAIRE SUIVIE PAR : AUDREY TRAON-MAINGAUD  
TÉLÉPHONE : 02.38.78.85.34  
COURRIEL : AUDREY.TRAON-MAINGAUD@CULTURE.GOUV.FR  
RÉFÉRENCE : 17/ATM/ACB4132

COURRIER ARRIVÉ LE  
12 OCT. 2017  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
D'INDRE-ET-LOIRE

**ACCUSE DE RECEPTION**

Monsieur,

Conformément à l'article L 522-4 du Code du Patrimoine, j'ai l'honneur d'accuser réception à la date du 05/10/2017 de votre demande concernant l'éventualité de prescriptions archéologiques sur le projet de "aménagement du carrefour des RD 190 et RD 87 au lieu-dit La Saulaie" sur la commune de VEIGNE.

Je vous informe que dans le cadre de l'instruction administrative de votre demande, ce dossier ne donnerait pas lieu à prescription de diagnostic archéologique, sauf en cas de modification substantielle de votre projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune concernée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**ARRIVÉ**

12 OCT. 2017

	ini	fin
Directeur		
Adjt Directeur		
S.T.		
S.G.A.F.		
S.O.A.		
S.E.T.N.	d	
S.E.E.R.		
S.T.A.C.		
S.T.A.N.E.		
S.T.A.N.O.		
S.T.A.S.E.		
S.T.A.S.O.		

30mm  
copie

noté par  
noté par  
+ STAC  
+ Jauric

Pour le Préfet de la région Centre-Val de Loire  
et par subdélégation,  
Le conservateur régional de l'archéologie,



Stéphane REVILLION.

Direction régionale des affaires culturelles - 6 Rue de la Manufacture 45043 ORLEANS Cedex  
Téléphone : 02 38 78 85 00 - Télécopie : 02 38 78 85 99  
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire>

Annexe 2



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Tours, le 23 Octobre 2017

**Direction départementale des Territoires d'Indre-et-Loire**

---

**Service de l'eau et des ressources naturelles**

**Unité ressources en eau**

**Nos réf. : JFR/CS**  
**Eau /Rejets d'Eaux pluviales/let et bordereaux 2017**  
**Giratoire VEIGNE**  
 Affaire suivie par : Jean-Francois ROLLEAU  
 jean-francois.rolleau@indre-et-loire.gouv.fr  
 Tél. 02.47.70.82.29- Fax : 02.47.70.82.37

**Le Directeur départemental,**

à

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU**  
**CONSEIL DÉPARTEMENTAL**  
**DIRECTION DES ROUTES ET DES TRANSPORTS**  
**PLACE DE LA PREFECTURE**  
**37927 TOURS CEDEX**

**Objet : Commune de VEIGNE, aménagement du carrefour des RD 910 et RD 87**  
 Demande d'avis au titre de la loi sur l'eau

**Monsieur le Président**

Vous nous avez transmis le 10 octobre 2017 un courrier relatif à l'aménagement du carrefour des RD 910 et RD 87.

Il apparaît au regard des éléments fournis que ce projet n'est pas soumis à procédure loi sur l'eau au titre du code de l'environnement.

Par contre, la réalisation de ce projet va entraîner la suppression de l'état boisé sur plusieurs parcelles à l'aplomb des aménagements envisagés. Ce changement d'affectation du sol, mettant fin à la destination forestière du terrain, constitue un défrichement au sens de l'article L.341-1 du code forestier.

La réalisation de ce défrichement nécessite une autorisation préalable, prévue à l'article L.341-3 du même code.

Cette autorisation de défrichement est préalable à toute autre autorisation administrative (art. L.341-7 du code forestier).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Pour le Directeur Départemental,  
 Le Chef du Service de l'Eau  
 et des Ressources Naturelles,



**Dany LECOMTE**

Copie à : Maire de VEIGNE

Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 13h30-16h00  
 Tél. : 02 47 70 80 90 – fax : 02 47 70 80 99  
 61, avenue de Grammont  
 CS 74105  
 37041 TOURS CEDEX 1

JFR, JPP

ARRIVÉ  
DRT

26 OCT. 2017

	NOM	INFO
Directeur		
Adj. Directeur		
S.T.		
S.G.A.F.		
S.O.A.		
S.E.T.N.	8	
S.E.E.R.		
S.T.A.C.		
S.T.A.N.E.		
S.T.A.N.O.		
S.T.A.S.E.		
S.T.A.S.O.		

Annexe 3

1/4



Mission régionale d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

Orléans, le - 2 JAN. 2018

Nos réf : 2017-1186

Vos réf. : votre courriel du 2 novembre 2017

Affaire suivie par : Alexis VERNIER

Tél. 02 36 17 46 37 - Fax : 02 36 17 46 87

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision prise suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans la décision jointe en annexe.

Il serait souhaitable que, dans le cadre de l'opération prévue, la possibilité de franchissement du giratoire par les modes doux (usage mixte piéton et cycliste) soit explicitement confirmée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire

Étienne LEFEBVRE

Monsieur Patrick MICHAUD  
Maire de VEIGNÉ  
BP 31  
Place Maréchal LECLERC  
37250 VEIGNÉ

Adresse postale : 5, avenue Buffon - CS 96407 - 45004 ORLÉANS Cedex 2  
Tél. : 02 36 17 41 41 - Fax : 02 36 17 41 01  
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>

[2/4](#)



Mission régionale d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
après examen au cas par cas sur la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme  
(PLU) de la commune de VEIGNÉ (37)**

n°F02417U0045

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du 2 janvier 2018 après examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VEIGNÉ (37)**

**Le président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,**

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, R.104-1 à R.104-17 et R.104-21 à R.104-33 ;
- Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 5 mai 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu la délibération de la MRAe Centre-Val de Loire en date du 25 juillet 2016 ouvrant la possibilité, sous certaines conditions, de déléguer à Monsieur Etienne LEFEBVRE, président, des décisions faisant suite à des demandes d'examen au cas-par-cas ;
- Vu la délégation de compétence donnée par la MRAe à son président pour le présent dossier lors de la séance du 8 décembre 2017 et après consultation des membres de la MRAe ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Veigné (37) reçue le 2 novembre 2017 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 16 novembre 2017 ;
  
- Considérant, au vu du dossier transmis, que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Veigné prévoit, aux fins de permettre l'aménagement d'un carrefour à sens giratoire au croisement des routes RD 910 et RD 87, de déclasser 2 075 mètres carrés d'espace boisé classé, et de modifier la surface des emplacements réservés n° 25 et 26 ;
- Considérant que la présente déclaration de projet s'inscrit dans les objectifs d'aménagement urbain prévus par le PLU actuellement en vigueur, dont elle modifie le zonage de façon marginale ;
- Considérant ainsi que la présente déclaration de projet n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine distinctes des incidences potentielles du projet de carrefour à sens giratoire ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (37) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4/4

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

**Article 3**

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe de la présente décision.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 2 janvier 2018

Le président de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire



Étienne LEFEBVRE



# Révision du P.L.U.

## RAPPORT DE PRESENTATION



Arrêté le : 12/02/2016	Approuvé le :
Modifié le :	Le Maire :



## Contenu

Préambule.....	3
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE .....	5
1-1. Présentation générale de la commune .....	5
1-2. Diagnostic sociodémographique et vie locale .....	7
1-3. Occupation du sol et organisation de l'espace.....	39
1-3.1. Histoire de l'évolution urbaine .....	39
PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	71
2-1. Données physiques.....	71
2-2. L'énergie, l'air et le climat .....	75
2-3. Le patrimoine naturel.....	79
2-4. Les risques naturels .....	92
2-5. Les risques technologiques .....	95
2-6. Synthèse du diagnostic territorial.....	100
PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	104
3-1. Du diagnostic au PADD.....	104
3-2. L'INSCRIPTION DANS LES CADRES SUPRACOMMUNAUX .....	105
3-3. Veigné, ville attractive : Conforter l'attractivité de la commune pour poursuivre l'accueil des activités et des Hommes.....	107
3-4. Veigné, ville verte : Maîtriser le développement urbain en renforçant les qualités patrimoniales des espaces naturels et bâtis.....	113
PARTIE 4 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT, DU ZONAGE ET DES OAP .....	119
4-1. Choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation .... .....	119
4-2. Choix retenus pour délimiter les zones.....	121
4-3. Choix retenus pour délimiter les règles applicables .....	129
4-4. Les autres dispositions visées aux articles R.123-11 et R.123-12 .....	133
PARTIE 5 : INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....	136
5-1. Perspectives d'évolution de l'environnement.....	136
5-2. Analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement .....	137
5-3. Conclusion de l'évaluation environnementale.....	148
5-4. Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale du PLU .. .....	148

## Préambule

Le territoire communal est actuellement soumis aux règles du Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 03 juin 2005. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs aménagements : la modification n° 1 du 29 septembre 2006, la révision simplifiée n°1 du 08 février 2008, la mise en compatibilité avec le projet de LGV le 10 juin 2009, la modification simplifiée n°1 du 9 juillet 2010, la modification simplifiée n°2 du 16 décembre 2011, la modification n°2 du 23 novembre 2012 et la modification simplifiée N°3 du 27 septembre 2013.

La commune est concernée par la future ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA), projet qui a été déclaré d'utilité publique le 10 juin 2009 par décret ministériel. Le tracé futur de la LGV traverse l'est du territoire de VEIGNE sur environ 5 000 m. La DUP a emporté mise en compatibilité du PLU de VEIGNE avec le projet de LGV SEA. Par ailleurs, deux déclarations de projet (decpro) ont été approuvées le 19 octobre 2012 et le 24 octobre 2013 par le Préfet d'Indre-et-Loire, visant à mettre le PLU en compatibilité avec les évolutions du projet.

Enfin, le projet d'élargissement de l'A10 fait également l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 20 février 2015.

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné a été prescrite le 28 décembre 2012, par délibération du Conseil municipal.

Les principaux objectifs de la révision du PLU définis par le Conseil municipal sont les suivants :

- L'intégration du cadre réglementaire, nécessitant une vision globale et transversale dans la perspective d'un aménagement et d'un développement acceptable du territoire,
- La maîtrise de l'urbanisation en termes d'espaces consommés, de déplacements, de production de nuisances, de fragmentation éco-paysagère, de perte de biodiversité,
- La réponse à une demande sociale favorable à une dynamique économique et de services tout en préservant la qualité de vie existante.

La loi Solidarités et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (et son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001), complétée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004), énonce le contenu de cette nouvelle forme de planification à l'échelle communale.

L'essence d'un PLU est fondée sur la prise en compte de la notion de développement durable. La Loi SRU donne de grands principes qui doivent être respectés dans le document d'urbanisme : principes d'équilibre entre l'urbain et le naturel et de mixité urbaine et sociale (articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, le PLU ne se contente plus comme le POS de définir précisément le droit des sols mais il permet aussi aux collectivités de mieux exprimer leur politique globale (développement urbain, économique, social...) pour l'aménagement ou le renouvellement de la commune.

Depuis les lois SRU et UH, le contexte législatif et réglementaire a évolué et a eu un impact sur le contenu des PLU :

- les lois Grenelle I et II (3 août 2009 et 12 juillet 2010),
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, mars 2014),
- la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF, octobre 2014),

- la loi pour la croissance, l'activité et l'Égalité des chances économiques (6 août 2015),
- la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe, 7 août 2015),
- la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTEVC, 17 août 2015),
- L'ordonnance relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme (septembre 2015) et le décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (28 décembre 2015)
- Ainsi que le décret modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (28 décembre 2015).

Le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal et comprendre, notamment un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet communal et contient les orientations d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD constitue le cadre de cohérence fondamental du PLU et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

## PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

### 1-1. Présentation générale de la commune

#### 1-1.1. Positionnement de Veigné

Veigné est une commune de l'Indre-et-Loire, appartenant au canton de Montbazou. Située à 13 kilomètres au Sud de Tours, elle est encadrée par les communes de Chambray-les-Tours au Nord, Sorigny et Saint-Branches au Sud, Esvres-sur-Indre à l'Est, Monts et Montbazou à l'Ouest. Elle appartient à la Vallée de l'Indre. La vocation touristique de cette dernière est renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise.

Veigné s'étend sur 2 658 hectares. Le territoire communal est desservi par la RD910 et la RD 50, orientées Nord/Sud et la RD17 orientée Est/Ouest. Il est également accessible par le voie ferrée Tours-Loches orientée Nord/Sud.

La commune est traversée par d'importantes infrastructures de transport : l'autoroute A10 au Nord-Ouest et l'autoroute A85 au Nord-Est. Les autoroutes se croisent au niveau de l'échangeur autoroutier situé au Nord-Ouest de la commune.

Enfin, la ligne à grande vitesse (LGV) Sud Europe Atlantique (Paris-Bordeaux) est en cours de construction au Nord de la commune (tronçon Tours – Angoulême).



Source : géoportail

### 1-1.2. Histoire

Le territoire de Veigné, est en forme de croissant, allant des installations sportives du C.E.A. au nord-ouest, jusqu'au château de la Belle Jonchère au sud-est. Cette forme particulière est due à un ordre de l'Officialité de Tours, qui, vers 1550, enleva à Veigné 11 fermes et 641 hectares pour ériger Montbazou en paroisse.

Ses origines remontent au temps des Gaulois : les Turones. Conquis par les Romains, qui laissent en souvenir les noms de Beigneux, Thorigny, Bourroux ou Couzières puis Viniacum et Veigneum. L'église appartenait à l'abbaye de Cormery : reconstruite en 1873, le clocher en pierre est d'origine du XIIe siècle (inscrit aux Monuments Historiques).

A la place d'une fontaine consacrée à Apollon, Saint Martin, évêque de Tours, fonde en 372 la Chapelle Saint Laurent. La Chapelle Saint Laurent actuelle date du XVIe siècle (inscrit aux Monuments Historiques.). Plus tard, à lieu au château de Couzières en 1619, l'entrevue organisée par Richelieu, où le roi Louis XIII et sa mère Marie de Médicis se réconcilient. Veigné possède par ailleurs de très nombreux châteaux ou gentilhommières. Longtemps petite bourgade de 1 200 à 1 300 habitants, Veigné a pris son essor dans la seconde moitié du XXème siècle.

Veigné est une commune d'accueil des pèlerins et randonneurs de Saint-Jacques de Compostelle. La voie de Tours ou de Paris, la « Via Turonensis » est une des quatre voies décrites dès le XIIe siècle. Dites historiques, elles sont classées depuis 1987 Premier Itinéraire Culturel Européen et sont inscrites au Patrimoine Mondial par l'Unesco depuis 1998.

Source : Mairie de Veigné

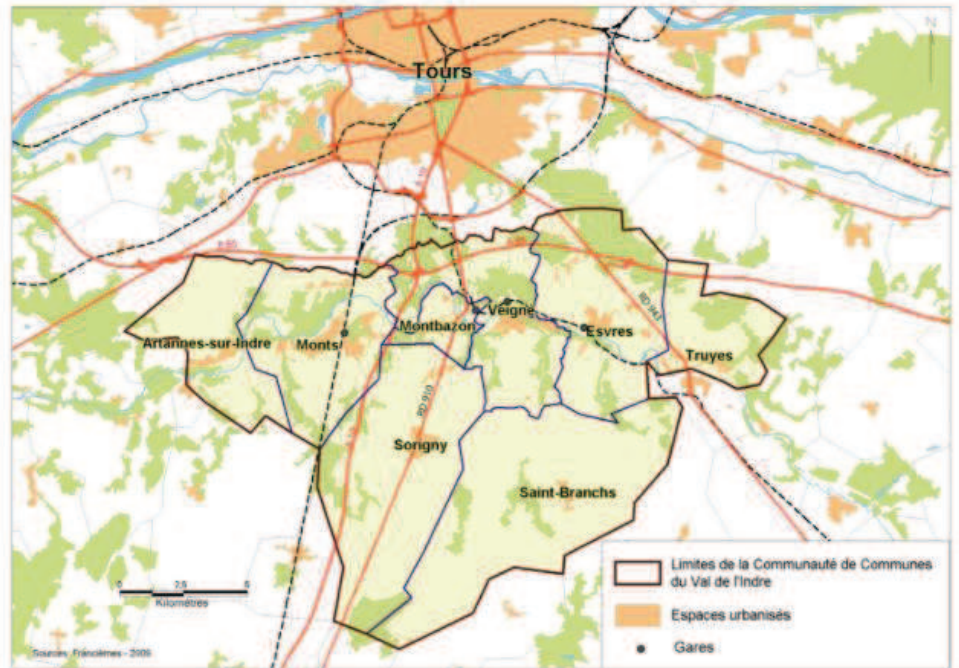
### 1-1.3. Le contexte intercommunal

#### a. La Communauté de communes du Val de l'Indre (CCVI)

Veigné appartient à la Communauté de communes du Val de l'Indre. Elle est composée des communes suivantes : ARTANNES-SUR-INDRE, ESVRES-SUR-INDRE, MONTBAZON, MONTS, SAINT-BRANCHS, SORIGNY, TRUYES, VEIGNE.

La Communauté de Communes exerce de plein droit en lieu et place des Communes membres les compétences suivantes :

Développement Economique, Aménagement de l'espace communautaire, Hydraulique, Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire, Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur des personnes défavorisées, Elimination des déchets des ménages et assimilés, Action sociale, Equipements sportifs, Culture, Transports, Tourisme.



Source : CCVI, PLH juin 2012

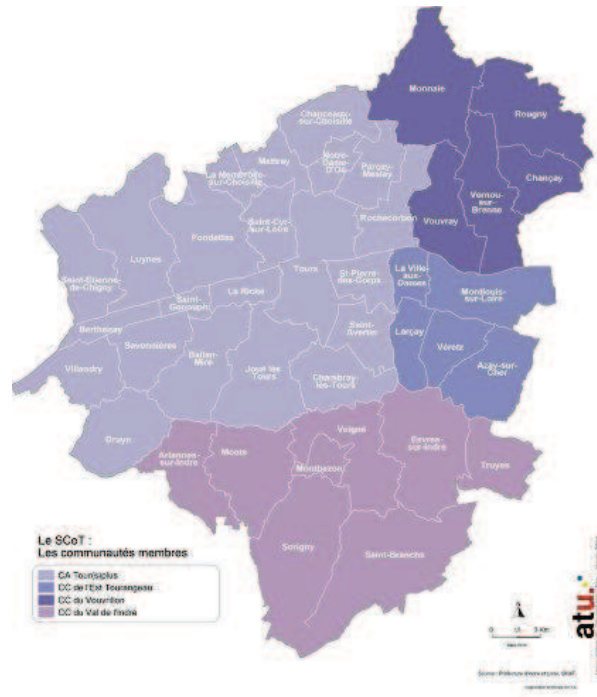
La CCVI est un des pôles d'expansion de l'agglomération tourangelle. Sa population a doublé en 40 ans. Elle s'élève à 31 784 habitants en 2010 selon l'INSEE.

**b. Le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle**

Le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle, compétent en matière d'élaboration du SCOT a été créé par arrêté préfectoral le 10 novembre 2003.

Veigné et le territoire de la CCVI sont compris dans le périmètre du Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'agglomération de Tours qui englobe trois autres intercommunalités (la Communauté d'agglomération Tours Plus et les Communautés de communes du Vouvrillon et Est-Tourneauu.

Le SCOT a été approuvé le 27 septembre 2013 et rendu exécutoire à partir du 7 décembre 2013.

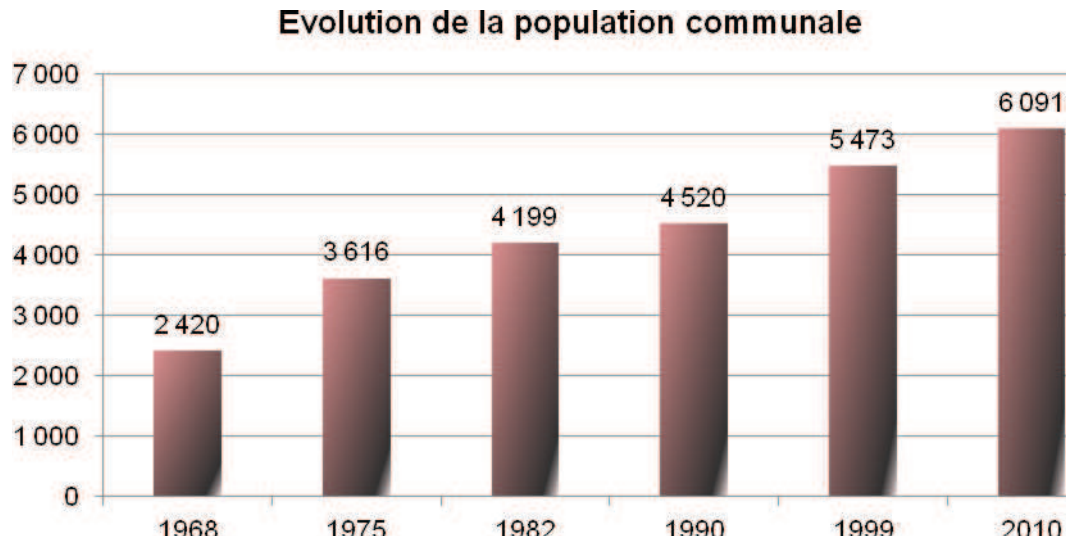


Source : scot-agglotours.fr

**1-2. Diagnostic sociodémographique et vie locale**

**1-2.1. Profil démographique**

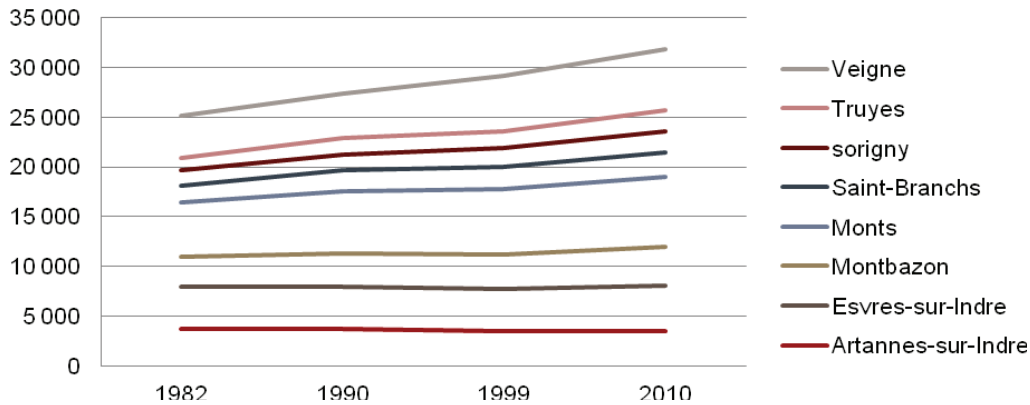
**a. Une croissance démographique forte**



Source : INSEE

Veigné accueille 6 088 habitants en 2012 (selon l'INSEE). Elle est la commune la 2<sup>e</sup> commune la plus peuplée de la Communauté de communes du Val de l'Indre, et représente 19.2% de la population intercommunale.

### Evolution démographique des communes membres de la CCVI

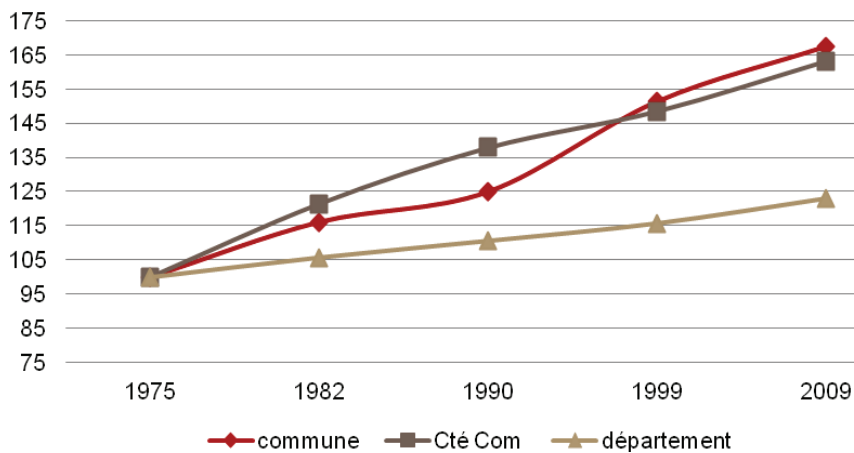


Source : INSEE

La croissance communale est forte et continue depuis plusieurs décennies. Les habitants de Veigné sont deux fois plus nombreux qu'en 1968 (x 2.57 entre 1968 et 2010). Le rythme de croissance était particulièrement fort entre 1990 et 1999 (+2.34% par an), puis a ralenti au cours de la dernière décennie (+1.02% par an).

Cette croissance se poursuit toutefois puisque la commune estime sa population à 6 227 habitants en 2013, suivant un rythme annuel plus modéré de + 0.74% par an entre 2010 et 2013.

### Evolution de la population (base 100)



Source : INSEE

Le rythme de croissance démographique de Veigné a dépassé celui de la CCVI depuis les années 1990. Entre 1999 et 2009, alors que Veigné progresse de plus de 1% par an, la CCVI croît de +0.75% par an, l'Indre-et-Loire de +0.61% par an et le territoire du SCOT de l'agglomération tourangelle de +0.46% par an.

### b. Des excédents naturels et migratoires fragiles

#### Définitions :

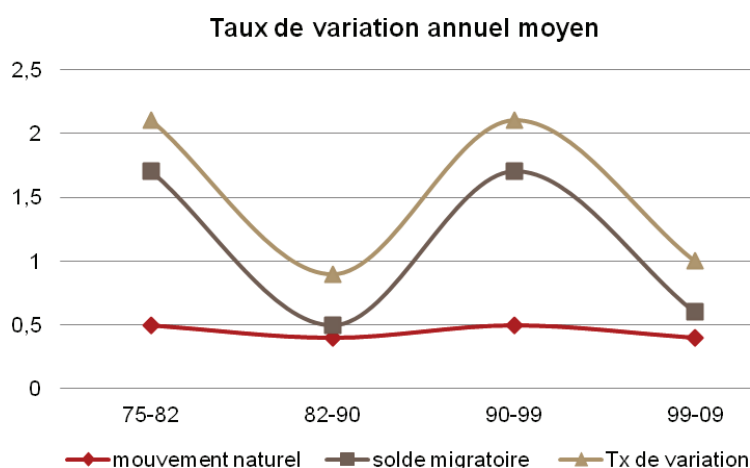
**Le solde naturel** est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès enregistrés au cours d'une période donnée.

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et celles qui en sont sorties.

L'évolution de la population communale résulte de la combinaison des deux indicateurs démographiques : un solde naturel stable et un excédent migratoire en baisse mais toujours positif.

	commune		Communauté de communes	
	1990-1999	1999-2009	1990-1999	1999-2009
Taux de natalité ‰	9,9	10,3	11	11,1
Taux de mortalité ‰	5,4	6,4	6,5	6,4
Solde naturel % par an	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	0,4	0,5
Solde migratoire % par an	<b>1,7</b>	<b>0,6</b>	0,4	0,5
Taux de variation moyen % par an	<b>2.1</b>	<b>1.0</b>	0.8	0.9

Source : INSEE



Source : INSEE

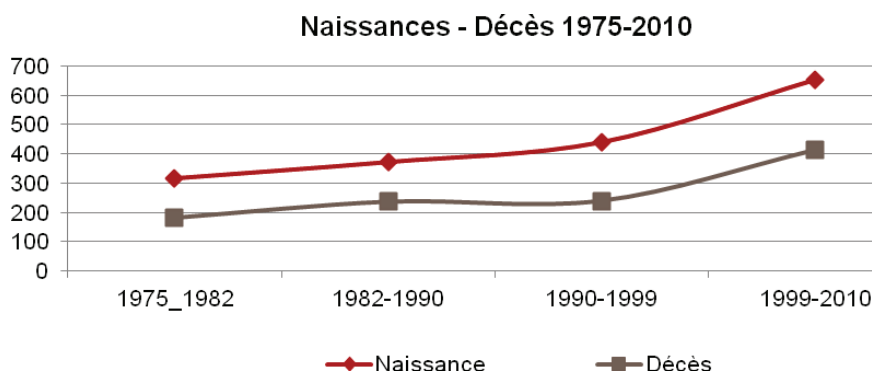
Les évolutions du rythme de la croissance communale sont étroitement liées aux évolutions du solde migratoire, mettant en évidence un phénomène de périurbanisation marqué.

En effet, les épisodes de flux migratoires importants sont liés à l'arrivée de nouveaux ménages accédant à la propriété dans les opérations d'aménagement des années 70 et 90.

Le ralentissement de la croissance observé depuis la fin des années 1990, s'explique par une nette réduction du mouvement migratoire entre les deux dernières périodes intercensitaires (divisé par 2.8 entre 1990-1999 et 1999-2009), alors que celui-ci était à l'origine de 80% de la croissance démographique entre 1990 et 1999.

A l'inverse, la stabilité du solde naturel est liée à une progression des naissances (653 entre 1999 et 2010) mais dont les effets sont limités par une augmentation supérieure des décès (412 entre 1999 et 2010). En effet, le volume de naissances a progressé de +48.75% entre les deux derniers recensements, alors que les décès ont augmenté de +72.38%.

Ainsi, entre 1990 et 1999 ont dénombré 1 décès pour 1.84 naissances, le rapport n'est plus que de 1 pour 1.58 entre 1999 et 2010.



Source : INSEE

D'après les statistiques communales, cette tendance se renforce depuis 2010. Alors que la moyenne annuelle des naissances entre 1999 et 2010 était de 59, elle est de 56 par an entre 2010 et 2012. En parallèle la moyenne annuelle des décès était de 37 entre 1999 et 2010, elle est de 44 depuis 2010.

Malgré la progression des naissances, l'augmentation du nombre de décès progresse plus vite en raison d'une proportion de plus en plus importante des personnes âgées dans la pyramide des âges communale.

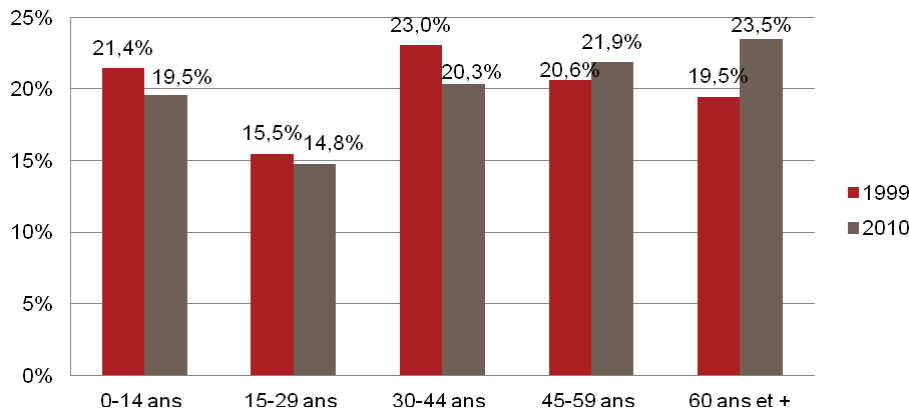
### c. Une structure de la population en voie de vieillissement

#### Définition :

**L'indice de jeunesse** est le rapport entre le nombre des moins de 20 ans et des plus de 60 ans.

En 2010, on dénombre à Veigné 1 611 personnes de moins de 20 ans pour 1 409 habitants de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse de 1.14. Ce dernier est supérieur à la moyenne départementale (1.02) mais est nettement inférieur à l'indice de la CCVI (1.23). En outre, l'indice de jeunesse a nettement diminué par rapport à 1999, celui-ci s'élevait alors à 1.75.

### Evolution de la population communale par tranches d'âges (en %)



Source : INSEE

Seuls les adultes de plus de 45 ans voient leur poids augmenter entre 1999 et 2010 dans la structure démographique communale :

-les 45-59 ans ont progressé de 205 personnes supplémentaires entre 1999 et 2010, soit une augmentation de +18 %

-les plus 60 ans sont également plus nombreux (+366 personnes, soit près de 60% du gain démographique observé entre 1999 et 2010), cette classe ayant fortement progressé de +49% sur la même période. Alors qu'en 1990, ils représentaient 16% de la population, ils sont désormais 23.5%. Le poids des plus de 65 ans à Veigné en 2009 (17.1%) est supérieur à la moyenne intercommunale (15.45%) et s'approche de la moyenne départementale (17.85%).

A l'inverse le poids des classes d'âge les plus jeunes diminue. Les effectifs des 0-14 ans n'ont augmenté que de 17 personnes entre 1999 et 2010. Ils représentent désormais moins de 20% de la population, proportion restant toutefois supérieure à la moyenne départementale (17.5%) et similaire à la CCVI (19.8%).

La faible proportion des 15-29 ans dans la pyramide des âges communale est caractéristique des communes périurbaines de l'agglomération de Tours. La présence de la plupart des équipements universitaires et de formation supérieure conduit les jeunes de cette tranche d'âge à s'y installer pour leurs études. Ils ne représentent que 14.8% des habitants de Veigné (soit 900 personnes). Cette proportion est identique à l'échelle de la CCVI, alors qu'ils représentent 19.15% des habitants de l'Indre-et-Loire et près du quart de la population de la CA de Tours Plus.

Alors que la croissance démographique entre 1999 et 2010 est de +11.29%, les classes d'âges progressant moins vite voient mécaniquement leur poids diminuer dans la pyramide des âges communale.

Age de la population	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 et +
1999	1173	847	1261	1127	793	272
2010	1190	900	1237	1332	941	490
Tx de croissance	<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>-2%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>80%</b>

Source : INSEE

Les évolutions en valeur absolue par classes d'âges montrent une croissance plus ou moins forte des effectifs de chaque catégorie, à l'exception de la classe des 30-44 ans qui diminue de -2% entre 1999 et 2010.

La tendance observée entre 1990 et 1999 s'inverse totalement au cours des années 2000. En effet, les classes d'âges des 0-14 ans et 30-39 ans avaient très fortement augmenté en raison de l'arrivée de ménages familiaux venus accéder à la propriété à Veigné. Ces dix dernières années l'offre en foncier s'est réduite limitant la migration résidentielle et l'installation dans la commune.

A l'opposé de la pyramide des âges, les plus de 60 ans progressent rapidement. Alors que la classe de 60-74 ans a gagné 148 personnes supplémentaires entre 1999 et 2010, celle de plus de 75 ans a progressé de +218 personnes (+20/an).

**Bien que bénéficiant d'un profil encore jeune, la dynamique démographique de Veigné s'estompe en raison d'un solde migratoire en baisse et d'un vieillissement notable de sa population.**

**Les classes d'âges les plus âgées progressant très rapidement, il convient de réfléchir à l'arrivée de jeunes ménages au profil familial pour contrer la progression des décès et l'affaiblissement du solde naturel.**

**L'adaptation des équipements et services aux besoins des personnes âgées, mais également des réflexions sur l'adaptation du parc de logement à ces évolutions démographiques sont autant de réflexions à engager dans la définition du projet d'aménagement communal.**

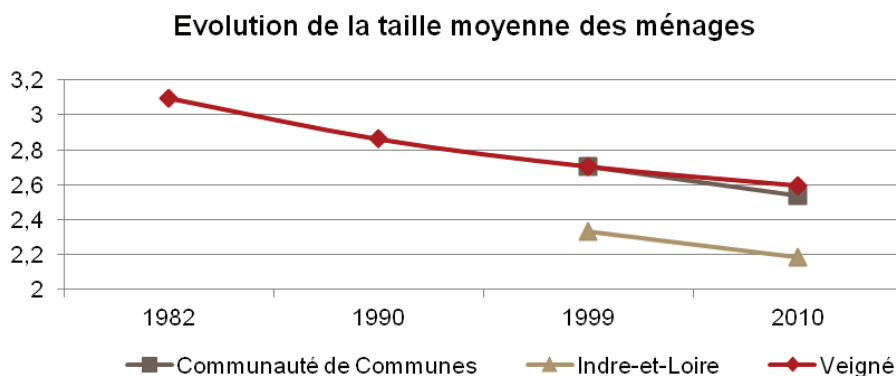
#### d. le profil des ménages

##### Définition :

**Le ménage** (au sens INSEE) correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent.

##### Un phénomène de desserrement limité

En 2010, 2 273 ménages habitent Veigné, soit 365 ménages supplémentaires par rapport à 1999 (+19.1%).



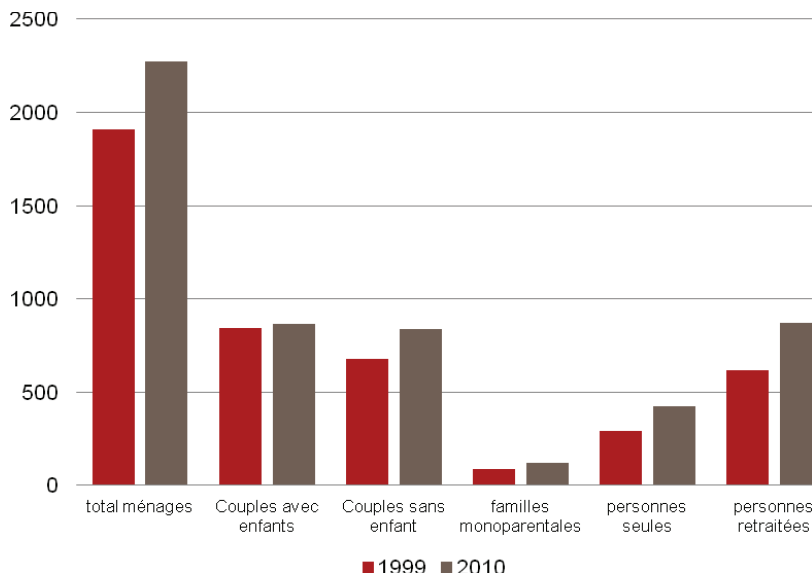
Source : INSEE

Un ménage moyen à Veigné est composé de 2.58 personnes en 2010, contre 2.86 en 1990. Bien qu'en baisse constante, cette moyenne est supérieure à celle du département (2.18), et est proche de la moyenne intercommunale (2.54). Le territoire de la CCVI présente une taille moyenne des ménages relativement haute par rapport aux autres intercommunalités de l'agglomération tourangelle (2.1 à l'échelle du SCOT).

Depuis près de 40 ans la tendance générale est à la diminution du nombre de personnes par ménage, s'expliquant par le phénomène de décohabitation (lié notamment au départ des jeunes du domicile familial, au vieillissement de la population, à l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses).

Cette tendance sociologique explique également la croissance mécaniquement supérieure du nombre de ménages par rapport à la population (respectivement +19.1% et +11.29% entre 1999 et 2010).

### Une composition caractérisée par le profil familial des ménages



Source : INSEE

En 2010, 38.1% des ménages sont des couples avec enfants, soit 866 ménages. Leur nombre a légèrement progressé de +2.7% depuis 1999, soit 23 ménages supplémentaires. Les couples sans enfant ont fortement progressé de +23.3% et représentent 36.8% des ménages en 2010.

Les ménages avec famille (couples avec ou sans enfant et familles monoparentales) représentent plus de 80% des ménages de Veigné en 2009, alors que la moyenne départementale est de 62.3% des ménages.

Les catégories de ménages ayant le plus progressé entre 1999 et 2010 sont les couples sans enfants (+158 ménages) et les personnes seules (+134 ménages, soit une croissance de +45.7%), confirmant la tendance à la décohabitation observée à Veigné.

Enfin, le nombre de familles monoparentales ne représente que 5.4% des ménages mais a fortement progressé ces 10 dernières années (+41.4%, soit 36 ménages supplémentaires).

Enfin, les ménages composés de personnes retraitées correspondent à près de 2 ménages sur 5 en 2010, soit la même proportion que les couples avec enfant.

### Un niveau de vie des ménages supérieur

En 2010, la commune comptait 3 016 foyers fiscaux, contre 2 918 en 2006, soit une progression de +3.36%.

2005 foyers fiscaux étaient imposables en 2010, soit 66.48% des foyers. La proportion de foyers fiscaux imposables est donc plus importante qu'à l'échelle départementale : 55.50%.

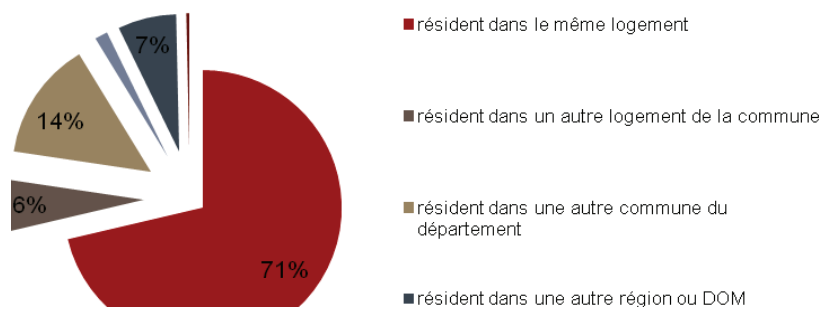
En outre, le revenu net déclaré moyen dans la commune s'élève à 29 840 € en 2009. Il est nettement supérieur au revenu moyen déclaré à l'échelle du SCOT de l'agglomération tourangelle (23 876€) et en Indre-et-Loire (22 762€).

### La mobilité résidentielle

#### Définition :

**La mobilité résidentielle** correspond au nombre de personnes ayant changé de résidence principale entre 2003 et 2008 sur la population totale résidente.

### MIGRATIONS RESIDENTIELLES en 2008 (depuis les 5 dernières années)



Source : INSEE

En 2008, 71% des habitants de Veigné n'ont pas changé de logement au cours de cinq années précédentes. Cette stabilité est liée à l'offre de logement et au statut d'occupation : principalement des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires.

Le parcours résidentiel y est toutefois possible, 6% des habitants ont déménagé tout en restant dans la commune.

Plus de la moitié des nouveaux arrivants provenait d'une autre commune de l'Indre-et-Loire (786 personnes). A l'échelle de la Communauté de communes, on estime que 90% des personnes qui se sont installées sur le territoire de la CCVI provenaient de Tours et de son agglomération (PLH CCVI juin 2012).

## 1-2.2. Habitat

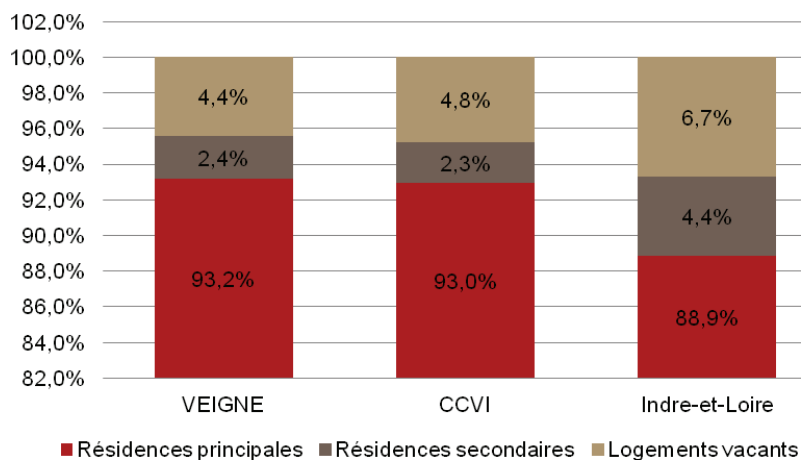
## a. Le parc de logements en hausse

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Parc de logements</b>	<b>863</b>	<b>1 262</b>	<b>1 524</b>	<b>1 722</b>	<b>2 103</b>	<b>2 439</b>
<b>Résidences principales</b>	745	1 111	1 346	1 555	1 972	2 272
<b>Résidences secondaires</b>	72	80	104	98	65	60
<b>Logements vacants</b>	46	71	74	69	66	107

Source : INSEE

Le parc de logements de Veigné s'élève à 2 439 logements en 2010, soit une progression de 16% depuis 1999. D'après les données « SITADEL » sur la construction neuve et les informations sur les permis de construire délivrés par la commune, 202 logements sont déclarés commencés à Veigné depuis 2010. On peut donc évaluer le nombre de logements à près de 2 650 en 2013.

Répartition du parc de logements par catégories en 2009



Source : INSEE

Le parc de logements de Veigné est composé à 93.2% de résidences principales en 2010, soit une proportion similaire à la CCVI. En progression constante depuis l'après-guerre, il a connu sa plus forte croissance dans les années 1970 avec le phénomène de périurbanisation (+52RP/an entre 1968 et 1975). Après un fléchissement entre 1975 et 1990 (29.6 logements/an), le rythme de production de résidences principales s'est à nouveau accéléré entre 1990 et 1999 (+46.3 logements/an).

L'évolution de ces dernières années est moins forte. Les résidences principales ont progressé de +15.2% entre 1999 et 2010, avec 300 logements supplémentaires, soit un gain de +27 logements par an.

Le poids des résidences secondaires est en baisse sur cette même période (-7.7%). Avec 60 logements en 2010, elle ne représente que 2.5% du parc, soit une proportion proche de la moyenne du SCOT de l'agglomération Tourangelle.

Enfin les logements vacants représentent 4.4% du parc en 2010, soit un poids inférieur à la moyenne départementale (6.7%) et à celle du SCOT (6%).

Comparaison des évolutions annuelles dans les résidences principales

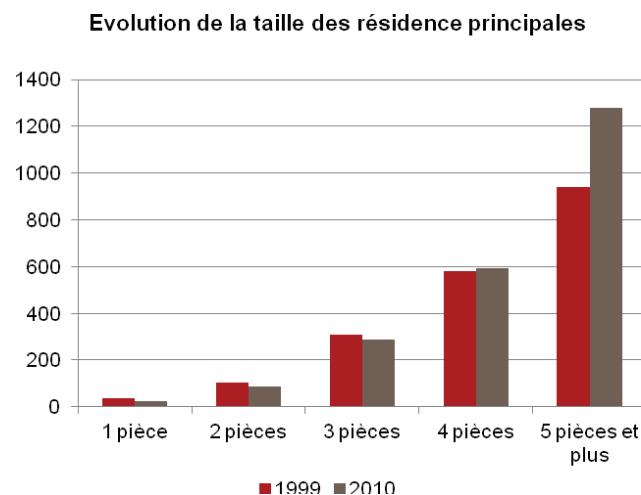
	1982-1990	1990-1999	1999-2010
<b>Evolution annuelle de la population des résidences principales</b>	0,82%	2,10%	0,82%
<b>Evolution annuelle du nombre de résidences principales</b>	1,82%	2,67%	1,30%

Source : INSEE

La comparaison de l'évolution démographique et de celle du parc de logements démontre l'effet du desserrement des ménages se traduisant par un rythme systématiquement supérieur du parc de résidences principales par rapport à l'évolution de la population. L'écart a néanmoins tendance à se réduire en raison de l'arrivée de ménages au profil plus familiale ces 20 dernières années.

#### b. Des logements individuels de plus en plus grands

94.6% du parc de résidences principales de Veigné est composé de maisons individuelles en 2010. Cette proportion est supérieure au département (63.5%) et à la Communauté de communes (91.3%).



Source : INSEE

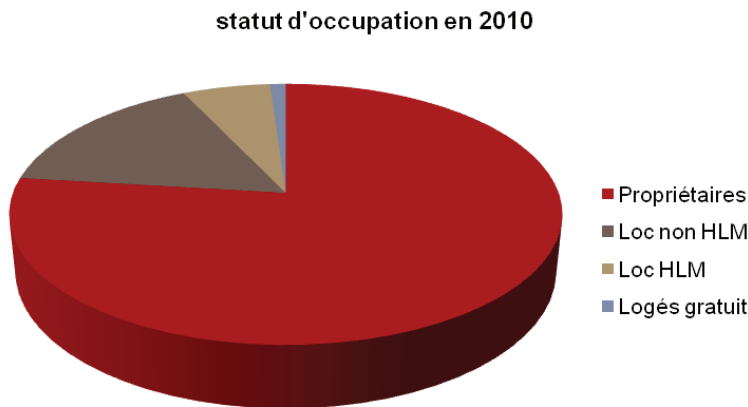
Contrairement à la taille moyenne des ménages qui diminue, les logements sont de plus en plus grands.

La taille moyenne des résidences principales continue d'augmenter. Elle est passée de 4.2 pièces en 1999 à 4.3 pièces en 2010, soit une moyenne proche de la CCVI (4.29) mais nettement supérieure à celle du département (3.73 pièces en 2009).

Cette tendance s'est accélérée depuis 1999, le poids des petits logements diminuant (-27% entre 1999 et 2010 pour les T1 et T2), alors que la proportion de très grands logements augmente (+36% pour les T5 et plus). Ces derniers représentent 56% du parc de résidences principales en 2010, contre 5% pour les T1 et T2.

Cette inadéquation quantitative apparente entre l'offre de logement et la taille des ménages doit toutefois être pondérée par l'évolution des modes de vie et les parcours résidentiel des ménages : jeunesse, colocation, famille avec enfants, divorce, famille recomposée, départ des enfants, vieillesse, regroupements familiaux, etc. Il s'agit donc de prendre en compte les évolutions sociétales impliquant des adaptations dans la production de logements, notamment en offrant une variété plus large de typologies de logements.

#### c. Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires



Source : INSEE

81,8% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires en 2010. Ce chiffre a progressé de +17,1% entre 1999 et 2010, soit 271 logements supplémentaires. Ils correspondent à l'augmentation du nombre de résidences principales liée principalement à la mise sur le marché de nouveaux logements en accession à la propriété.

Cette proportion est nettement plus forte de celle de la CCVI (78,7%) et de l'Indre-et-Loire (58,4%) en 2009.

Le parc locatif relève principalement du secteur privé, avec 17 % des résidences principales en 2010 (soit 387 logements).

#### d. Le parc locatif social

##### Définition :

**Le parc social** peut être regroupé en trois catégories, du plafond de loyer le plus faible au plafond le plus élevé :

**PLAI et équivalents** : prêt destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales (logements très sociaux)

**PLUS** : prêt qui aide à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale (logements ordinaires)

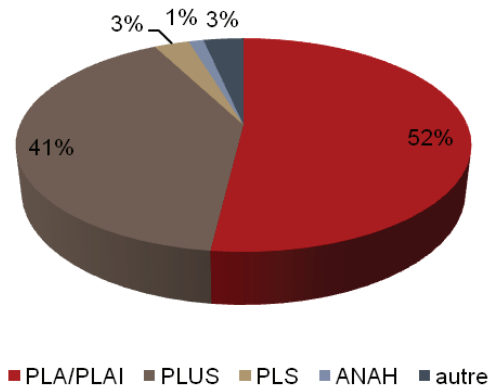
**PLS** : prêt destiné aux investisseurs (personnes physiques ou morales) pour les aider à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs à ceux du PLUS (logements intermédiaires)

Le recensement de l'INSEE fait état de 145 logements locatifs sociaux en 2010. Les données du Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) dénombre 235 logements en 2013, soit 90 logements supplémentaires.

La proportion de logements sociaux en 2013 serait donc de 9,5% (par rapport aux 2 475 résidences principales estimées).

Parmi ces 235 logements, 52% sont des PLAI ou équivalents et 41% des PLUS, alors qu'à l'échelle du SCOT, les logements ordinaires (type PLUS) correspondent à 87% du parc social

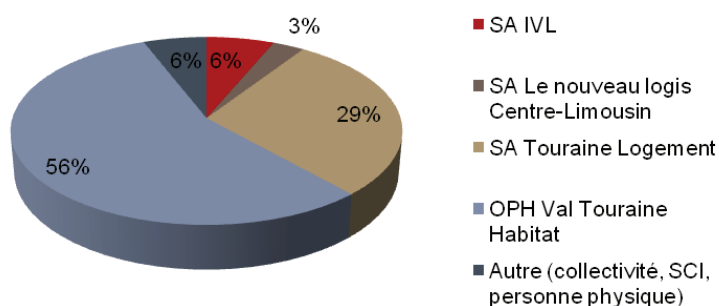
**Répartition du parc locatif social par type de financement**



Source : RPLS, 2013

**Répartition par organisme**

**Poids des bailleurs sociaux**



Source : RPLS, 2013

Quatre organismes HLM interviennent à Veigné. L'office départemental Val Touraine Habitat gère la majorité du parc social communal (131 logements), dont les ensembles « Rabelais » et « Les Coqs » dans le bourg ou Epinettes aux Gués.

La SA HLM Touraine Logement est propriétaire de 68 logements, dont les ensembles de La Croix aux Jeux, la Croix Saint-Paul et la rue du Moulin dans le bourg.

Le nouveau logis Centre-Limousin gère 7 logements dans le centre-bourg et la SA Immobilière Val de Loire est le bailleur de 15 logements à Beaugard.

Enfin la mairie est propriétaire de 6 logements rue Principale dans le centre bourg.

Le parc social est relativement récent, l'essentiel des logements a été construit à partir du milieu des années 1980.

D'après le PLH de la CCVI (données 2007), 65% du parc social de Veigné correspond à des logements de type 3 et 4.

### **L'occupation du parc locatif social et la demande**

Si l'on s'appuie sur les études réalisées dans le cadre du SCOT de l'agglomération tourangelle et du PLH de la CCVI, les tendances suivantes sont observées :

- Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers (37%), les employés (20.5%) et les retraités (26%). Ces derniers sont en progression.
- Les emménagés récents sont plus jeunes : près de 6/10 ont moins de 40 ans.
- Près d'une personne sur deux vit seule et un ménage sur cinq est une famille monoparentale.
- Plus de la moitié des demandeurs réside déjà sur le territoire de la CCVI
- 60% des demandes portent sur des logements de petite taille pour 1 ou 2 personnes

Le taux de vacance du parc est faible (2 à 3%), traduisant la réponse à une demande effective.

### **L'article 55 de la loi SRU**

La commune de Veigné est concernée par la loi SRU en raison de son déficit en logements HLM. : **L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.**

Selon les estimations du PLH intercommunal, Veigné aurait environ 300 logements supplémentaires à créer.



*Les Gués, bailleur SA Touraine Logement*



*Rabelais, bailleur Val Touraine Habitat*

### e. Les autres modes d'hébergement

#### Le logement et l'hébergement des personnes âgées

Les habitants âgés de Veigné peuvent bénéficier des structures d'accueil du territoire de la CCVI, dont l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.) « La Croix Saint-Paul » au sein de la commune. Cet établissement offre 52 lits et est rempli à 98% en 2009.

Un autre EHPAD est situé à Monts (80 lits + 40 en projet) et deux MARPA (maisons d'accueil rural pour personnes âgées) sont implantées à Artannes-sur-Indre et à Truyes. Une résidence sénior est en projet à Sorigny.

#### Les autres structures d'hébergement et le logement temporaire

La commune n'est pas équipée en foyers ou en logements d'urgence.

**Dans le cadre du développement des activités du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA), des besoins ont émergé pour l'accueil de stagiaires dans le cadre de l'activité de formation, et pour le logement de chercheurs. Des réflexions pourraient être engagées pour répondre à cette demande de logements temporaires à caractère professionnel.**

#### L'accueil des gens du voyage

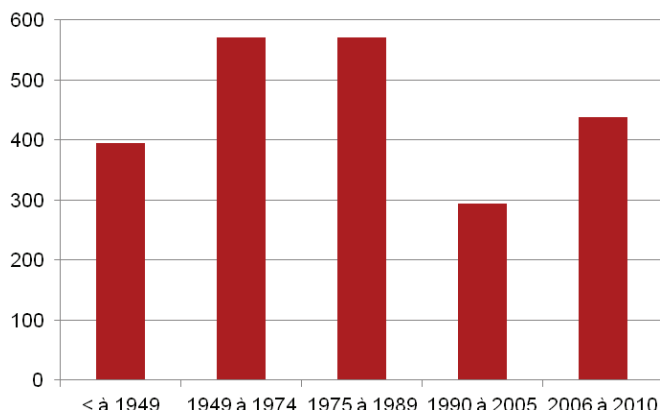
En cohérence avec le Schéma départemental des gens du voyage, Veigné a aménagé une aire d'accueil de 15 emplacements.

### f. L'âge et le confort du parc de logements existants

#### Définition :

**Précarité énergétique** : une personne est en situation de précarité énergétique lorsqu'elle éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Ancienneté du parc de résidences principales en 2010



Source : INSEE

Le parc de résidences principales de Veigné est récent. En effet, la majorité des logements a été construite après 1975 (57.4%) et un logement sur cinq a moins de 10 ans.

Les principaux éléments de confort existent donc dans la quasi-totalité des logements (97.7% des résidences principales disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche en 2009).

Selon le PLH de la CCVI, les logements indignes sont très marginaux et sont identifiés par les mairies et les services sociaux.

L'amélioration du confort de l'habitat porte donc principalement sur le volet énergétique.

Le bilan carbone réalisé pour le PLH intercommunal a étudié les émissions théoriques engendrées par les logements et les déplacements quotidiens. Bien que ces estimations ne traduisent la réalité des situations (travaux d'amélioration, rénovation, usages, fonctionnement, etc.), elles permettent de situer le contexte communal comme relativement favorable en raison d'un parc de logements récent (répondant aux réglementations thermiques successives depuis 1975) et de la présence de lignes de transports collectifs.

RESULTATS DE SYNTHSE DU BILAN CARBONE® DE LA CCVI										
RECAPITULATIF (tonnes équivalent carbone)	Artannes-sur-Indre	Esvres-sur-Indre	Montbazan	Monts	St-Branchs	Sorigny	Truyes	Veigné	CCVI	37
Résidentiel	896	1 737	1 396	2 470	790	676	703	2 092	10 759	222 493
Déplacements de personnes	315	548	490	869	292	263	256	740	3 751	79 455
TOTAL (tonne)	1 212	2 285	1 886	3 338	1 082	939	959	2 832	14 510	301 949
Habitants	2 523	4 401	3 936	6 973	2 340	2 105	2 047	5 938	30 263	583 084
<b>Total émissions</b>										
Emissions / hab (en kg)	480	519	479	479	462	446	468	477	479	518
<b>Ecart sur la moyenne CCVI</b>	0%	8%	0%	0%	-4%	-7%	-2%	-1%	-	8%
% résidentiel	74%	76%	74%	74%	73%	72%	73%	74%	74%	74%
<b>Ecart sur la moyenne 37</b>	-7%	0%	-7%	-8%	-11%	-14%	-10%	-8%	-7%	-
<b>Emissions résidentielles</b>										
Emissions / hab (en kg)	355	395	355	354	337	321	343	352	356	382
<b>Ecart sur la moyenne CCVI</b>	0%	11%	0%	0%	-5%	-10%	-3%	-1%	-	7%
<b>Ecart sur la moyenne 37</b>	-7%	3%	-7%	-7%	-12%	-16%	-10%	-8%	-7%	-

Source : PLH de la CCVI, approuvé juin 2012

énergétique existe, en particulier pour les maisons individuelles construites entre 1948 et 1974 (avant les premières réglementations thermiques).

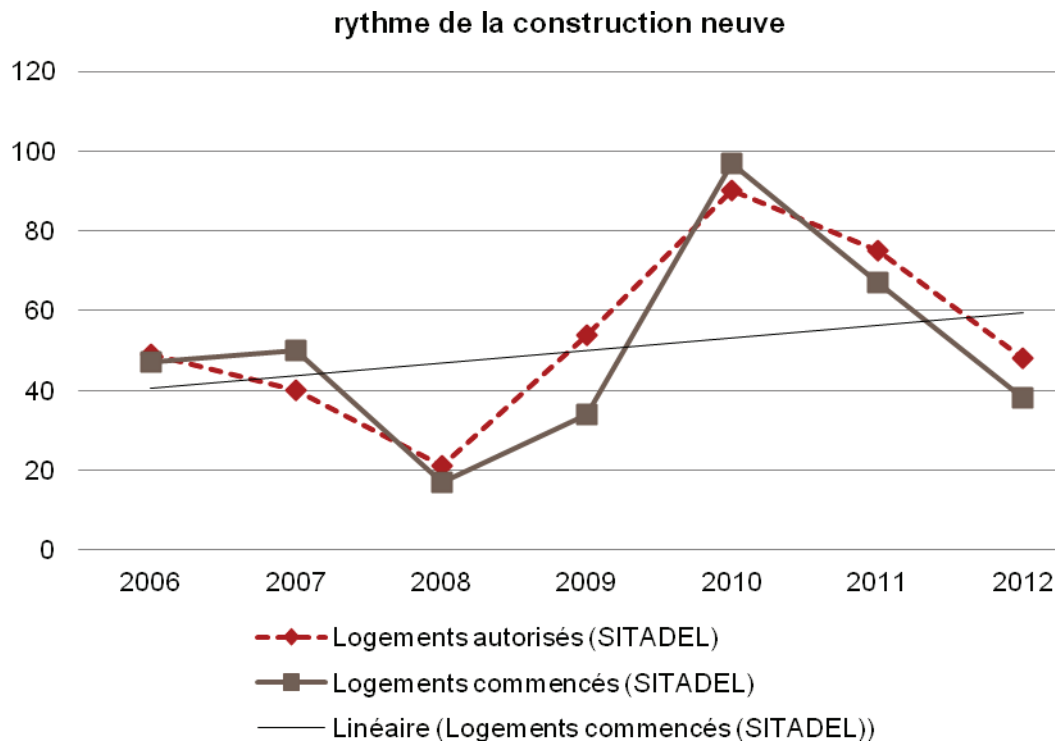
En outre, d'après le recensement de l'INSEE, un certain nombre de résidences principales sont dépendante d'un chauffage individuel « tout électrique » : 33.5% en 2009, contre 30.6% en 1999. Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (27.9%) et est directement liée à la structure du parc de logement quasi-exclusive de maison individuelle.



Lotissement La Châtaigneraie aux Gués de Veigné

Compte tenu de la hausse prévue des prix de l'électricité dans les prochaines années, supérieure aux autres énergies, on peut s'attendre à une augmentation des charges des logements et des difficultés pour les ménages les plus fragiles.

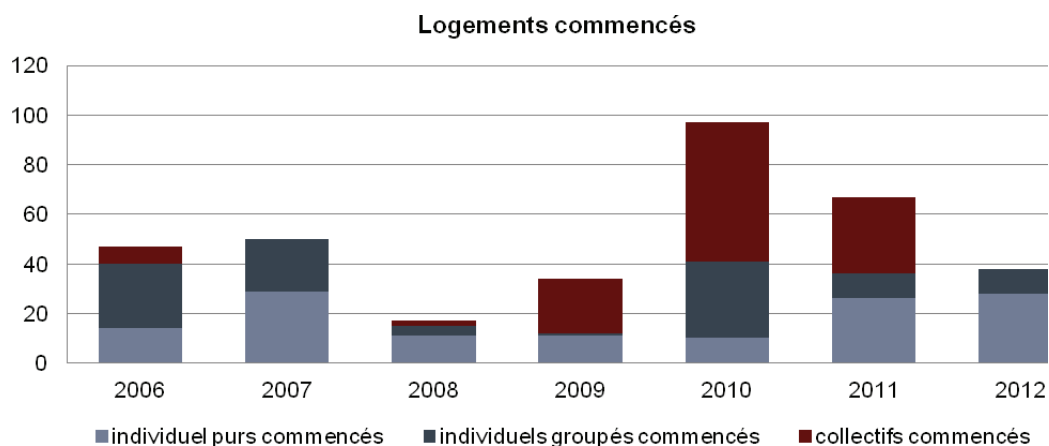
## g. La construction neuve



Source : sit@del2

La base de données Sitaldel indique que 202 logements ont été commencés entre 2010 et 2013, ce qui correspond à une moyenne de 67 logements par an.

Après le pic constaté en 2010 correspondant à 97 logements commencés, le rythme moyen des constructions de logements a diminué pour revenir au niveau du milieu des années 2000 (près de 40 logements par an).



Source : sit@del2

Parmi les logements commencés depuis 2010, on observe une réelle diversité dans les types d'habitat : 31.7% concernent des logements individuels purs, 25.2% des logements individuels groupés et 43.1% des logements collectifs.

La production neuve de Veigné se distingue donc de la tendance observée à l'échelle intercommunale où près de 80% des logements neufs sont des logements individuels.

Ces nouveaux logements mobilisent beaucoup de foncier. La construction sous forme de maisons individuelles mobilise environ 940m<sup>2</sup> de foncier (terrain d'assiette du bâtiment) en moyenne dans l'agglomération tourangelle entre 1999 et 2010.

Les opérations d'ensemble (logements individuels et groupés) sont moins consommatrices d'espace. Elles mobilisent en moyenne 330m<sup>2</sup> par logement.

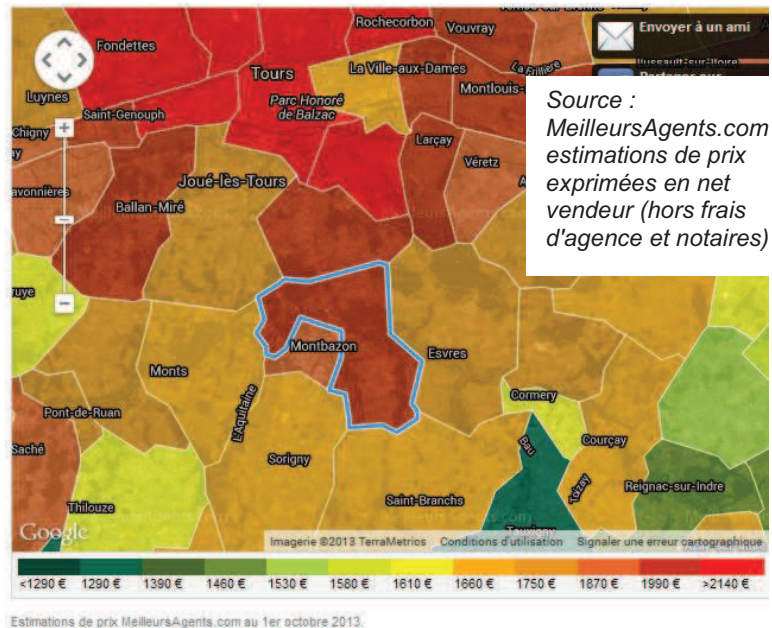
### Des marchés immobiliers et fonciers tendus

Les prix moyens pratiqués par les agences à Veigné en 2013, sont de l'ordre de 1 975 € / m<sup>2</sup> pour une maison et 2 100 €/m<sup>2</sup> pour un appartement.

Le foncier viabilisé à bâtir distingue deux produits :

- Des terrains autour de 600m<sup>2</sup> de l'ordre de 100 à 105€/m<sup>2</sup>
- De grands terrains (800-1 000m<sup>2</sup>) plus rares et plus chers, mais qui se vendent bien.

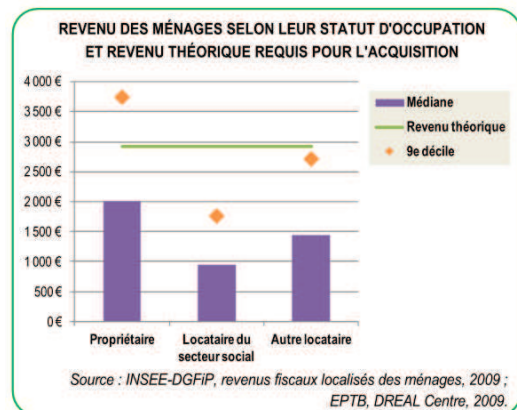
La pression foncière est très forte à Veigné en comparaison avec le prix moyen des terrains en Indre-et-Loire : 57 €/m<sup>2</sup>



Les analyses réalisées dans le cadre du PLH de la CCVI et du SCOT de l'agglomération tourangelle mettent en évidence que ces prix très élevés mettent en difficulté les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété dans le neuf et dans l'ancien.

Des dispositifs d'aide comme le PASS FONCIER ont permis jusqu'en 2010 aux primo-accédants d'acquérir des terrains plus petits et moins chers. Entre 2009 et 2010, 23 ménages ont bénéficié de ce soutien à l'accession sociale à la propriété à Veigné.

Le seul dispositif d'accession sociale à la propriété encore en vigueur actuellement est le Prêt à taux zéro (PTZ). On estime qu'il intervient pour près d'un tiers des opérations de constructions neuves à l'échelle de la CCVI. Veigné est concerné par une moyenne de 15% des dossiers PTZ de la Communauté de commune. Le nombre de PTZ est en constante augmentation.



Source : SCOT de l'agglomération tourangelle, rapport de présentation

### 1-2.3. Activités économiques et emplois

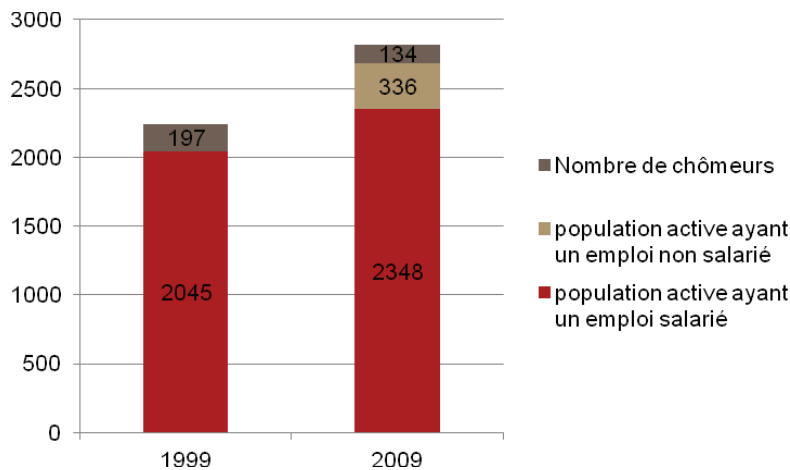
#### a. La population active

##### Définition :

**La population active** au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ...;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait)
- être chômeur à la recherche d'un emploi

##### La part des actifs



Source : INSEE

En 2009, la population active de Veigné s'élève à 2 878 personnes, soit plus de 47% de la population communale. Elle a augmenté de +18.1% entre 1999 et 2010 (correspondant à 441 personnes de plus en 10 ans), soit une évolution supérieure à la CCVI (+13.4%) et à l'Indre-et-Loire (+9.5%). 96% des actifs en 2009 ont un emploi, soit un taux supérieur de 7 points à celui de l'Agglomération Tourangelle.

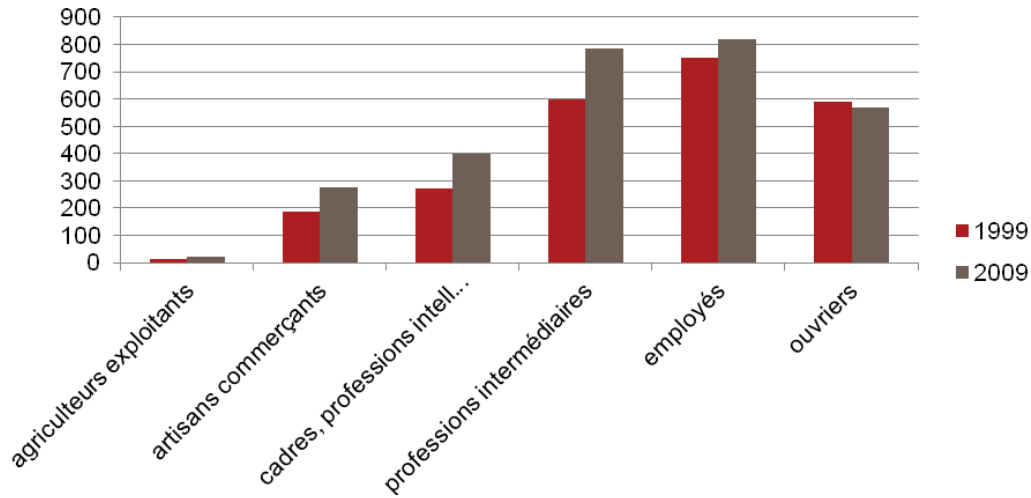
Parmi les actifs ayant un emploi, 85% sont des emplois salariés en 2009.

Le taux de chômage de la commune a nettement baissé de 3.4 points en 10 ans, passant de 8.1% en 1999 à 4.7% en 2009. La tendance à la baisse du chômage s'observe à toutes les échelles, mais dans des proportions moins fortes qu'à Veigné : -2.9 points au niveau intercommunal (5.8% en 2009), -2.6 points au niveau départemental (10% en 2009).

On notera également que parmi la population en âge d'être active (15-64 ans), 40% est retraitée et 38% sont des étudiants, élèves ou stagiaires en 2009. La proportion des retraités parmi les inactifs est passée de 30 à 40% en 10 ans, alors que celle des étudiants est stable.

Une grande partie des établissements d'enseignement étant implantée à Tours, celle-ci accueille la plupart des élèves et étudiants du périmètre du SCOT (55%).

## Répartition par catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE

Veigné se caractérise par une population active bien représentée par les professions intermédiaires et les employés. Ces deux catégories représentent 55.7 % des actifs en 2009. Les employés sont les plus nombreux avec 28.4% des actifs en 2009. Les professions intermédiaires ont progressé de +31% en 10 ans, passant de 597 à 785 actifs.

Les évolutions les plus notables depuis 1999, concernent les cadres et les artisans commerçants puisque ces deux catégories ont progressé de près de 50%, représentant respectivement 14 et 9.5% des actifs en 2009.

Les ouvriers sont la seule catégorie à diminuer passant de 24.3% des actifs en 1999 à 19.8% en 2010.

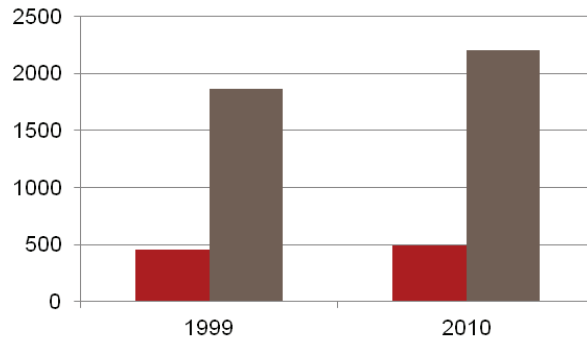
Globalement, le profil des actifs de Veigné est proche du profil intercommunal.

## b. Les migrations pendulaires

### Définition :

Les déplacements domicile-travail, appelés les **migrations pendulaires**, sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.

### Evolution des migrations domicile / travail



Actifs résidents occupés ayant un emploi dans la commune

Actifs résidents ayant un emploi hors de la commune

Source : INSEE

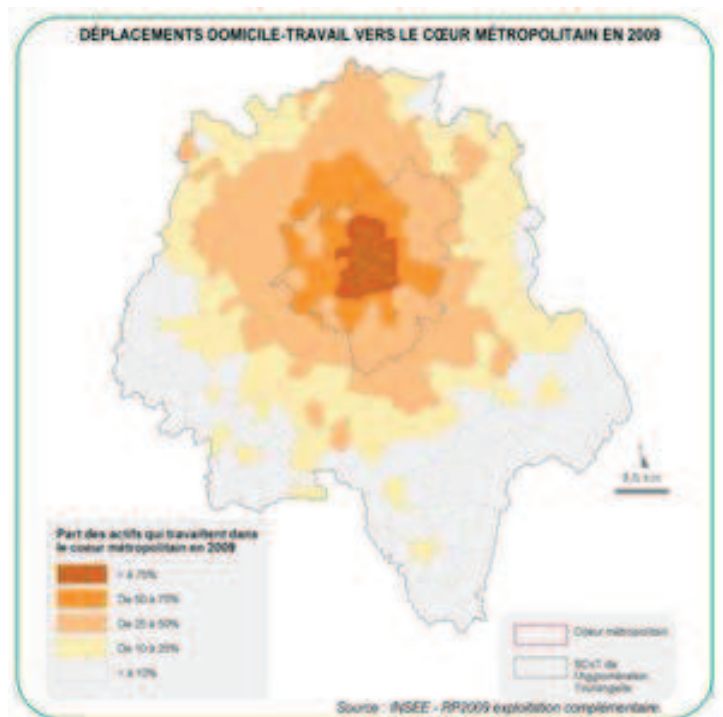
Entre 1999 et 2010, le nombre d'actifs résident et travaillant dans la commune a augmenté (+7.9%) et représente 18% des actifs en 2010.

Parmi les 82% d'actifs travaillant hors de la commune, 76% travaillent dans le département.

Une grande partie d'entre eux se dirige vers le cœur métropolitain de l'agglomération de Tours.

L'enquête « ménages déplacements de l'agglomération tourangelle » réalisée sur le territoire du SCOT a montré que dans les communes périurbaines comme Veigné dotée d'une gare (secteur choisi Monts-Artannes), le travail et les études sont le motif de déplacement majoritaire (49%) des déplacements.

Les déplacements se font principalement en voiture, mais la présence d'une gare TER encourage l'utilisation du train dans les déplacements quotidiens



Source : diagnostic du SCOT de l'Agglomération Tourangelle

Le nombre d'emplois disponibles sur la commune est inférieur au nombre d'actifs occupés qui y habitent. Le taux de concentration de l'emploi est de 55.6% en 2009 (contre 56.6% en 1999), alors qu'il est de 68.6% en 2009 à l'échelle de la CCVI.

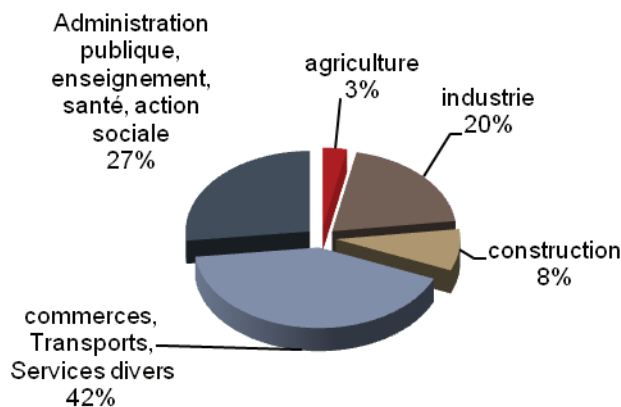
On notera également la progression des actifs de l'extérieur de la commune qui viennent travailler à Veigné : +17.5% entre 1999 et 2010. Ils étaient 1 195 personnes à venir travailler depuis l'extérieur, ce qui correspond à 14.5% des emplois en 2010.

### c. Les emplois

#### Définition :

**Emploi :** Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

### Répartition des emplois dans la commune par secteurs d'activités en 2009



Source : INSEE

En 2009, Veigné concentre 1 649 emplois, contre 1 475 en 1999, soit une progression de +12% en 10 ans.

Ces emplois sont occupés à 44.3 % par des femmes et 84.9% des emplois sont des emplois salariés. Le taux de féminisation des emplois est moins important à Veigné, en comparaison avec l'Indre-et-Loire (48.3%), ou même à l'échelle de la Communauté de communes (45.1%).

Bien qu'en diminution (-17.4% entre 1999 et 2009), le secteur secondaire correspond à 20% des emplois de la commune (contre 16% à l'échelle de la CCVI). A l'inverse, le secteur de la construction ne représente que 8% des emplois en 2009, mais il a progressé de +40.8% en 10 ans.

Au cours de la dernière décennie, on observe donc un renforcement de l'activité tertiaire et le développement de la filière de la construction, au détriment des secteurs primaires et secondaires.

### d. Des niveaux de salaires supérieurs

Le salaire horaire net moyen en 2010 s'élève à 13.50€ à Veigné, soit un niveau supérieur à la moyenne de l'Indre-et-Loire, de la CCVI ou de la France (12.40€).

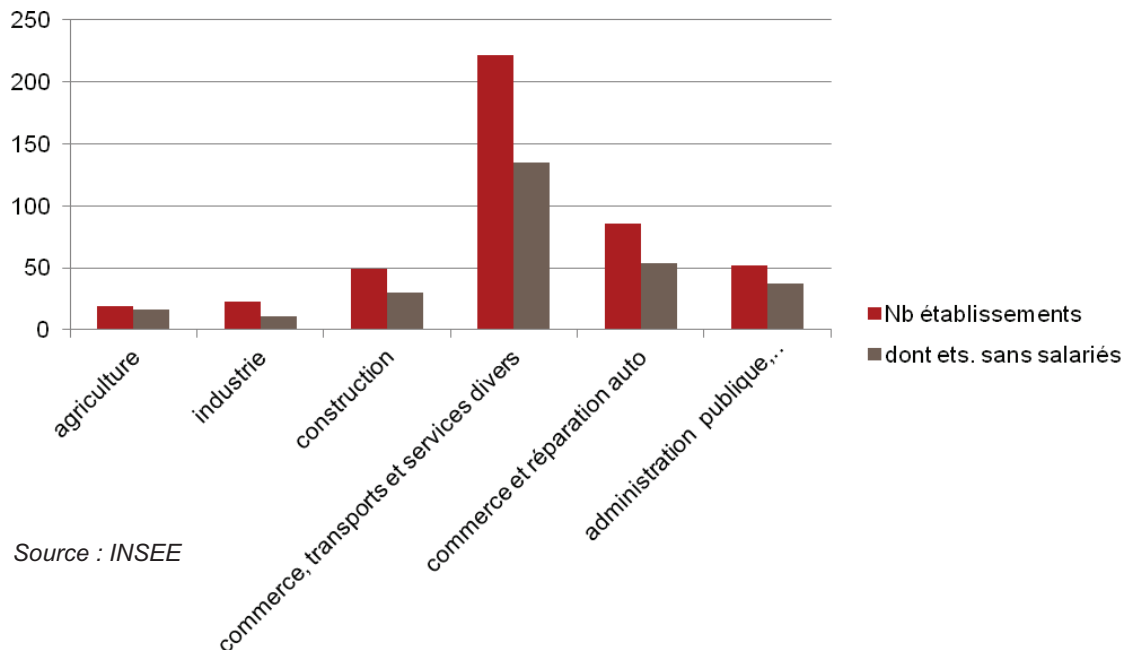
Les écarts sont notables pour les cadres et les professions intermédiaires. Les premiers sont payés en moyenne 23.50 € net par heure, contre 22.30€ pour la moyenne départementale. Les seconds ont un salaire horaire moyen de 14.40€ net contre 13.90€ en Indre-et-Loire.

### e. Les établissements et entreprises

#### Définition :

En effet, la notion d'**établissement** ne doit pas être confondue avec celle d'entreprise. L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... (Définition INSEE).

#### Les établissements actifs



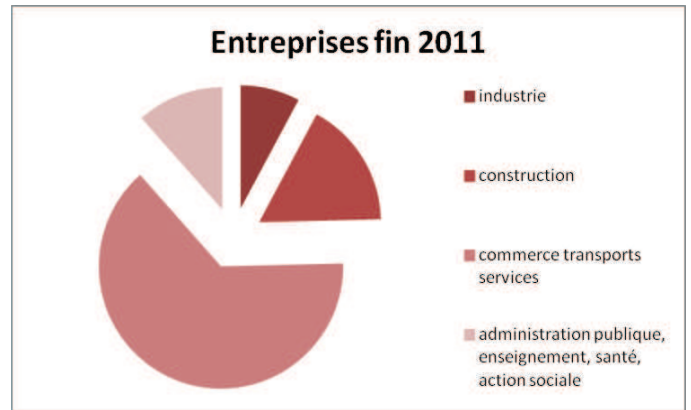
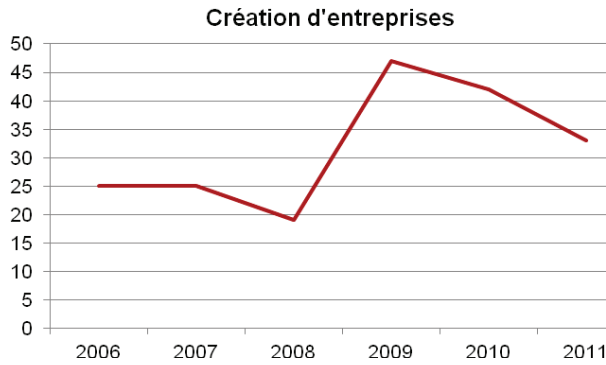
451 établissements actifs sont dénombrés Veigné fin 2010, principalement dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (49%). A l'exception des établissements industriels, la majorité des établissements n'ont pas de salariés (plus de 60% des établissements commerciaux ou de services, et des établissements de la construction, 84% pour le secteur de l'agriculture).

247 établissements relèvent également de la sphère présenteielle, soit plus de la moitié des établissements actifs de la commune (54.77%). Il s'agit d'activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Compte tenu du caractère résidentiel croissant de la commune et de la tendance au vieillissement de la population, on peut prévoir une augmentation de ce type d'activités (aides à domicile, activités médicales et paramédicales, etc.)

#### Les entreprises

268 entreprises (sièges actifs) sont installées à Veigné en 2011, dont 171 dans le secteur du commerce, transports et services divers, 21 entreprises industrielles et 45 appartenant au domaine de la construction.



Source : INSEE

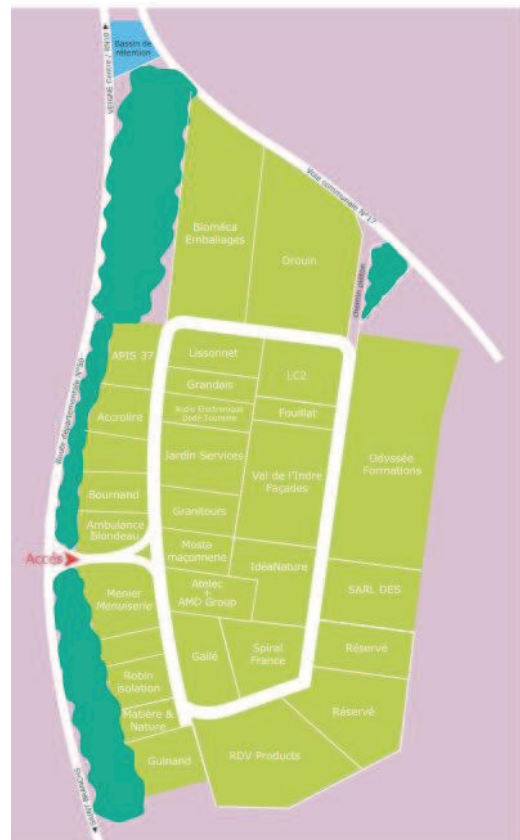
Entre 2006 et 2009, il s'est créé en moyenne 23 entreprises par an à Veigné. Une forte progression des créations d'entreprises est constatée à partir de 2009, en raison principalement de la création du régime d'auto-entrepreneur. En effet, le nombre moyen de créations est passé à plus de 40 par an entre 2009 et 2011. La proportion d'entreprises individuelles est ainsi passée de 53% des créations d'entreprises à 76% après 2009.

#### La zone artisanale des Petits Partenais

La Communauté de communes du Val de l'Indre exerce de plein droit la compétence Développement économique. A ce titre, elle agit pour la création ou l'extension des zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire.

La ZAE des Petits Parvenais à Veigné est une zone dite de proximité à vocation artisanale et commerciale. Cette zone créée en 1990, répond plus spécifiquement aux besoins d'entreprises artisanales. Une dizaine d'entreprises dans le secteur BTP, automobile, commerce du livre, marionnettiste plasticien et différents prestataires de service cohabitent avec des groupes industriels d'envergure internationale développant depuis longtemps sur la commune des savoir-faire divers (composants pour appareils ménagers, agroalimentaire, production de ressorts),

D'une surface totale de 12.5 ha, le lotissement est plein, et il convient de réfléchir à une offre foncière nouvelle pour l'accueil d'activités artisanales et commerciales à Veigné,



Plan de la ZAE des Petits Partenais  
Source : CCVI

### Commerces et services

A l'échelle du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, Veigné est identifié comme **pôle commercial d'appui**, c'est-à-dire que la commune dispose d'une offre commerciale répondant à des besoins réguliers (boulangerie, fleurs, artisans, supermarchés, etc.), occasionnels lourds (bricolage, jardinage, etc.) et ponctuellement occasionnels légers (habillement, optique, décoration, etc.).

175 commerces et services sont recensés sur le territoire communal, dont 64 dans le secteur du bâtiment et 20 dans l'alimentaire.

Le centre bourg est le principal pôle commercial de la commune, accueillant de nombreux commerces et services de proximité.

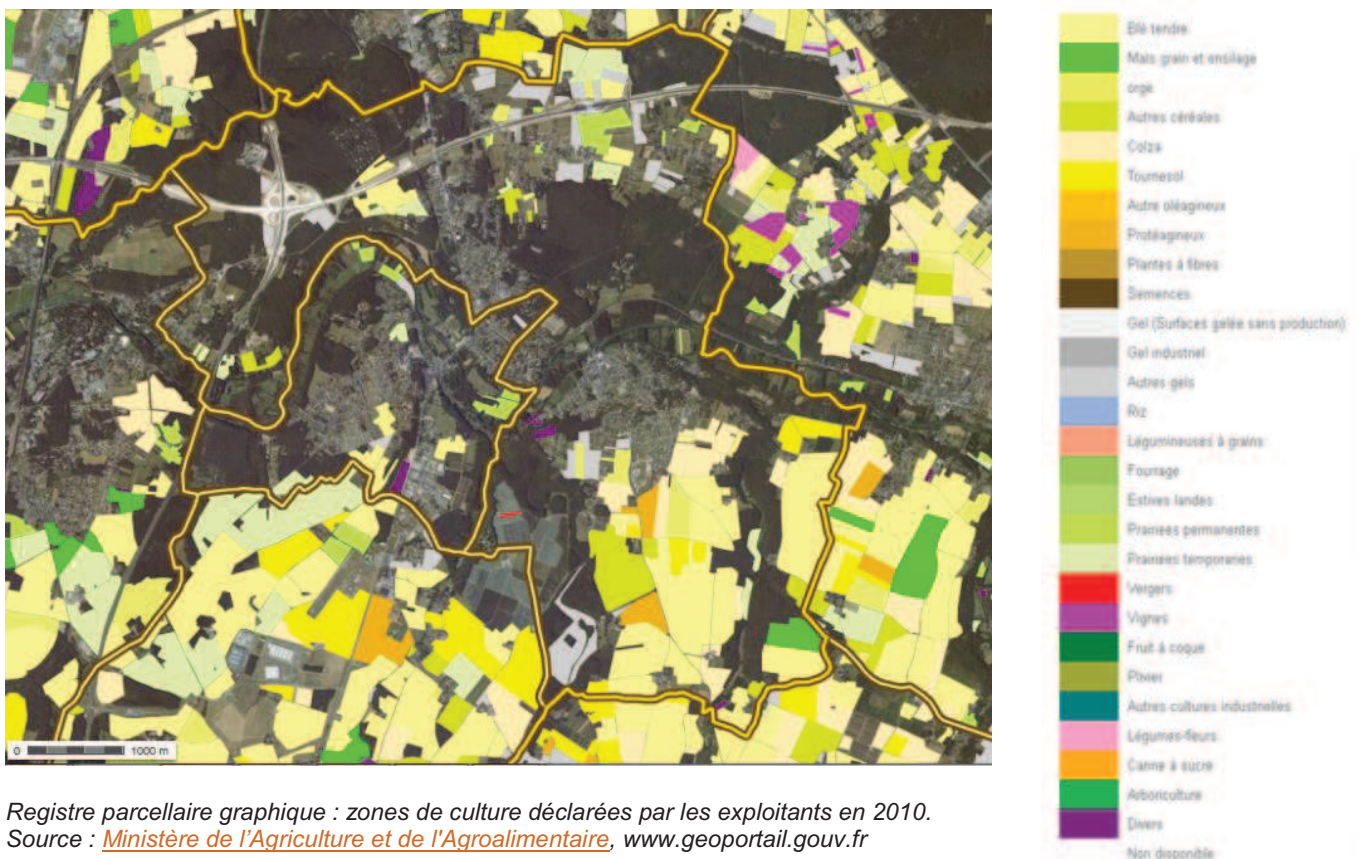
Toutefois, il est en concurrence avec le centre-ville de Montbazou pour les habitants les plus éloignés du centre et par la proximité des enseignes de la grande distribution et des magasins spécialisés de Chambray-lès-Tours.

Les Gués de Veigné et la RD910 concentrent également une activité commerçante. Bénéficiant de l'accessibilité et de « l'effet vitrine », les commerces et services répondent moins aux besoins des quartiers résidentiels voisins, qu'à une clientèle de passage : hôtels, restaurants, station-service, etc.

### L'agriculture et la sylviculture

Veigné appartient à la région agricole de la Champagne. La partie Sud du territoire communal, situés sur le plateau de la Champagne tourangelle et le plateau de Mettray, bénéficie de sols sains et très voisins des sols argileux de Beauce. Ils portent généralement des céréales.

Les terres du Nord correspondent à des sols sableux, humides et gorgés d'eau en hiver, très secs en été.

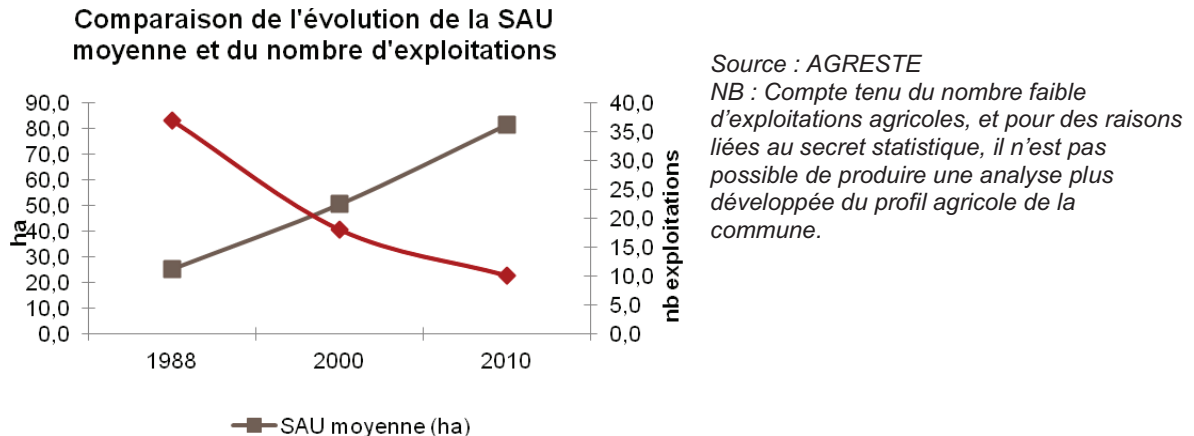


La surface agricole utilisée (S.A.U.) communale représentait en 2010, 814 ha.

La S.A.U. a diminué de 124 ha entre 1988 et 2000 ; et le nombre d'exploitations agricoles est passé de 37 à 10 pendant la même période.

En 2013, on dénombre trois exploitations ayant leur siège à Veigné.

L'évolution de la SAU (-13.2%) a été moins forte que celle du nombre d'exploitations (-73%), en conséquence, la SAU moyenne par exploitation a été multipliée par trois, passant de 25.4 ha à 81.4 ha en 2000. Cette évolution est la résultante de la tendance globale au regroupement des structures et de la consommation de terres agricoles par l'extension urbaine.



La population agricole a également fortement diminué. En 2010, on dénombre 16 chefs d'exploitation et co-exploitants, contre 38 en 1988.

Les terres labourables représentent 87% de la SAU communale en 2010. 45.9% sont consacrés à la culture de céréales, soit 374 ha et sont principalement situées dans la partie sud de la commune.

Les surfaces fourragères toujours en herbe ont très fortement diminué passant de 161 ha en 1888 à 18 ha en 2010. Elles sont plutôt situées au Nord de la commune.

Les exploitations agricoles du Nord de la commune, initialement orientées sur la polyculture-élevage ont quasiment disparues. La pression foncière et le morcellement des terres agricoles, lié à la création des grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires, au développement urbain et à la présence de boisements, ont aggravé les conditions traditionnelles d'exploitation des sols.

Pour autant, l'avenir agricole de ce secteur de la commune peut être favorable au développement d'activités nouvelles : maraichage, safran, arboriculture, horticulture, etc. La commune étant attentive à ces perspectives, il est important d'installer les conditions favorables à ces installations agricoles spécialisées, en protégeant l'espace agricole.

La proximité de l'agglomération tourangelle offre une opportunité de circuits courts de commercialisation des produits agricoles et un élément d'attractivité pour l'installation des exploitants.

L'activité agricole au Sud du bourg souffre de moins de difficultés. Il s'agit de grandes exploitations agricoles appartenant à de grands domaines (La Guéritaulde, La Belle Jonchère, Taffonneau). Elles sont néanmoins touchées par la pression foncière croissante, en particulier les terres agricoles situées au Sud du bourg. Découpées en petites parcelles, ces terres sont convoitées et sont soumises à un risque important de mitage.

Dans le cadre de la concertation engagée avec le monde agricole pour la révision du PLU, les agriculteurs participants ont essentiellement évoqué des projets de diversification d'activités (gîtes, logements locatifs). Un certain nombre d'entre eux, n'ont pas leur siège d'exploitation sur Veigné ou ne sont pas propriétaires des terres. Dans ce dernier cas, il a été évoqué des difficultés de maintenir une activité agricole après les départs en retraites des locataires actuels. L'accentuation du morcellement et de la déprise agricole se confirme donc, en particulier sur le plateau Nord.

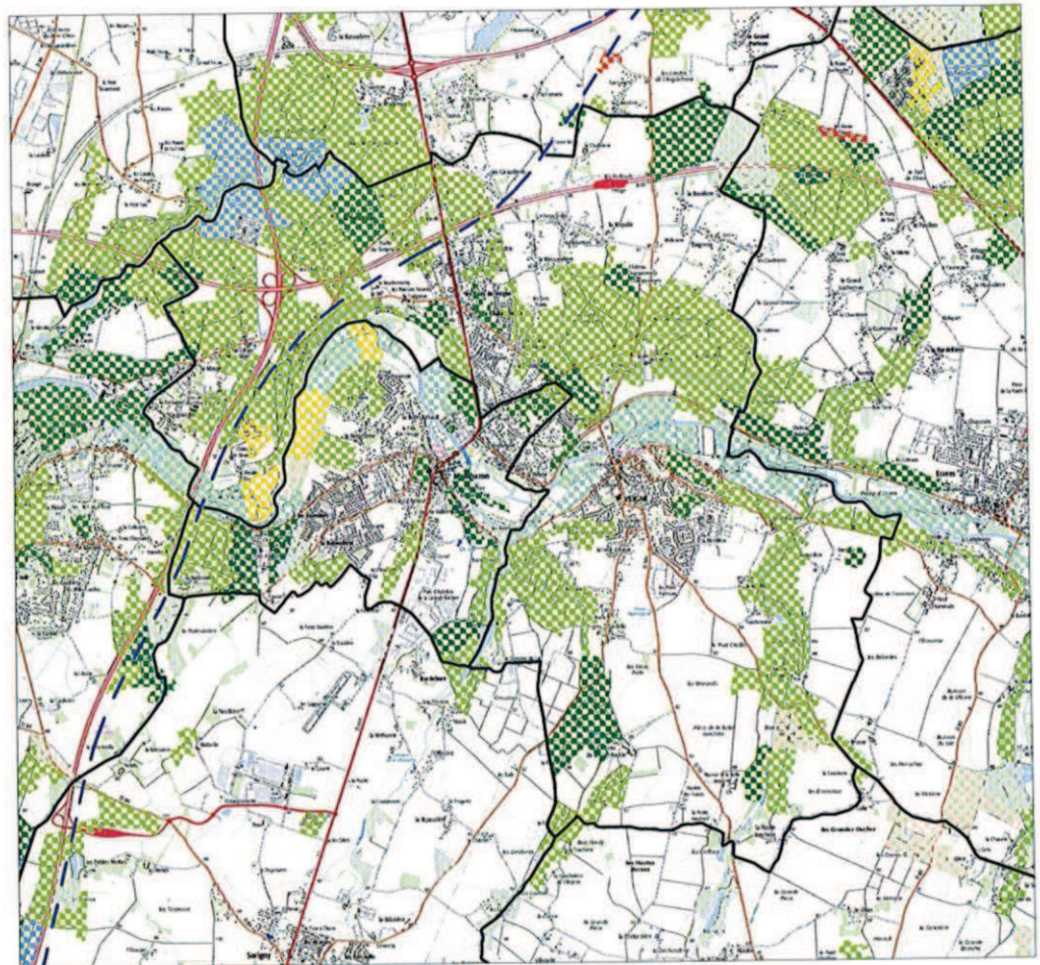
La commune envisage de mettre en place une politique volontariste de protection des terres agricoles afin d'assurer la pérennité et de développement des exploitations en place, en concertation avec les agriculteurs.

La forêt couvre également une grande partie du territoire communal, en particulier l'Ouest et les vallées. Ces forêts sont essentiellement privées. Une partie d'entre elles sont gérées dans le cadre de Plans simples de gestion



### FORET : Carte de l'inventaire forestier Commune de VEIGNE

Direction  
Départementale des  
Territoires



Légende

- futaie de feuillus
- taillis sous futaie de feuillus
- futaie de résineux
- taillis sous futaie de résineux
- futaie mixte
- taillis et boisements laches
- peupleraie cultivée
- lande
- espace vert

MTM.O.T. - JL - 13/05/2014



Copyright : IGN/BRIS/CAZES  
Sourçage : IGN 2011 - 1/4

## Tourisme

Les atouts touristiques de Veigné reposent sur la qualité de son patrimoine naturel et bâti.

Les activités touristiques de la commune sont essentiellement liées au tourisme vert : L'Indre à vélo, canoë kayak, pêche, randonnées pédestres et cyclistes, piscine.

La commune est dotée d'un camping municipal en bordure de l'Indre et à proximité immédiate du centre-bourg. Celui-ci est mitoyen d'une aire pour camping-car.

L'offre en hébergement touristique de la commune est de 40 chambres réparties en 2 hôtels 3 et 4 étoiles ou plus, ainsi que les 119 emplacements du camping 3 étoiles. En 2010, on dénombre également 60 résidences secondaires.

La densité touristique de Veigné s'élève donc à 0.32 lits/ha. Cette densité est faible au regard de celle observée à Tours (3.5 lits/ha), mais correspond au niveau observé dans les communes périurbaines de l'agglomération (moyenne de 0.2 lits/ha).

### 1-2.4. L'offre d'équipements publics

La commune est bien dotée en équipements. Une grande partie d'entre eux est située dans le centre-bourg.

Ils répondent notamment à une forte dynamique associative : plus de 60 associations sont recensées à Veigné, dont près de la moitié sont des associations sportives.

Parmi les équipements et services proposés aux habitants, on citera :

#### a. Equipements et services administratifs, de santé, de sécurité et culturels

Une Mairie

Une poste

Un espace public numérique (@robase)

Un centre technique municipal et une Aire d'accueil des gens du voyage à La Gabillière

Deux cimetières

L'Eglise Saint-Maixent

Une maison paroissiale (quartier des Gués)

Une police municipale

Un E.H .P.A.D. « La Croix Saint-Paul »

4 médecins généralistes et 5 médecins spécialistes, 2 pharmacies, 4 cabinets d'infirmiers, 9 activités paramédicales

### b. Equipements sportifs

Bassin de natation

City stade près de la salle des fêtes

Cynodrome (Route du Ripault)

Gymnase des Varennes

Stade Georges DEZE avec trois terrains de football et deux courts de tennis

Un mini-golf

La base nautique

Une salle multisports en en projets aux Gués de Veigné

Complexe sportif du Ripault CEA à Vaugourdon

### c. Equipements socio-culturels et socio-éducatifs

Un centre d'accueil Jeunes près de la base nautique

Un centre de loisir (Accueil de Loisir Sans Hébergement ALSH)

Une bibliothèque (récemment installée à la Grange aux Dîmes)

Une école de musique au Moulin

La Maison de la Nature et le Verger conservatoire (à la Fosse Mainegond)

Le centre culturel du Moulin

Une salle des Fêtes

Un arboretum de la Martinière

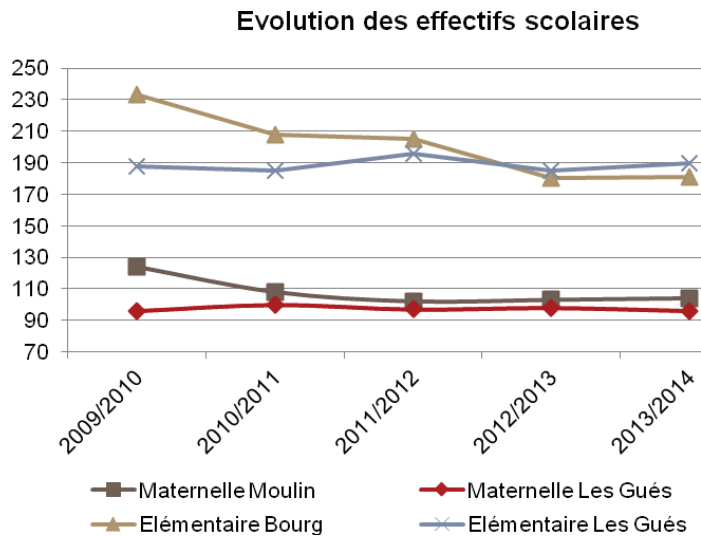
Le parc Nature de la Championnière

Une crèche et halte-garderie « Les petits malin » dans le bourg

Une crèche multi-accueil « La Passerelle » aux Gués

### d. Equipements scolaires

La commune compte deux groupes scolaires publics répartis entre les Gués de Veigné et le centre-bourg.



Source : Mairie de Veigné, 2013

L'école maternelle du Moulin dans le bourg accueille une centaine d'enfants. Entre les rentrées 2009 et 2013, une baisse des effectifs est constatée : -16.1%, essentiellement subie entre 2009 et 2010. 104 enfants y sont scolarisés fin 2013, ce niveau est stable depuis 2011.

L'école maternelle des Gués accueille également une centaine d'enfants. Entre 2009 et 2013, les effectifs sont stables. 93 enfants y sont accueillis en 2013.

L'évolution des effectifs constatée pour les écoles maternelles communales est semblable pour les écoles élémentaires. Les effectifs scolaires baissent dans le bourg alors qu'ils sont stables aux Gués de Veigné.

L'école élémentaire du bourg a perdu 22.3% de ses effectifs entre les rentrées 2009 et 2013. 181 enfants y sont scolarisés en 2013. A l'inverse, l'école élémentaire des Gués connaît une stabilité dans le nombre des enfants scolarisés en 4 ans. Ils sont 190 élèves en 2013.

Compte tenu de la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Gués dans les prochaines années, et l'arrivée d'une nouvelle population, le maintien du niveau d'accueil du groupe scolaire des Gués n'est pas remis en question.

Ce n'est pas le cas du groupe scolaire du centre. Bien que stables depuis 3 ans, les effectifs tendent à baisser dans la durée.

La commune doit mettre en place des solutions d'accueil de nouvelles familles dans le bourg en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée aux jeunes ménages et facilitant leur parcours résidentiel.

**Le rajeunissement du bourg de Veigné est un enjeu démographique et urbain important pour le maintien d'un équilibre entre les deux polarités communales.**

Par ailleurs, Veigné compte un établissement privé, le lycée professionnel Saint-Gilles à Fontiville.

#### **e. L'assainissement**

Commune et communauté de communes mettent en œuvre les mesures nécessaires pour préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau.

### L'assainissement collectif

La communauté de communes organise intégralement le service public d'assainissement collectif. La population desservie estimée est de 10 255 habitants.

Le service est exploité en affermage par la société VEOLIA EAU.

Le réseau d'assainissement de Veigné collecte les eaux usées et les dirige vers la station d'épuration des Bourroux. Ces eaux usées sont celles rejetées par les habitants raccordés et celles en provenance des certains industriels locaux (eaux sanitaires essentiellement).

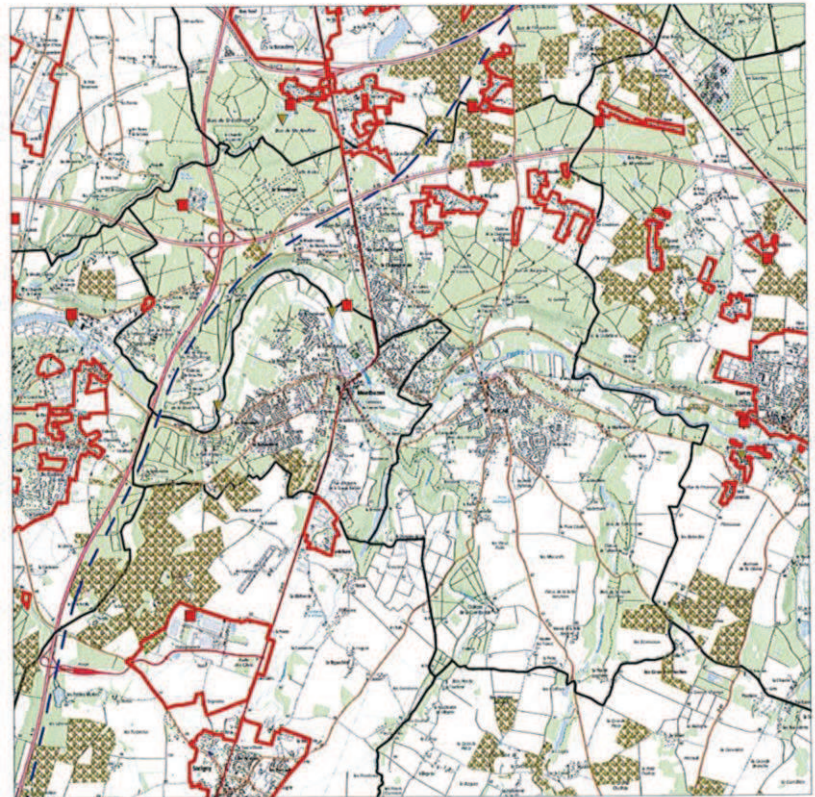
La capacité nominale de la station d'épuration, de type boues activées, est de 12 000 équivalents-habitants (EH). La population raccordée à la station d'épuration est de : 10 032 habitants fin 2014.

La mise à jour du zonage d'assainissement est en cours parallèlement à la révision du PLU. Compte tenu des projets de développement, il prévoit une capacité suffisante pour traiter les effluents générés par l'urbanisation de Veigné.



### EAU : Carte de l'assainissement Commune de VEIGNE

Direction  
Départementale des  
Territoires



Légende

- Station d'épuration
- ▼ Rejet de station d'épuration
- Agglomération d'assainissement
- ▨ Plan d'épandage

MTM&T - J. - 13092014

Direction Départementale des Territoires  
 Maine-et-Loire - 49100  
 13092014

### L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne les secteurs de la commune non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, c'est-à-dire les zones d'habitat et d'activités à faible densité ou difficilement raccordables d'un point de vue technique et/ou économique.

Le zonage d'assainissement détermine les zones vouées à être raccordées à l'assainissement collectif, les zones destinées à l'assainissement semi-collectif et non-collectif.

La mise à jour du zonage d'assainissement est en cours parallèlement à la révision du PLU. Le nouveau projet zonage d'assainissement devrait intégrer en plus des zones urbanisées des Gués de Veigné et du centre-ville déjà desservies par l'assainissement collectif des secteurs plus éloignés, et notamment les hameaux et les écarts les plus importants tels que : de Montbazou au Village Brulé, La Tremblaye, La Saulaye, La Roquille, le secteur Bouillère, Baigneux, Courdières, rue de la Championnière, La Martinière, Sardelle.

Les autres secteurs devraient être concernés par l'assainissement non collectif.

### La gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation. Un relevé du réseau pluvial sur l'ensemble de la zone agglomérée a été effectué, afin de décrire le système d'assainissement. Il se compose de la façon suivante :

-34,9 km de réseaux enterrés

-14,9 km de fossé ;

-22 exutoires

Concernant les ouvrages de stockage des eaux pluviales, il a été mis en évidence :

-12 bassins de rétention des eaux pluviales ;

-5 bassins d'infiltration ;

-1 bêche à incendie dans la ZAC des Petits Partenais ;

-2 plans d'eau.

### f. L'alimentation en eau potable

La communauté de commune organise intégralement le service public de l'eau potable. La population desservie est estimée à 10 255 habitants fin 2014.

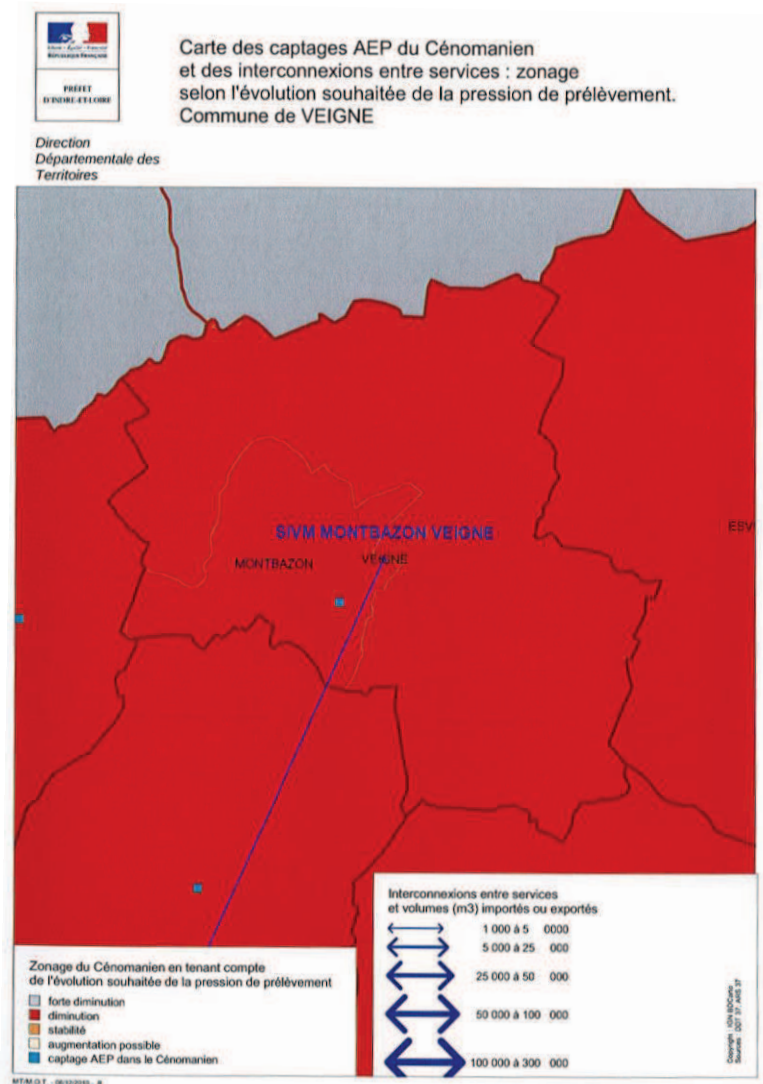
Le service est exploité en affermage par la société VEOLIA EAU.

Deux forages permettent d'assurer l'alimentation en eau potable : les Avrins et la Grange Barbier. Des importations d'eau sont également assurées depuis Sorigny et Chambray-lès-Tours. Ces dernières sont toutefois en diminution.

La distribution est effectuée gravitairement par l'intermédiaire de trois réservoirs ou par surpression.

Concernant la protection de la ressource en eau et la maîtrise des prélèvements d'eau, notamment au regard de la protection de la nappe du Cénomaniens, la Communauté de commune a engagé les actions nécessaires conformément au SDAGE du bassin Loire-Bretagne. L'arrêté préfectoral correspondant a été mis en œuvre afin de réduire les volumes prélevés. La procédure de suivi doit désormais être mise en place (cf. annexe sanitaire).

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable vient d'être mis à jour (avril 2013). Afin de couvrir les besoins futurs des communes de Veigné et Montbazou, il préconise notamment la mise en service du forage de « La Grenouillère » à Veigné. La création d'une bêche de stockage avec station de surpression est également envisagée dans le secteur Couzières – Gros Tison, afin d'améliorer la



desserte et le stockage du plateau Nord.

Le forage de la Grenouillère est en cours d'étude. A la date d'arrêt du PLU, la délimitation des périmètres de protection du forage est en cours, préalablement à la signature d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique instituant des servitudes qui devront alors être annexées au PLU.

#### g. la collecte et le traitement des déchets

La Communauté de communes assure la totalité du service public d'élimination et de valorisation des déchets des ménages et assimilés, comprenant les opérations de collecte, de traitement, de déchetteries, de transport, de tri et de stockage.

L'organisation du service de collecte est le suivant :

- Un passage hebdomadaire en porte à porte de la collecte des déchets ménagers présentés en conteneurs,
- Un passage hebdomadaire, en porte à porte, de la collecte des Emballages Ménagers et du Papier (Journaux, Revues et Magazines) en flux mélangés.
- L'apport volontaire du verre en colonnes.
- La mise à disposition de déchèteries.

De nombreux points d'apport volontaire (PAV) sont disséminés sur la commune (*source CCVI*) :

#### Veigné

- |   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| • Parking de l'Abbé Fiot<br>( <i>Presbytère</i> )     | • Salle des fêtes        | • Avenue Couzrières ( <i>La Folie</i> )      |
| • Place des Gués                                      | • Rue des Grandes Vignes | • Parking cimetière ( <i>Rue Taffeneau</i> ) |
| • Rue Jules Ferry                                     | • Hameau de Fosse Sèche  | • Rue de la Robinetterie                     |
| • Rue Rabelais  | • Hameau de Malicorne    | • ZAC des Gués                               |
| • Rue de la Martinière ( <i>ou ancien cimetière</i> ) | • Hameau de la Maugerie  |  |

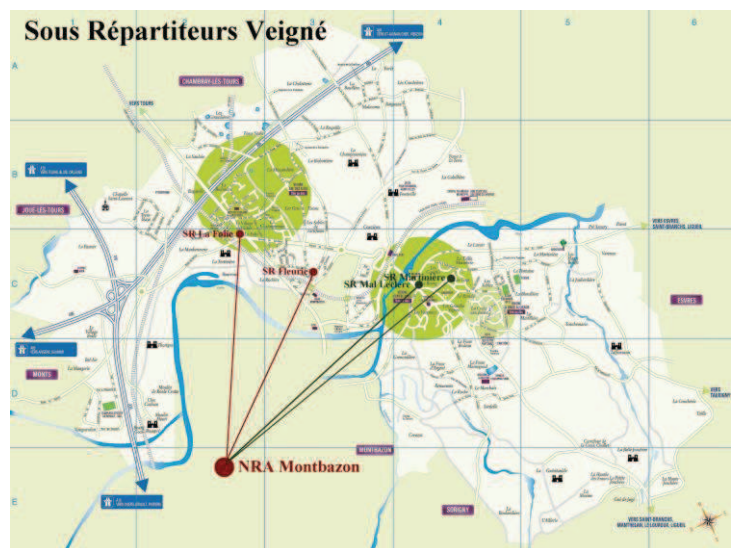
Un PAV supplémentaire est prévu à la Messandière (ZAC des Gués).

Les habitants de Veigné ont également accès aux déchetteries d'Esves-sur-Indre et de Saint-Branches.

#### h. l'aménagement numérique

L'équipement utile à la diffusion du service lié à la couverture ADSL du territoire communal est centralisé au niveau du Nœud de Raccordement Abonnés (NRA) de Montbazon.

Quatre sous-répartiteurs situés dans le bourg, aux Gués Nord et Sud (vers Tartifume) permettent d'offrir un service performant aux habitants des secteurs les plus denses. Plus on s'éloigne du nœud et moins le débit est élevé.



Source : Mairie de Veigné, 2013

### 1-3. Occupation du sol et organisation de l'espace

#### 1-3.1. Histoire de l'évolution urbaine

##### a. Veigné il y a 150 ans



Comme nous le montre la carte d'Etat Major (1820-1866), le centre bourg et le village des Gués existaient déjà. Mais aussi les multiples hameaux au nord, et fermes au sud. La commune de Veigné s'est donc développée autour des zones d'urbanisation anciennes.

Le nord était également une zone de vergers, alors que le sud une zone de grande culture. Les zones boisées ont été préservées, voire agrandies.

*carte d'état-major (1820-1866),  
source géoportail 2013*

##### b. Evolution du tissu urbain depuis 10 ans

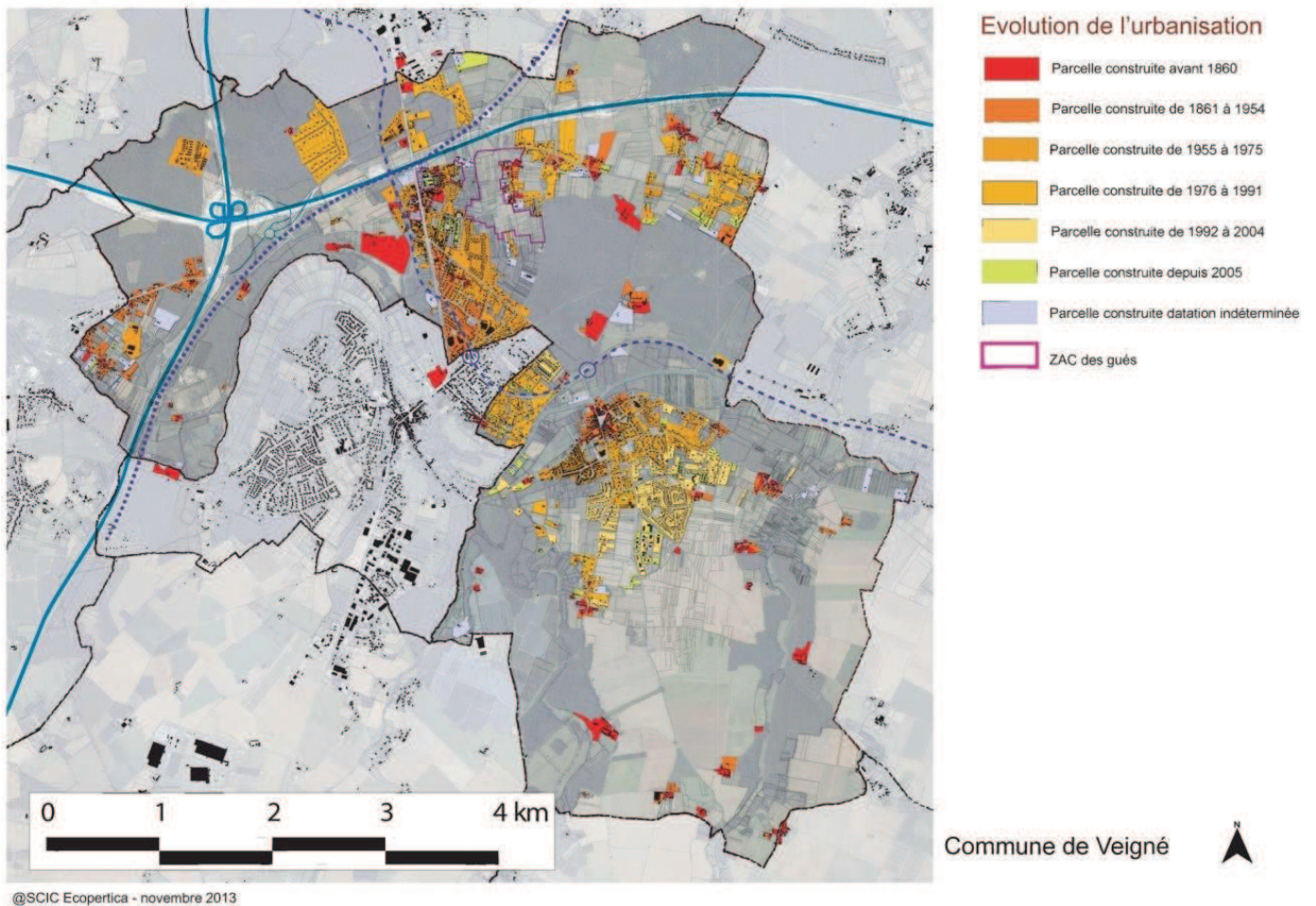
Depuis 150 ans, le bourg s'est agrandi vers le sud jusqu'aux hameaux de la Grenouillère à l'est, la Blotellière à l'ouest, et le Petit Partenais au sud.

Depuis 2005 (date d'élaboration du PLU), l'intérieur du bourg s'est densifié, soit par des opérations de logements groupés (à l'arrière de la mairie), soit par lotissement dans des dents creuses (les Sables), soit en opération de construction individuelle, dans des dents creuses ou en arrière de parcelles redivisées.

La zone artisanale du Petit Partenais s'est elle aussi densifiée, doublant en 8 ans son occupation, la totalité des parcelles est aujourd'hui occupée.

L'intérieur des Gués a accueilli de nombreuses constructions nouvelles depuis 10 ans. Soit par des opérations de lotissement (Clos des Gués, Clos des Perdrix), mais aussi par l'opération d'envergure, toujours en cours, de la ZAC des Gués.

Les hameaux au sud restent préservés de l'urbanisation. Les hameaux au nord par contre continuent de se construire, le long des voies existantes, généralement en lotissement (Roquille et Séquoias de Baigneux).



**b. Evaluation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles :**

Période	Habitat	Economique	Autoroutes et LGV
Avant 1866	53ha		
1867-1954	52ha		
1955-1975	87ha		
1976-1991	117ha		
1992-2004	44 ha	4ha	
2005-2013	20 ha	3ha	158ha

Nous avons estimé les surfaces consommées (Consommation de foncier en hectares<sup>1</sup>) par les infrastructures sur la commune à 98ha pour les autoroutes et 60ha pour la LGV. Cette estimation sur base d'orthophotographie (BD ORTHO IGN de 2013) ne tient pas compte des merlons et aménagements paysagers des abords. Il s'agit donc d'une surface considérable, qui concurrence l'habitat en termes de consommation foncière.

Concernant la surface bâtie, nous avons estimé les surfaces consommées sur la base de la cartographie de l'évolution urbaine du PLU de 2005, mise à jour.

Jusqu'en 1860, 53ha ont été consommés pour l'habitat essentiellement. En comparaison, la période de 1976-1991 se démarque fortement par sa forte consommation de foncier naturel et agricole pour l'habitat. Le rythme

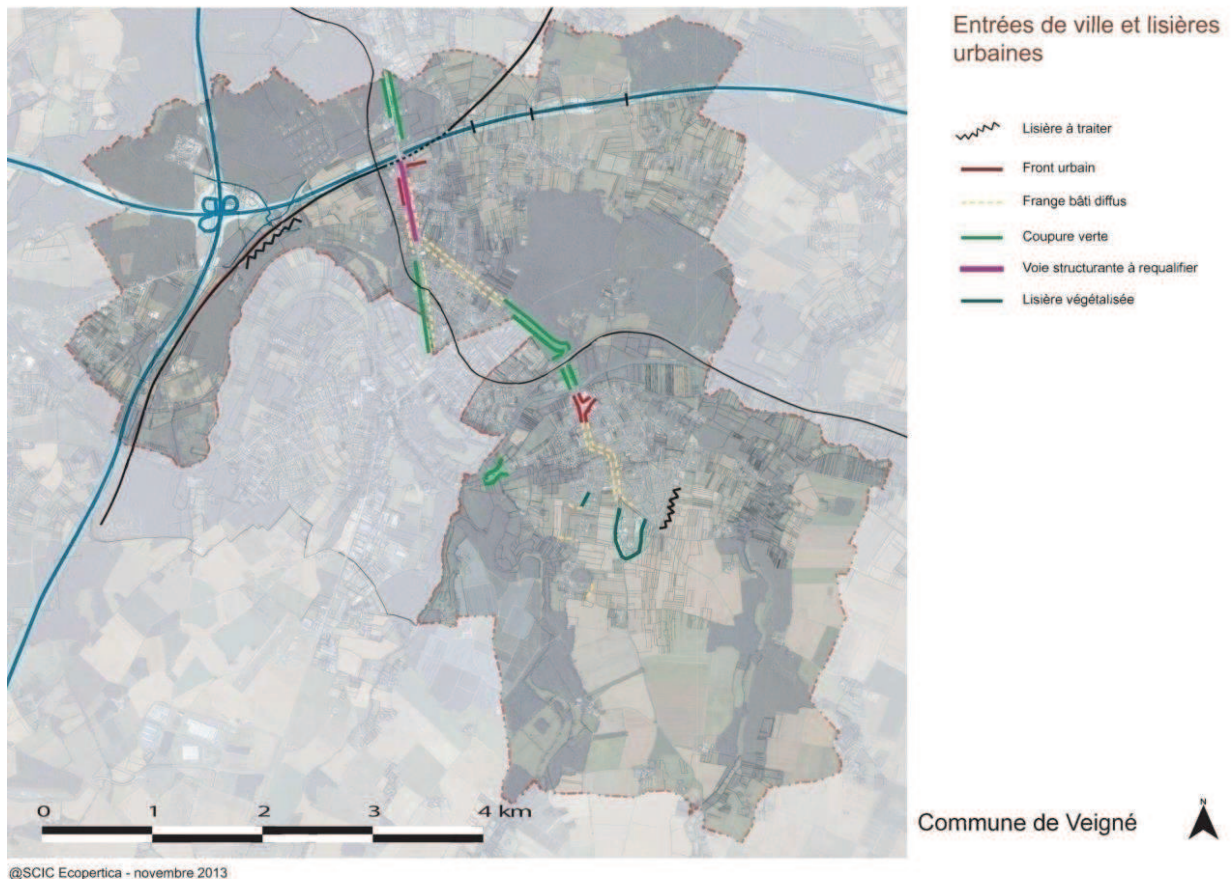
<sup>1</sup> D'après les informations cartographiques fournies sur la cartographie de l'évolution du foncier de 1954 à 2005 dans le diagnostic de l'ancien PLU (2005, p45) et qui sert de base à la carte de l'évolution du foncier proposée ci-dessus, et interprétation de l'orthophoto 2005 pour les infrastructures

s'est considérablement ralenti depuis. Néanmoins, ces 58 dernières années, 5 fois plus de foncier pour l'habitat qu'en 2000 ans ont été consommés...

### 1-3.2. Les paysages urbains

#### a. Les entrées de ville et lisières de l'urbanisation

La commune est composée de deux entités urbaines principales, les Gués et le Bourg (sans compter le quartier de Vaugourdon et les Hameaux nord et sud). Chacune présente une entrée de ville marquée dans le sens nord sud, diluée dans de l'habitat diffus.



Ce marquage net vient du fait que ces deux pôles urbains sont acculés à une barrière territoriale, pour l'un, l'autoroute, pour l'autre l'Indre. Ces pôles se distinguent aussi clairement grâce aux coupures végétales (forêts ou zones agricoles), toujours conséquentes (au moins un kilomètre).

#### Le bourg

L'entrée du bourg par le nord bénéficie d'une très belle scénographie. Après une séquence intimiste sur une RD50 assez étroite, à travers les bois, l'arrivée se fait sur un espace ouvert, à travers un alignement d'arbres. Le bâtiment du Moulin, qui domine l'Indre sur plusieurs étages, donne le signal de la présence du bourg. On entre alors immédiatement dans un tissu urbain dense et urbain.



L'arrivée dans le bourg par le sud bénéficie aussi d'une scénographie intéressante. Après la traversée d'une grande plaine bordée d'arbres, le premier élément urbain est la zone d'activité des Petits Partenais, qui est bordée d'une lisière végétale. La poursuite vers le centre du bourg se fait ensuite à travers de l'habitat diffus (lotissement), généralement marqué par une importante présence végétale.



L'entrée de ville par le lotissement des Grandes Vignes est aussi intéressante, grâce à l'aménagement soigné de l'arrière du lotissement vers la route. Ce n'est pas le cas de l'arrière du lotissement de la Croix aux Jeux, qui constitue une lisière de ville à traiter.

### Les Gués

La RD910 est un large axe rectiligne sur plus de 5km, de Tours à Veigné. Il est marqué par la longue séquence de la zone d'activité de Chambray les Tours. Après la traversée du périphérique de l'agglomération tourangelle, une coupure verte marque l'entrée de Veigné, et plus particulièrement l'entrée de Gués. Le franchissement de l'autoroute A85 ouvre des vues lointaines sur les infrastructures. Elles mettent également en valeur deux fronts urbains des Gués. En premier lieu celui de la ZAC des Gués, qui offre une belle densité visuelle, suivi du centre ancien des Gués et de ses commerces. L'arrivée depuis Montbazou se fait à travers de l'habitat diffus, assez végétalisé.



L'aménagement de la RD910, très large (parfois 3 voies), difficilement franchissable, avec peu de carrefours, contribue au manque d'urbanité de ce secteur. La requalification de cet axe pourrait être envisagée.

### Veigné ouest

La partie ouest de Veigné reste marquée par les infrastructures. La nouvelle ligne LGV crée un nouveau paysage, qu'il convient de traiter avec attention, en tant que coupure verte.

## b. Les infrastructures, éléments structurants du paysage et sa pratique

### Paysages du sud

La plaine agricole sud est marquée par la culture céréalière. Entre les ripisylves des deux cours d'eau, le Taffoneau et le Bourdin, elle est enserrée dans un écrin forestier, d'autant plus visible que les cultures sont de faible hauteur. Les deux alignements d'arbres marquant l'accès aux domaines de la Guéritaulde et de la Belle Jonchère sont également très présents dans ce paysage, au même titre que le massif forestier à la jonction de la RD50 vers Sardelle, ou le hangar agricole au sud et sa haie de hautes tiges. Les bâtiments agricoles, au même titre que les petits châteaux du nord qui sont répartis sur le territoire vindinien, sont un bel atout, économique et paysager.

### L'agriculture urbaine

A noter également, en plus de la présence de nombreux espaces verts dans le bourg, celle de petits terrains cultivés, en verger ou en maraichage. L'intérêt urbain et paysager en est certain. A l'extérieur de la ville, sur les bords de l'Indre, se trouvent également deux zones de jardins partagés.

### Les voies vertes

Il existe un début de maillage de voie verte dans le bourg et aux Gués. Associé aux chemins forestiers ou aux chemins de randonnées, cela pourrait promouvoir de nouvelles pratiques de déplacement ou de loisirs dans la commune.

A noter que le GR 46 et le PR 11 ont été coupés par l'autoroute A85. Leur actuel rétablissement est à confirmer.

### Les infrastructures

La présence des infrastructures marque tout le nord de la commune. Elles isolent le nord (la Choletterie) et l'ouest (Vaugourdon, le Moulin Fleuri), visuellement et fonctionnellement. On distingue quatre grandes séquences :

La première à l'ouest, le long de l'autoroute A10 et de la LGV qui traversent un couloir naturel et franchissent l'Indre.

La seconde est au triangle formé par le croisement des autoroutes et la LGV. Le triangle en lui-même pose question en termes d'utilisation ultérieure. Ce sera un endroit a priori difficile d'accès. De plus, la LGV longe les limites communales et l'Indre. Il semble qu'elle soit juste au-dessus du terrain actuel (source cartographie sur fond IGN, Etude d'Impact LGV, Présentation Territoriale 1/13, octobre 2007), amorçant sa montée vers l'ouvrage d'art pour franchir l'Indre. Cela implique la création de merlons, or la zone est étroite. La zone située entre la route d'accès vers Vaugourdon, vers le Moulin fleuri, et le domaine de Thorigny est un enjeu. Il s'agit de veiller à ne pas perdre une partie de territoire d'un point de vue fonctionnel et paysager.

La troisième zone se situe au niveau de la traversée de la RD910. Là encore, les infrastructures ont ouvert de larges vues sur leur paysage, et il s'agit de l'entrée de ville des Gués. Un pont paysager, actuellement en projet, pourrait répondre à ces enjeux.

Enfin la quatrième séquence concerne les hameaux de part et d'autre de l'A85 (Bichotterie, Roquille, Fosse Sèche, Choletterie, Bouillère,...). Il s'agit de proposer le projet de merlons adéquat avec l'utilisation possible ou souhaitée, le foncier disponible, et l'impact paysager.

**La possibilité de corridor écologique ou promenade paysagère implique également, la jonction avec une trame verte et le traitement du franchissement des accès aux ouvrages d'art traversant l'autoroute. Dans tous les cas, le traitement paysager des merlons aura un impact très important sur la qualité des espaces vindiniens.**

### Les merlons

Les merlons doivent prendre en compte un certain nombre de critères. En premier lieu l'entretien, c'est-à-dire également une clôture de délimitation, et, souvent, un fossé de récupération des eaux pluviales des zones pentues appartenant à l'exploitant.

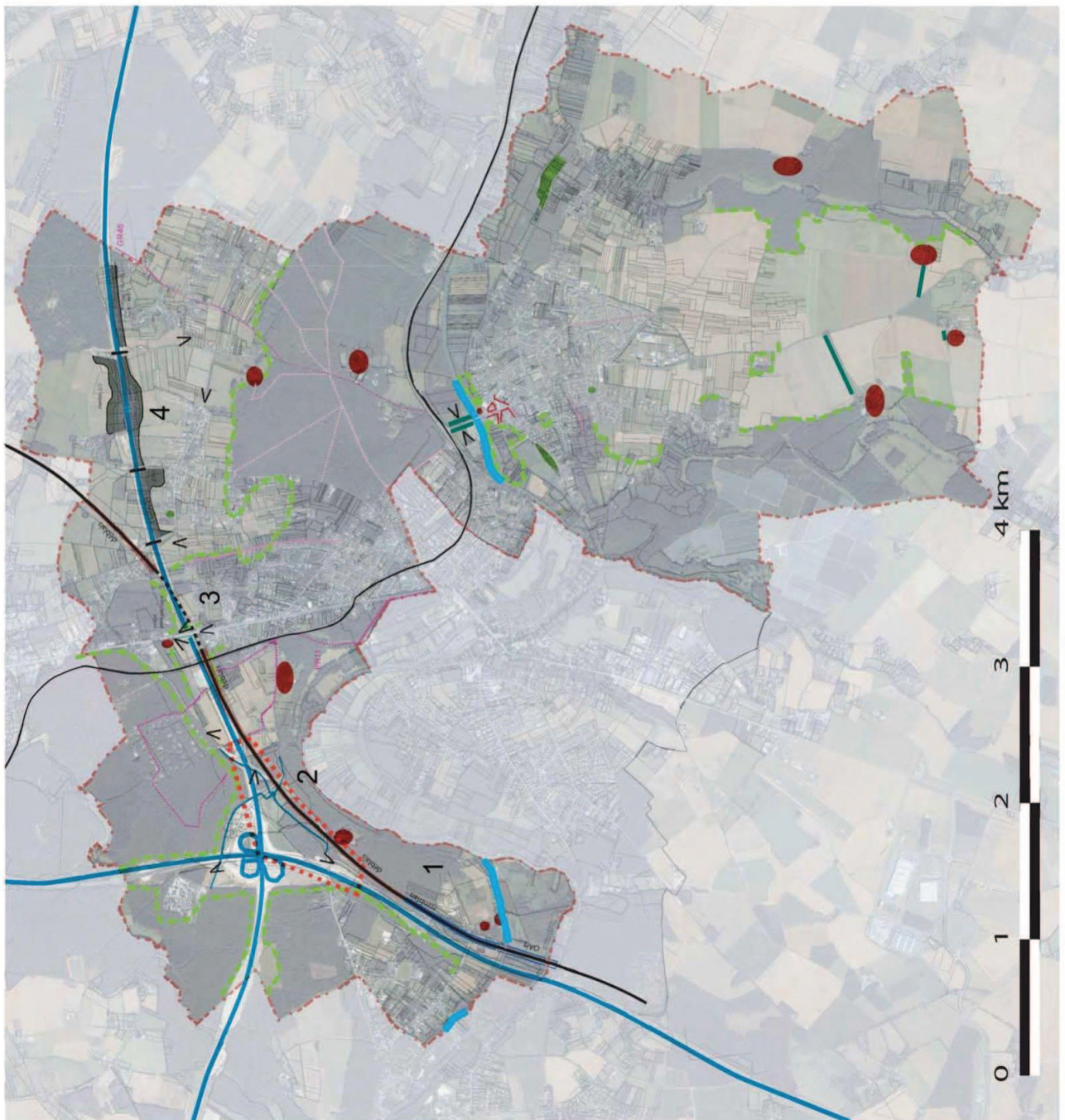
Les pentes plus douces permettent un meilleur traitement paysager, car elles permettent la plantation d'arbres. La réalisation d'une pente très douce (glacis à 10%) permet une utilisation en agriculture. Cependant, cette solution est très consommatrice de matériaux, et implique une intervention sur une zone très étendue.

## Éléments structurants du paysage

<b>Éléments paysagers</b>	<b>Éléments paysagers</b>	<b>Circulations douces</b>	<b>Infrastructures</b>
● Bâti remarquable (structurant)	— Bâti remarquable (structurant)	— Sentier de randonnée (coupés?)	— Autoroute
— Densité végétale	— Densité végétale	— Sentier forestier	— Voie Ferrée (ter et lgv)
— Alignement d'arbres (structurant)	— Alignement d'arbres (structurant)	— Voie verte	— Merlons autoroute
— Cours d'eau	— Cours d'eau		— Remblais LGV
— Vergers et maraichage urbains	— Vergers et maraichage urbains		— Déblais LGV
— Vues lointaines (ouvertures sur le grand paysage)	— Vues lointaines (ouvertures sur le grand paysage)		
— Zone inaccessible	— Zone inaccessible		
— Place urbaine centrale	— Place urbaine centrale		



Commune de Veigné



@SCIC Ecopertica - novembre 2013

### 1-3.3. Structures urbaines et cadre bâti

Pour cette étude, la commune a été découpée en 6 zones, choisies pour leur cohérence territoriale : le bourg, les Gués, Couzières, Vaugourdon, Plateau Nord et Plateau Sud.

#### a. Le bourg



carte d'état major (1820-1866), source géoportail 2013

#### Evolution de l'urbanisation

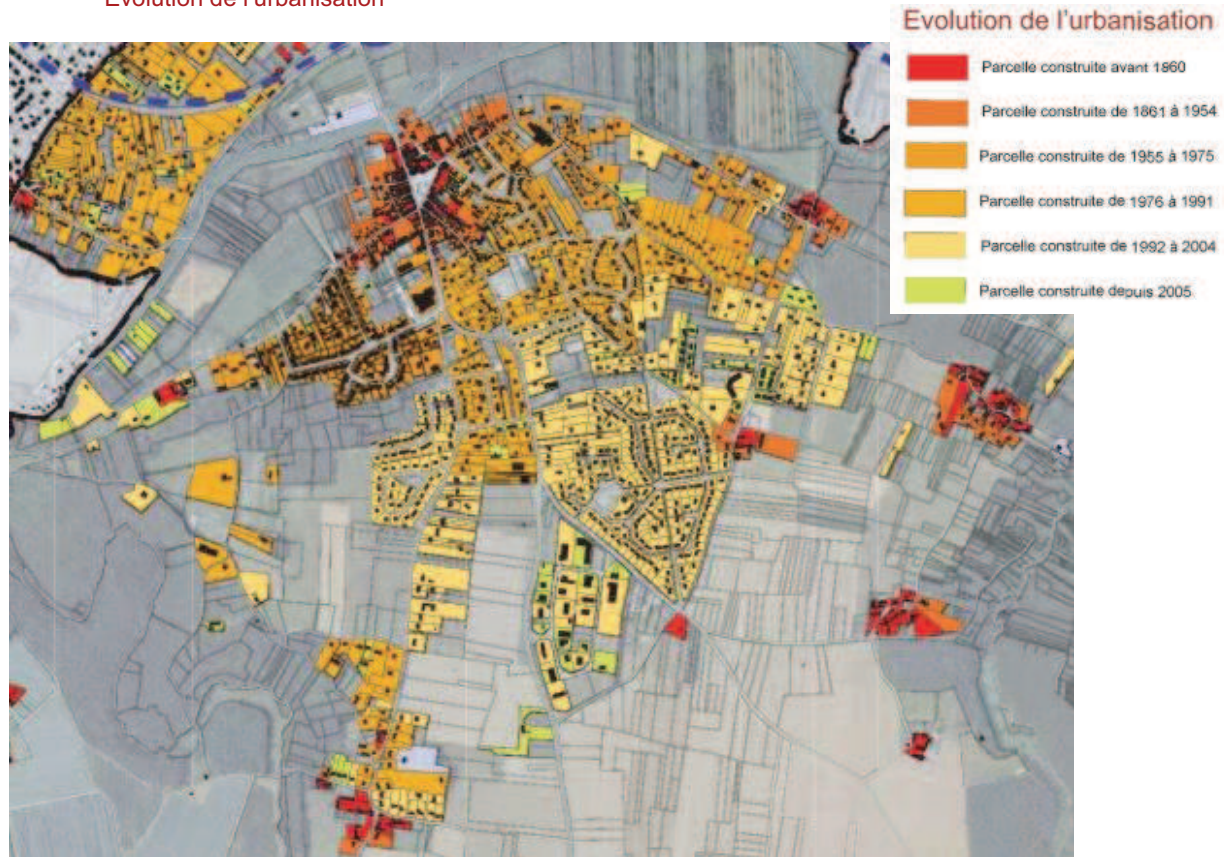
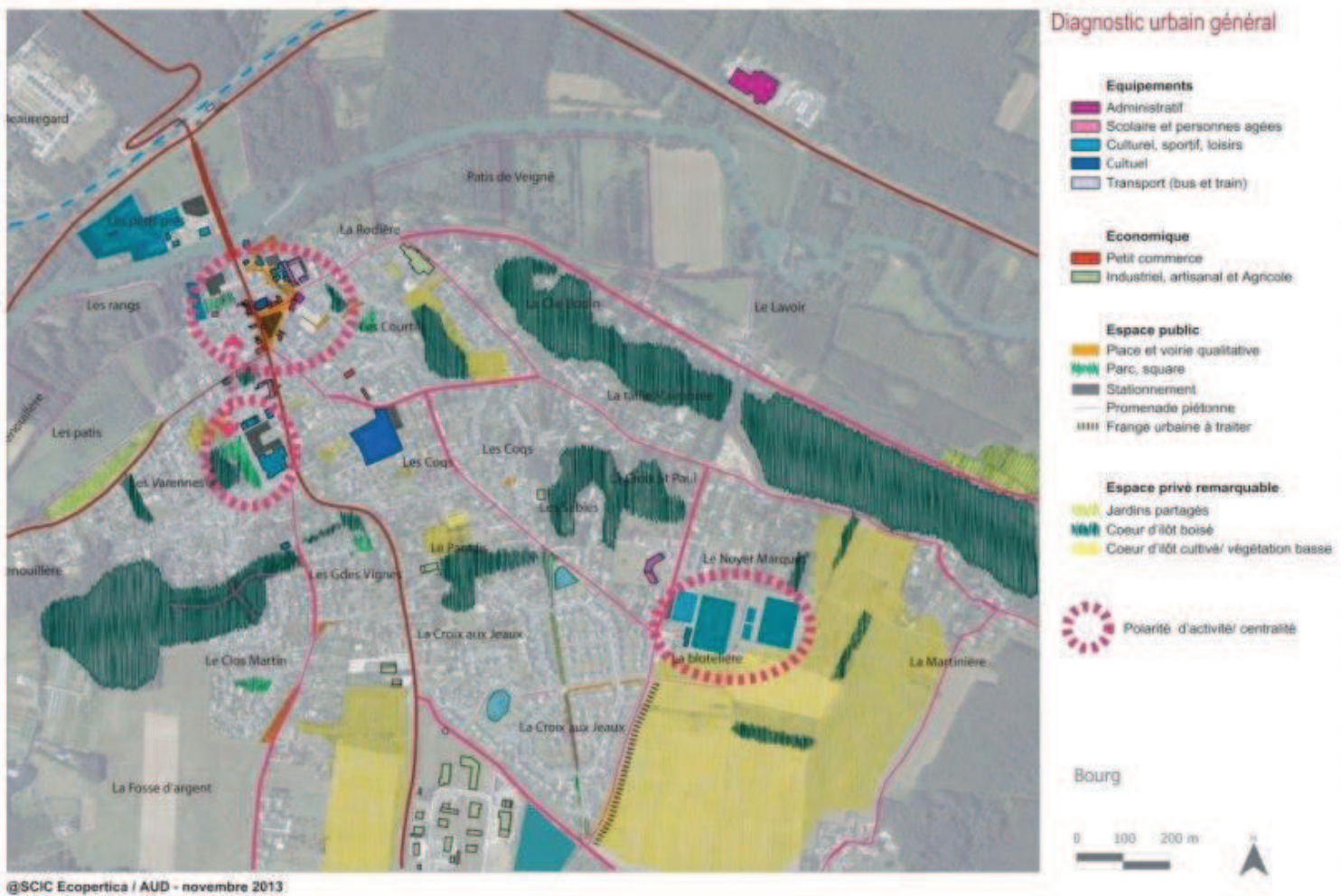


Illustration tirée de la carte de l'évolution de l'urbanisation communale

Le bourg a continué à se densifier depuis 2005, dans les dents creuses, et en opérations groupées dans le quartier des Sables, La Croix Saint Paul et la Taille Maimbrée. La zone artisanale du Petit Partenais a également suscité un fort intérêt de la part des entreprises.

### Diagnostic urbain

**Le bourg offre un niveau d'équipement et de commerces de proximité très appréciable.** Ils sont pour la majeure partie regroupés autour de la place du maréchal Leclerc, centre ancien, et lieu de centralité. L'offre importante de stationnement à proximité permet une utilisation simple des services, sans gêner l'espace public. L'aménagement récent favorise une pratique apaisée de l'espace public et sa réalisation est qualitative. Le traitement des espaces publics entre la place et le Moulin établit une couture urbaine entre le bourg et l'Indre.



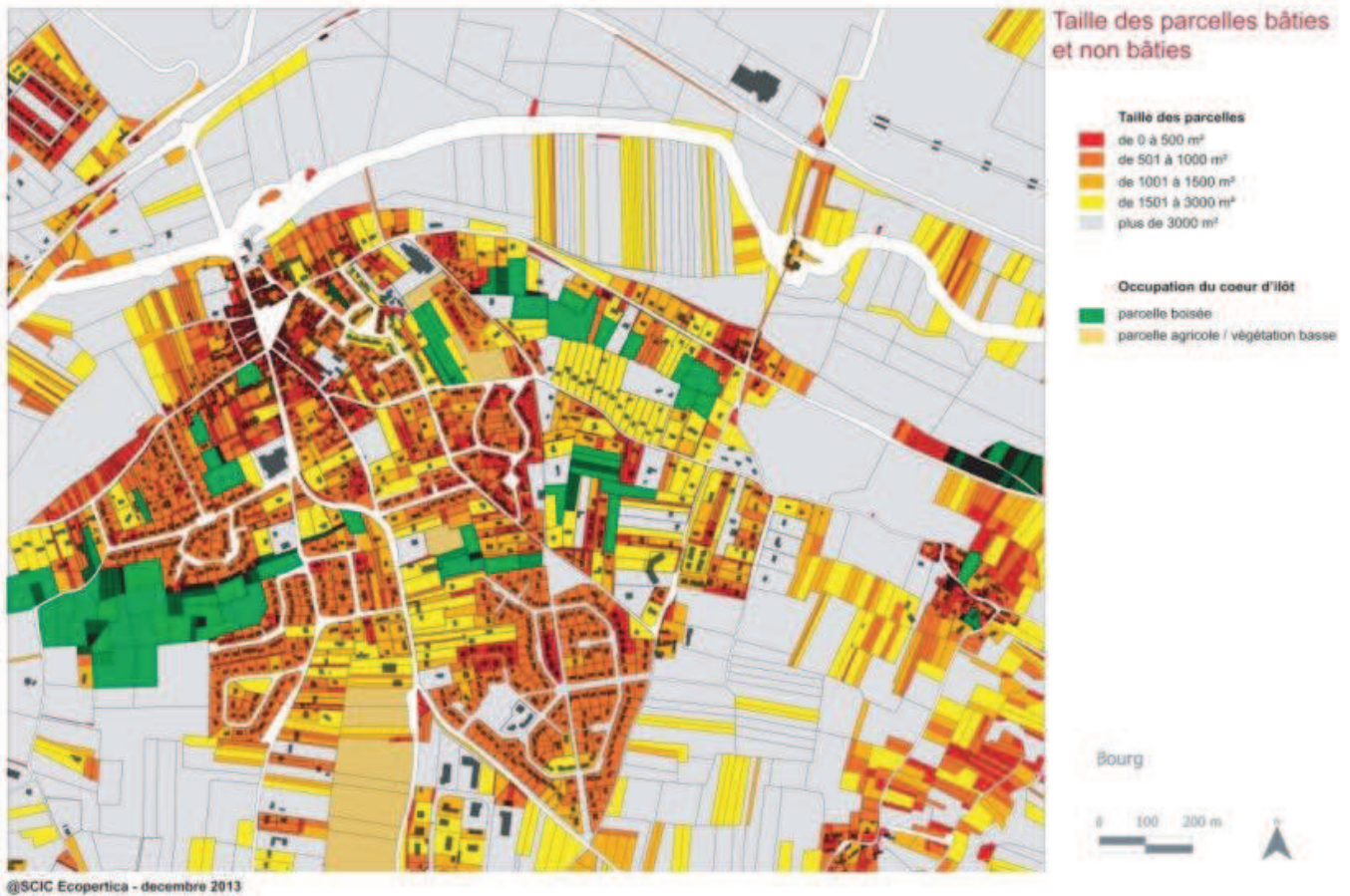
Les orientations d'aménagement du PLU de 2005 ont été mises en œuvre (opération de logements derrière la mairie et restructuration de l'îlot du Moulin), ou sont en cours d'élaboration (îlot de la salle des fêtes et logements aux Courtils).

**On constate actuellement une certaine coupure entre la place centrale et l'îlot de la salle des fêtes.** Un travail de couture urbaine pourrait permettre facilement l'extension de la centralité. Au-delà, seuls les équipements sportifs de la Blotelière sont à l'écart, et constituent, par leur importance, une polarité éloignée.

La place du végétal est prépondérante même dans le bourg. De nombreux squares offrent un espace de loisirs aux quartiers résidentiels (Clos Martin, Grandes Vignes, Croix aux Jeux, Courtils). Les parcs à l'ouest de la

place centrale et à l'ouest de la salle des fêtes, bien qu'ayant une vocation communale, sont un peu plus confidentiels. Mais il est intéressant de noter que **la majeure partie des espaces verts se situe en cœur d'îlot**, donc assez peu visible de l'espace public. **Toutefois cet aspect contribue vraisemblablement à la qualité paysagère et de vie du tissu résidentiel vindinien. Ces espaces verts sont variés. Ils peuvent être boisés, maraichers, ou agricoles.**

### Analyse parcellaire



Les secteurs de lotissements sont des zones assez denses. Une réflexion de densification spécifique peut néanmoins être menée, même si ce sont plus les voiries qui rendent le tissu beaucoup moins dense que les formes urbaines plus anciennes.

En jaune, se dessinent les parcelles des zones les moins denses (Taille Maimbrée et le Paradis). La question de leur densification doit également **prendre en compte le rôle écologique et paysager des cœurs verts des îlots vindiniens.**

### La voirie

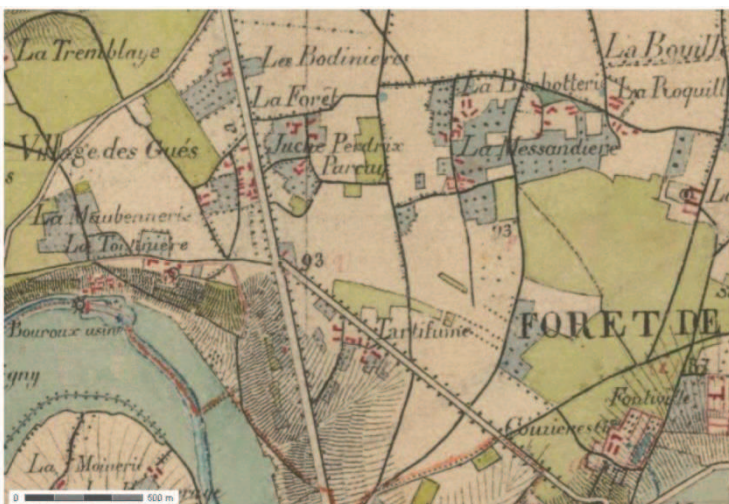
**Les voies du bourg sont de largeur disparate et ne correspondant pas forcément au statut de la voie.** L'évolution vers une potentielle hiérarchisation, un aménagement plus clair des voies est donc problématique.

A noter la présence de nombreuses voies privées pour construire vers l'intérieur des îlots.



### b. Les Gués

Pour des raisons d'étendue territoriale importante, mais aussi pour des questions de fonctionnement et d'entités urbaines différentes, nous avons séparé les Gués en deux zones. La zone Nord, autour de la ZAC, nommée Les Gués (nord) et la zone Sud, au bord de l'Indre, nommée Couzières. Le quartier de Tartifume articule ces deux zones et se trouve sur les deux études cartographiques.



En 1850, on trouvait un « village des Gués », comme mentionné sur la carte, qui s'est bien transformé depuis. Avec le hameau de Tartifume, il s'agissait des deux établissements humains importants de la zone. On note le domaine de Bodinière au nord et celui de la Juche Perdrix et leurs importants vergers.

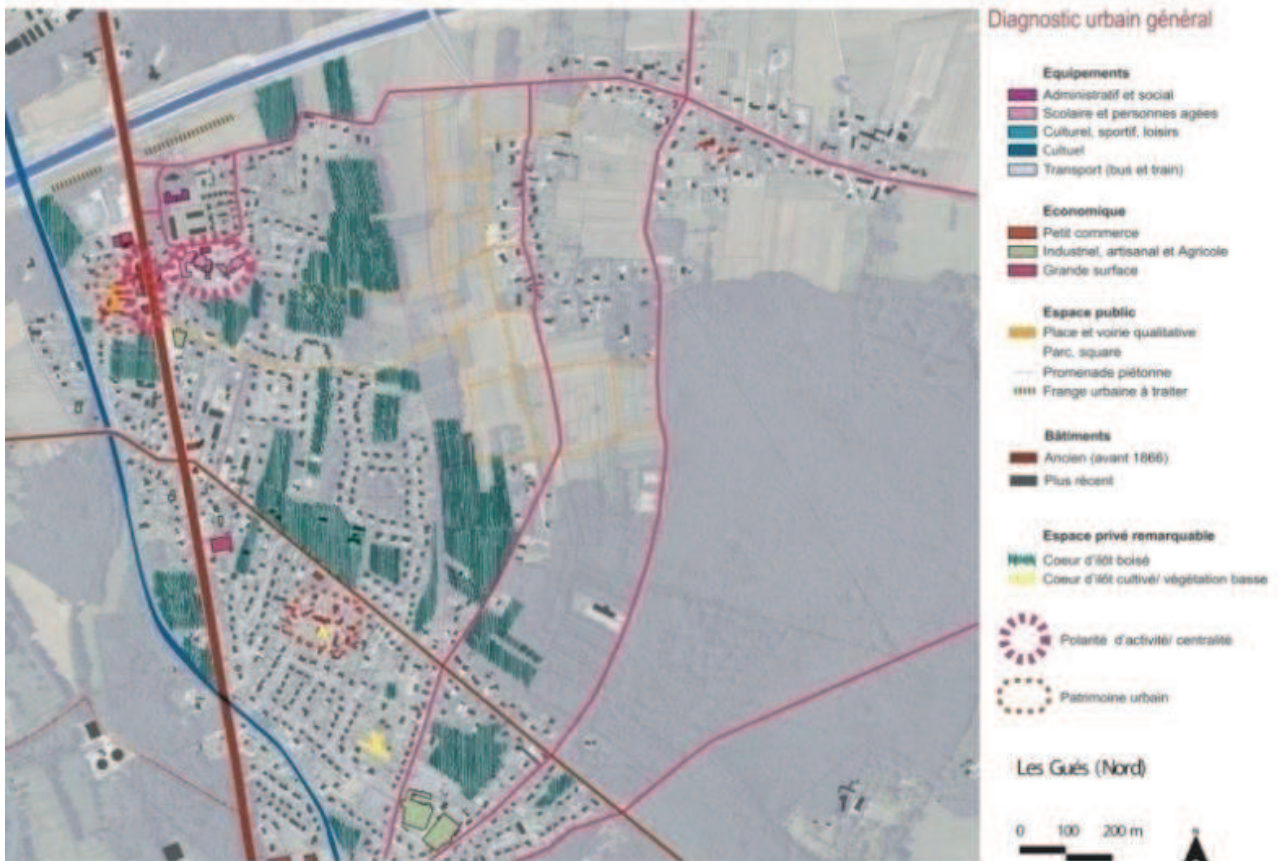
carte d'état major (1820-1866), source géoportail 2013

Evolution urbaine



Les zones de construction des Gués depuis 2005 sont cantonnées. Il s'agit du lotissement du Clos des Gués au centre, et puis de l'opération d'envergure de la ZAC à la Forêt. Hors de la carte, au nord, il y a également un lotissement dense au nord de l'autoroute, dont l'accès direct sur la RD910 est problématique.

Diagnostic urbain



L'ancien village des Gués, à l'ouest de la RD910, constitue encore aujourd'hui le lieu de centralité de la zone urbaine. Son tissu et ses espaces publics sont très qualitatifs et constituent un élément fort de patrimoine urbain. Cependant, entre cet axe et la voie de chemin de fer, les possibilités d'expansion sont très limitées. C'est la raison pour laquelle l'extension urbaine a préféré le côté Est de la RD910. Ce dessine ainsi l'enjeu de couture entre les deux rives de cet axe, ce qui reste d'autant plus d'actualité qu'il y a un projet de gare ferroviaire du côté de l'ancien village. **Aujourd'hui, le traitement anti-urbain de la RD910, sa largeur (2 à 3 voies de part et d'autre), le manque de carrefours et de traversées, empêchent le rapprochement apaisé de ses deux rives.**

En termes de développement urbain, une frange boisée fait actuellement coupure avec les hameaux du plateau nord les plus proches (Bichoterie et Messandière). Le projet ambitieux de la ZAC profite de ce couloir boisé pour articuler la nouvelle extension urbaine. De plus les voiries en projet se raccordent aux actuelles et nombreuses impasses du tissu existant (à l'est de la RD910), ce qui devrait en améliorer notablement le fonctionnement. La question de la création de nouvelles voies est prépondérante, pour le passage du village à l'urbain. L'urbanisation le long des voies existantes implique forcément le problème de densification des îlots dont la taille est par essence non urbaine, à l'échelle du piéton.

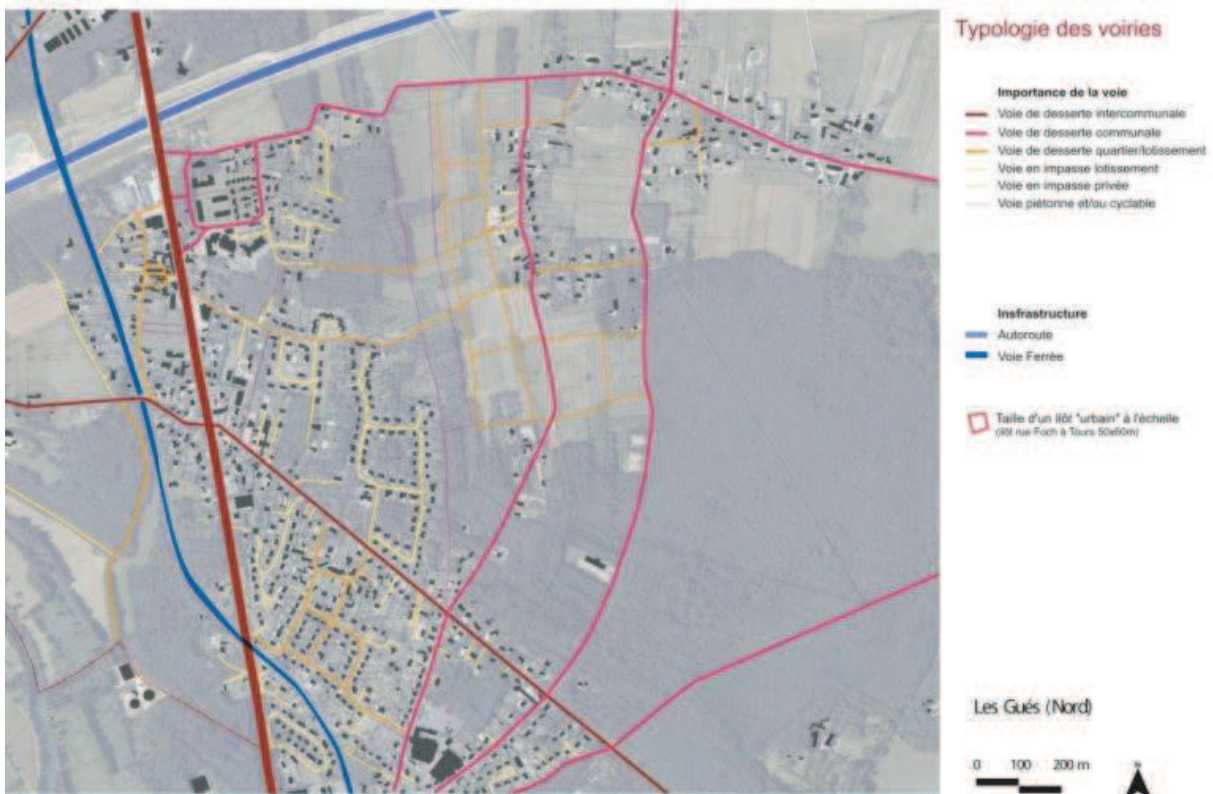
**L'urbanisation des Gués doit donc trouver sa forme afin de favoriser une pratique plus urbaine de l'espace. L'organisation et le maillage viaire y jouent un rôle essentiel.**

### Analyse parcellaire



Comme dans le bourg de Veigné, on note une présence notable de zones boisées en cœur d'îlot. Des zones (en jaune) dispersées pourraient être densifiées. Mais cela doit être étudié en même temps qu'un remaillage viaire.

## Les gués : Voirie / transports



Si l'on étudie le maillage viaire en terme « d'îlot », c'est-à-dire sans compter les impasses et les voies dessertes strictement internes (en jaune sur la carte), on constate que leur taille est très importante. La comparaison avec un îlot urbain est à ce titre très évocateur. **Rendre ce secteur urbain, c'est donc aussi trouver la bonne échelle de maillage, appropriée à la pratique du territoire.**

La voie verte de l'intérieur de la ZAC est intéressante, mais elle peut également contribuer à un manque de maillage viaire accessible en voiture. Sa continuité avec d'autres voies vertes pourrait être envisagée, notamment vers les transports en communs.

## c. Couzières



Deux hameaux anciens existaient il y a 150 ans, au centre du quartier Tartifume, et le quartier de la Vennetière, à la jonction des deux communes de Veigné et Montbazou, construit en bord d'Indre.

La RD50 était plantée d'un alignement d'arbres, mais l'espace boisé est plus important aujourd'hui. Il y avait également une belle **zone de vergers sur le plateau dominant la vallée.**

carte d'état major (1820-1866), source géoportail 2013

Evolution urbaine



On note quelques constructions nouvelles à Beauregard notamment en fond de parcelle, ainsi que le lotissement.

Illustration tirée de la carte de l'évolution de l'urbanisation communale

Evolution de l'urbanisation

- Parcelle construite avant 1860
- Parcelle construite de 1861 à 1954
- Parcelle construite de 1955 à 1975
- Parcelle construite de 1976 à 1991
- Parcelle construite de 1992 à 2004
- Parcelle construite depuis 2005.

Diagnostic urbain



Diagnostic urbain

- Equipements et activités**
  - Administratif
  - Grande surface commerciale
  - Industriel et artisanal
  - Agricole
  - Transport (bus et train)
- Bâtiments**
  - Ancien (avant 1866)
  - Plus récent
- Espace public**
  - Parc, square
  - Stationnement
  - Promenade piétonne
  - Coupure verte
- Espace privé remarquable**
  - Coeur d'îlot boisé
  - Coeur d'îlot cultivé/ végétation basse
- Polarité d'activité/ centralité
- Patrimoine urbain

Couzières

0 100 200 m



Cette zone de Veigné est assez complexe, et confidentielle. Le quartier est peu passant, entre deux axes majeurs, la RD50 et la RD910. Il est coupé en deux par la voie de chemin de fer d'une part, et par une « intrusion » de la commune de Montbazou sur la partie centrale.

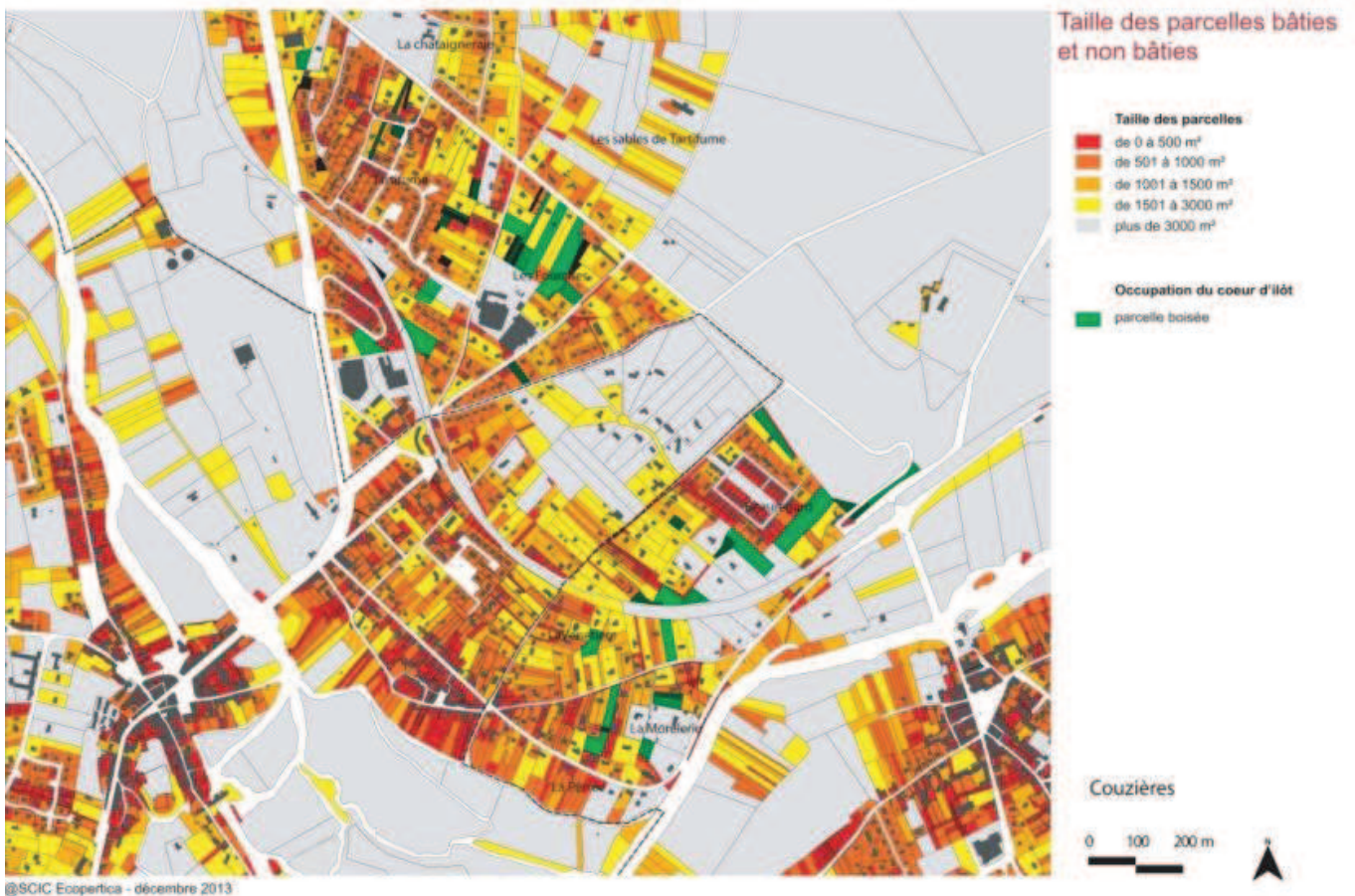
**A l'ouest, le quartier de Tartifume s'est développé autour d'un hameau ancien qui présente aujourd'hui un intérêt patrimonial certain (bâtiments sur rue, présence d'un verger et d'un puits), puis d'une opération de lotissement. Autour, les constructions se sont densifiées au cas par cas.**

Plus à l'est, l'usine des Fourches prend une place importante : quasiment un îlot, en grande partie boisée, avec une emprise pour le bâti et le stationnement des employés.

Plus au sud, se trouve une zone d'activité. On y trouve notamment des grandes surfaces alimentaires et de bricolage.

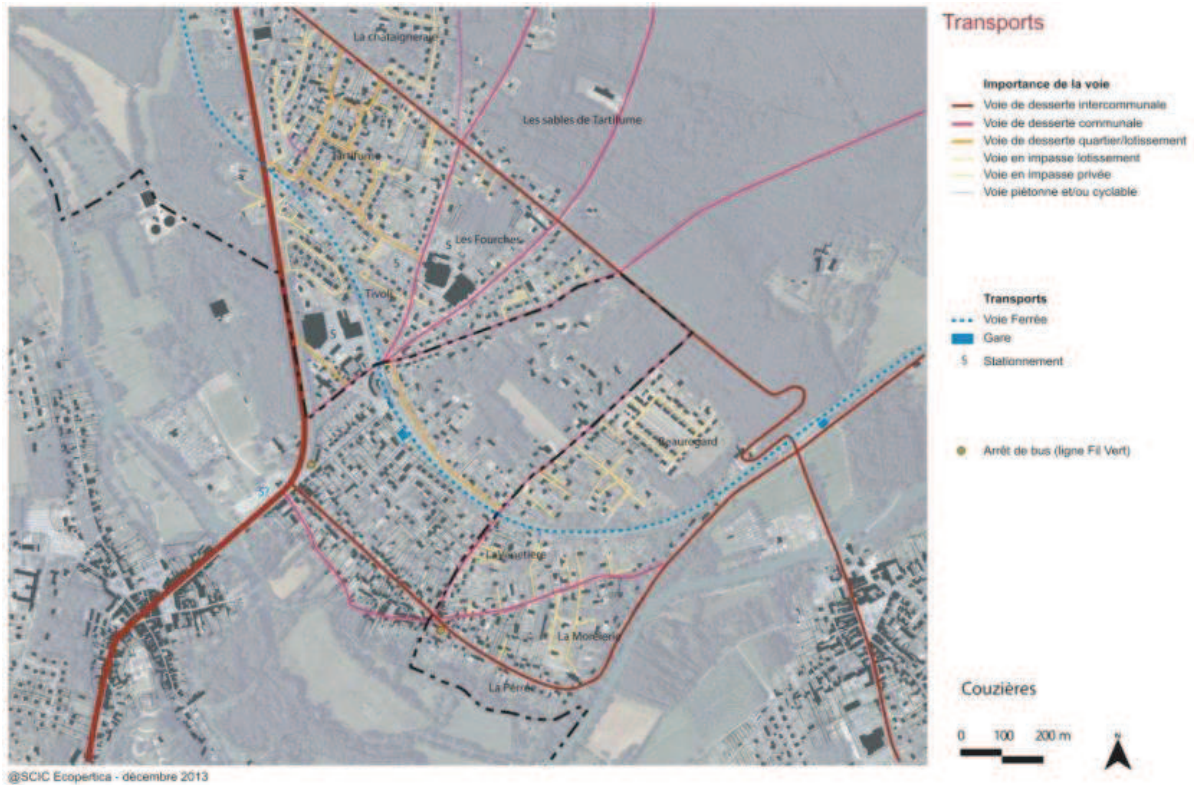
Enfin, **la zone sud-est bénéficie d'un caractère champêtre remarquable**, avec une partie en plateau et une partie dans la vallée. Les bords de l'Indre, en contrebas, ne bénéficient pas toujours du bord de l'eau, mais dans tous les cas d'une belle présence de la ripisylve. Sur le plateau, on peut y trouver des réminiscences des vergers anciens, quoique cette zone ait tendance à se miter de nouvelles constructions.

### Analyse parcellaire



Hormis les deux zones anciennes de Tartifume et de la Vennetière, et les quelques opérations de lotissement, **le tissu est très peu dense**. Les parcelles en drapeau pour construire l'arrière des parcelles, peuvent aller très profondément, notamment du fait de la voie ferrée qui rend difficile les accès.

Comme pour le bourg de Veigné, on note la présence de cœurs d'îlots boisés, maraichers ou agricoles.



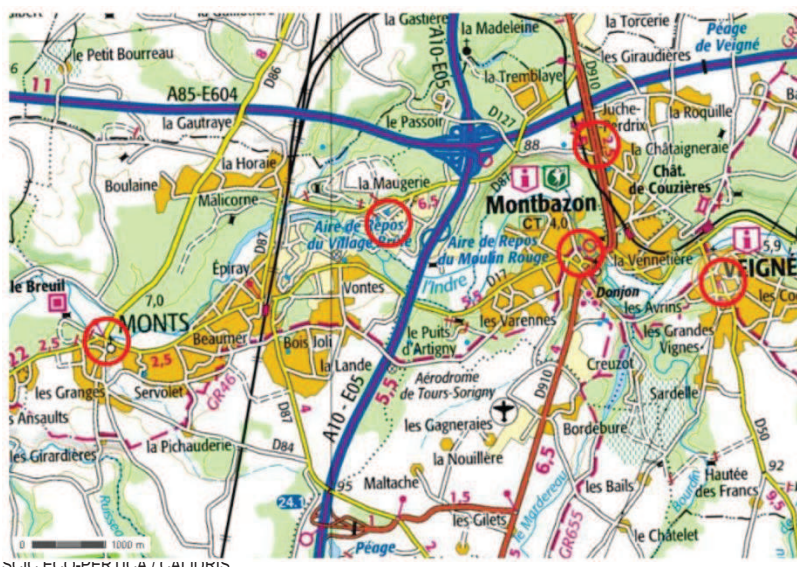
la voirie / transports

Les accès du quartier donnent souvent directement sur des axes majeurs, ce qui peut être accidentogène (notamment pour la RD910). Au-delà de la voirie du lotissement de Tartifume, on trouve de **très nombreuses impasses, et dessertes privées des cœurs d'îlot** qui rendent la pratique de cette zone peu urbaine.

A noter le carrefour de Tivoli-les Fourches, qui dessert en étoile tout le nord de la commune de Veigné.

d. Vaugourdon : l e cinquième village des bords de l'Indre

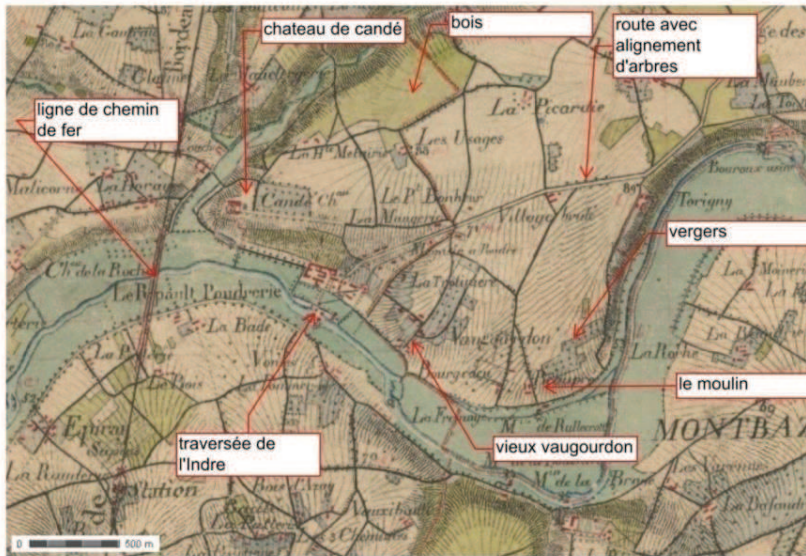
Le secteur de Vaugourdon prend place dans un méandre de l'Indre. Il se situe sur la rive nord, à l'opposé de l'implantation des bourgs majeurs (Monts, Montbazou et Veigné). L'emplacement dans le méandre et la récente



coupure occasionnée par l'autoroute ont tendance à isoler ce secteur, qui présente de plus la particularité d'être assez loin des pôles urbains (au plus près, les Gués sont à 3 km). Ainsi, le secteur Vaugourdon se présente-t-il comme un 5ème bourg (Les Gués est le 4ème) des bords de l'Indre.

Vaugourdon n'est pas rattachable à une polarité urbaine à proximité. S'il s'agit d'un hameau qui a un potentiel de développement, cela implique de penser les liaisons, de

transports notamment, vers les centralités existantes.



source IGN, géoportail 2013

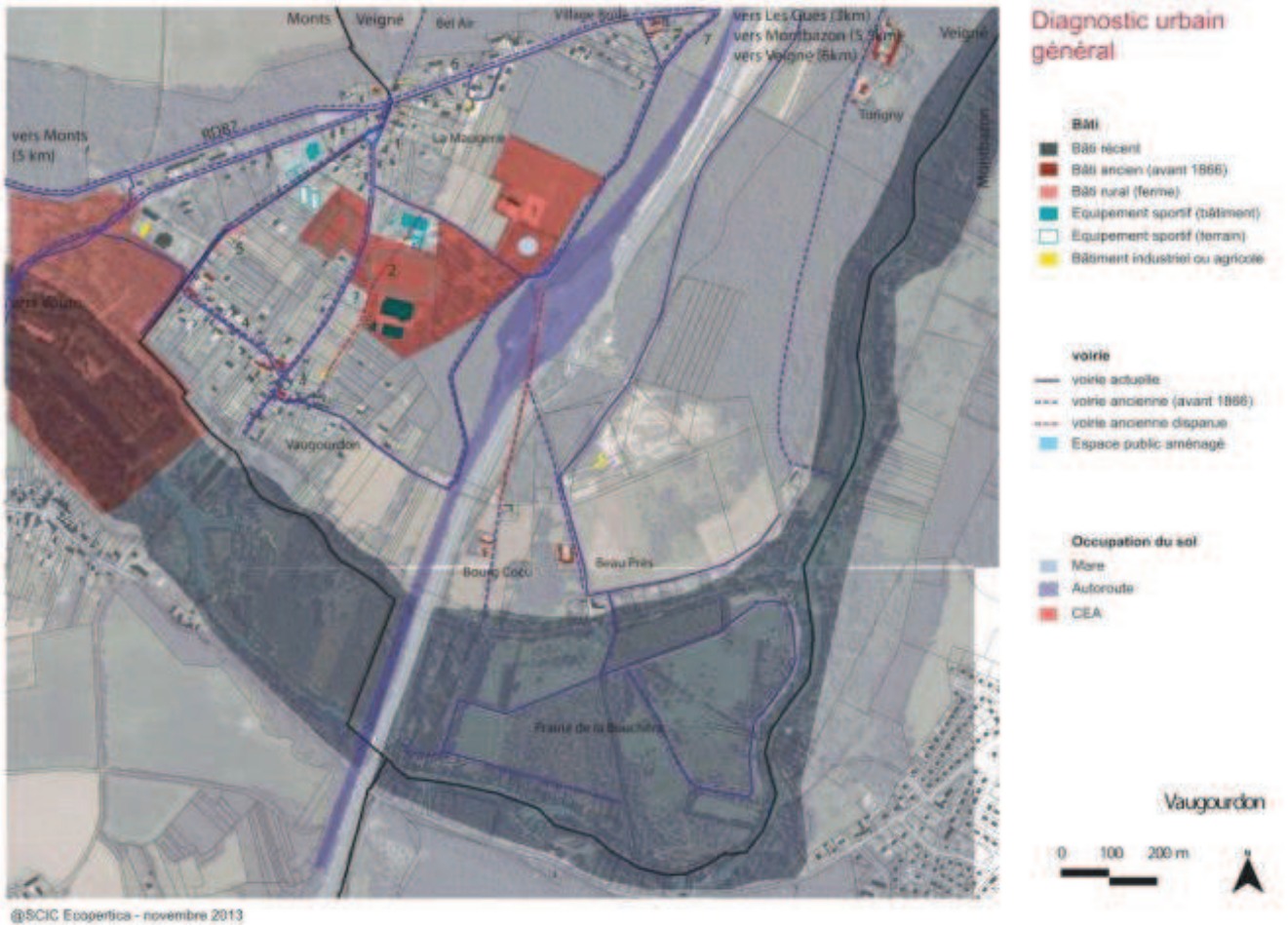
carte d'état major (1820-1866),  
source géoportail 2013

La plupart des routes actuelles sont des routes anciennes (1820). Il y a eu deux remaniements majeurs, celui occasionné par le centre sportif du CEA et l'autre par l'autoroute. Celle-ci coupe un territoire qui fonctionnait avec un fonctionnement propre. L'autoroute a notamment enclavé le secteur de Beau Près et la Prairie des Bouchères, dont l'accès est désormais unique, en impasse.

La plupart des zones actuellement urbanisées étaient déjà le lieu d'un établissement humain au XIX<sup>e</sup>.

Quant au reste de l'occupation du territoire, on trouvait quelques vergers çà et là. Les peupleraies au bord de l'Indre et les forêts ont pris un essor considérable depuis et constituent la majeure partie du territoire.

## Diagnostic urbain

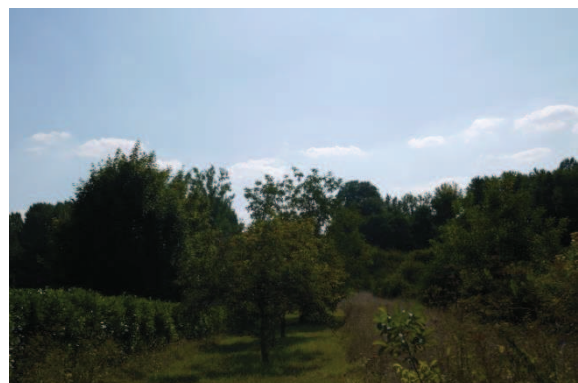


Comme ailleurs sur le territoire communal, il s'agit d'anciens hameaux (Village brûlé, La Maugerie, Vaugourdon); qui se sont étalés le long des routes les reliant, jusqu'à former une urbanisation presque continue.

Les voies sont anciennes. Elles forment de fait des îlots très larges. L'urbanisation est lâche, sur des parcelles de grande surface. Les cœurs d'îlot posent donc question quant à leur devenir. Hormis la permanence des voies et l'urbanisation diffuse, c'est la forte présence de parcelles forestières qui est à souligner sur tout ce secteur.

Dans les secteurs d'urbanisation plus ancienne, on retrouve la présence de nombreuses fermes, un bâti souvent aligné sur la rue, la façade principale étant parfois orientée perpendiculairement. On note la présence de chemins intérieurs traversant qui ont été condamnés.

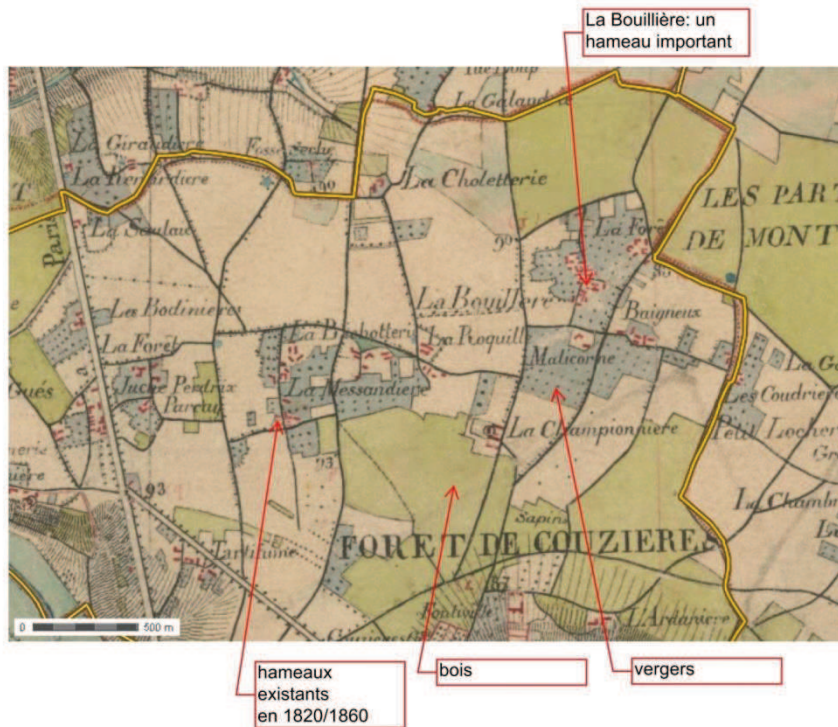
Le hameau de Vaugourdon, formé d'habitat ancien, dense, aligné sur rue, offre belles perspectives paysagères au sud et à l'est :



Dans les secteurs d'urbanisation plus récente, l'habitat s'organise autour des voies, créant un tissu lâche, mais où le végétal offre souvent une belle présence (la Maugerie, le long de la RD87). A noter également l'existence d'équipements sportifs désaffectés.

Ici, l'habitat s'est développé en lien avec l'activité économique : d'abord la poudrerie et maintenant le CEA. **Les terrains appartenant au CEA sont centraux dans leur localisation et leur emprise sur ce quartier. Ils constituent donc une zone à enjeux.**

e. Plateau Nord : les hameaux



En 1850, la structure des hameaux existe déjà.

carte d'état major (1820-1866), source géoportail 2013

Evolution urbaine



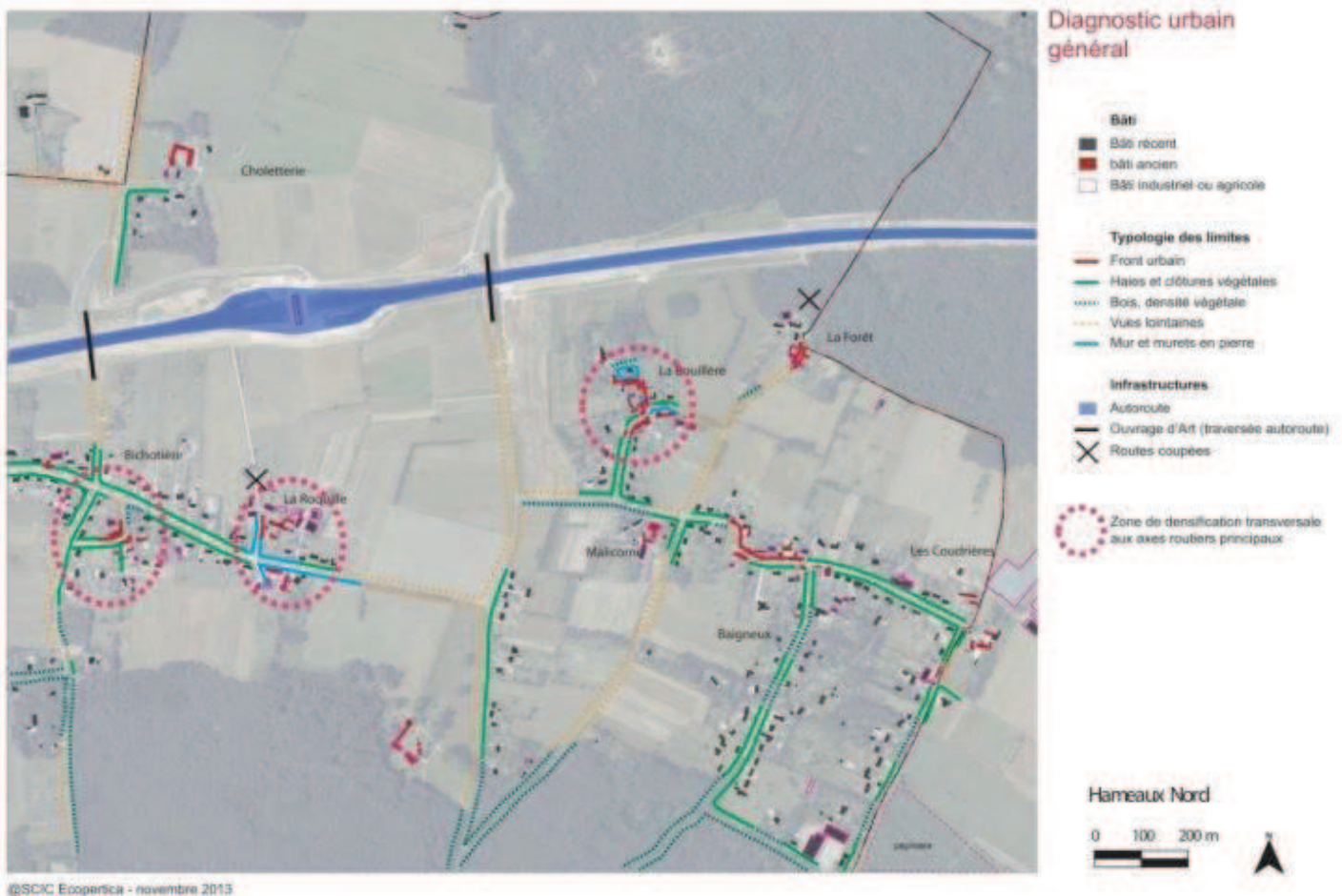
Les hameaux nord se sont particulièrement urbanisés entre les années 1970 à 1990. A côté d'opérations individuelles, on note deux lotissements : aux Roquilles et Baigneux.

Evolution de l'urbanisation

- Parcelle construite avant 1860
- Parcelle construite de 1861 à 1954
- Parcelle construite de 1955 à 1975
- Parcelle construite de 1976 à 1991
- Parcelle construite de 1992 à 2004
- Parcelle construite depuis 2005

Illustration tirée de la carte de l'évolution de l'urbanisation communale

## Diagnostic urbain



**Le bâti ancien des hameaux du secteur nord présente des qualités urbaines indéniables. C'est la seule typologie présente dont les bâtiments constituent un front urbain sur la voirie. Ailleurs, s'alternent constructions en retrait, dont les limites sur la rue sont principalement des haies, et des vues lointaines sur les parcelles agricoles.**

Les extensions récentes n'ont pas contribué à la densification et à l'urbanité des hameaux, en raison d'un tissu distendu et éloigné des voies de desserte. A part à Baigneux, le secteur garde néanmoins une partie de son caractère car cette extension est restée plus ou moins mesurée, préservant les coupures agricoles et ses vues lointaines, et coupures boisées. De nombreux bâtiments semblent garder une vocation agricole. Entre potagers, vergers, grandes cultures et maraichage, le nord de la commune garde une dimension agricole intéressante pour le cadre de vie.

Si l'urbanisation devait se poursuivre, **chercher une alternative à la construction le long des axes paraît primordial pour garder le caractère de la zone ; dirigée soit vers la densification dans les hameaux, ou vers une préservation de coupures.**

**Certaines rues habitées, boisées et à la végétation dense, présentent des qualités paysagères certaines, comme à la Messandière par exemple.**

## Taille du parcellaire



L'évolution de ce secteur est un enjeu, en raison des **nombreuses parcelles agricoles facilement constructibles compte tenu de leur surface et de leur proximité** aux zones déjà construites. Les cœurs anciens se reconnaissent à leur densité et à la taille de leurs parcelles, généralement inférieur à 500m<sup>2</sup>. Le secteur de Baigneux est particulièrement gourmand en foncier. De nombreuses habitations sont construites sur des parcelles de plus de 3 000m<sup>2</sup>. On observe également des divisions en fond de parcelles. **Il convient dans le secteur de Baigneux de maîtriser l'urbanisation soit en vue de la préservation de l'espace naturel non construit, soit en vue d'une densification plus qualitative.**

f. Plateau Sud : la plaine agricole



carte d'état major (1820-1866),  
source géoportail 2013

A part le bâtiment agricole de la Haute, les constructions du plateau sud existaient déjà il y a 150 ans.



**Ces fermes et domaines constituent un atout paysager et patrimonial majeur.** Cependant, les évolutions des techniques agricoles ont rendu la plupart des bâtiments impropres à leur destination. **La question du devenir de ces grandes demeures et de leur valorisation reste posée.**

### 1-3.4. Patrimoine

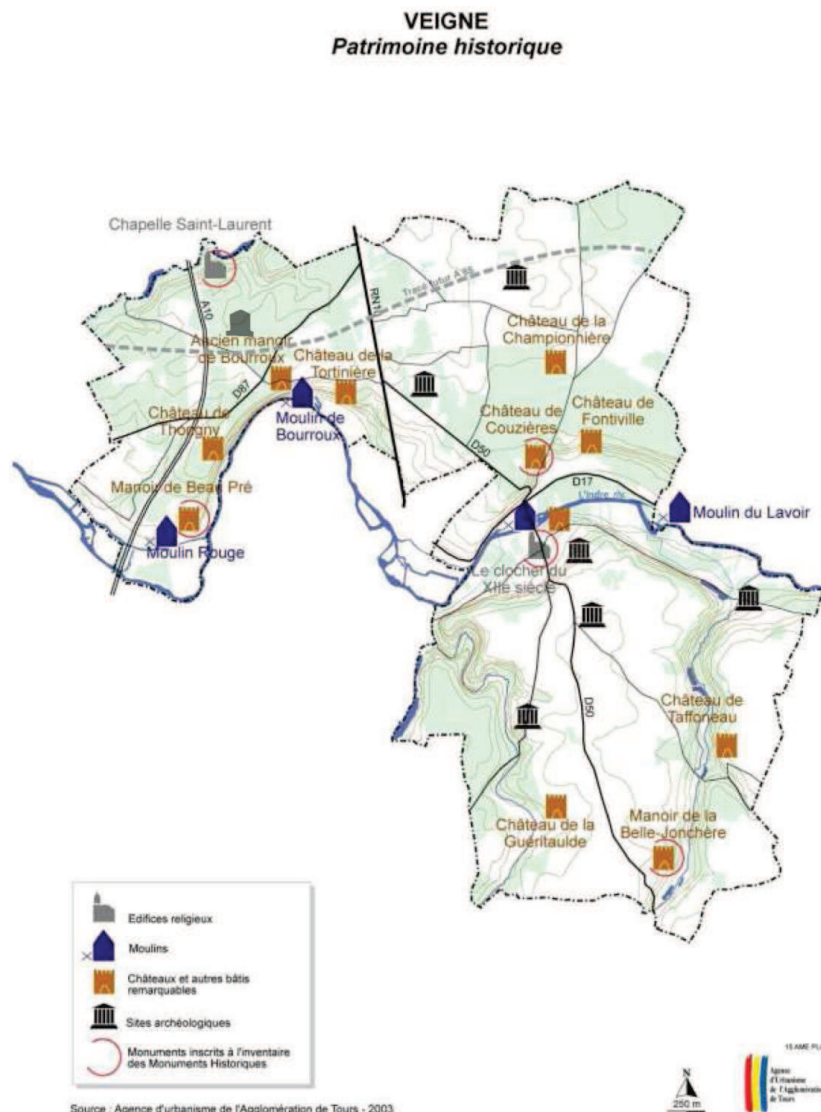
#### a. Patrimoine bâti

##### Monuments Historiques protégés

La commune est riche d'un nombre important de bâtiments au caractère patrimonial intéressant. Un certain nombre sont à l'inventaire des Monuments Historiques :

- L'ancienne Chapelle de Saint-Laurent (inventaire des monuments historiques)
- Le château de Couzière (inventaire des monuments historiques)
- L'église de Veigné (inventaire des monuments historiques)
- Le manoir de Beauprès (inventaire des monuments historiques)
- Le manoir de Belle Jonchère (inventaire supplémentaire des monuments historiques)

**Au-delà de ce classement, il existe de nombreux bâtiments, formes urbaines, notamment dans les hameaux qui présentent un caractère urbain et paysager qui contribuent au charme de la commune de Veigné (voir paragraphes suivants).**



**Spécificités des hameaux anciens (courée, puits...)**

Comme le montrent les cartes d'état major des zones étudiées, **les hameaux anciens ont structuré le territoire actuel, les voies les reliant ont servi de support à l'urbanisation. Chacun présente ses particularités, et des aspects patrimoniaux, urbains, bâtis ou paysagers.**

La plupart des constructions sont alignées sur la rue. Elles créent donc un resserrement, une urbanité. D'autres se placent aussi perpendiculairement à la rue. Il s'agit généralement des corps de ferme, dont l'agencement des bâtiments entre eux forme un espace plus ou moins clos.

**Les espaces urbains hétérogènes et non ordonnés laissés par le bâti contribuent à la qualité visuelle et paysagère des lieux. Ils sont souvent ponctués d'éléments patrimoniaux caractéristiques : puits, fours, murs de clôture en pierres, vergers, jardins potagers,...**

S'il est évident que l'urbanisation récente ne présente pas les mêmes caractéristiques, ni les mêmes qualités que l'urbanisation ancienne, il faut tout de même noter qu'elle a su la préserver et l'intégrer. C'est la raison pour laquelle on peut encore avoir le loisir de l'apprécier aujourd'hui.

Hameau ancien de la **Bichottière** :

rue non linéaire, abords végétalisés, bâtiments sur rue, puits,...



**La Bouillère** est un des hameaux anciens les plus denses. Les constructions sont alignées le long d'une rue en impasse (en boucle !), avec de nombreuses percées sur des accès en arrière ou des parcelles cultivées. En fond, la rue très étroite et les constructions resserrées forment un espace collectif quasi privatif.



**Le hameau de Baigneux** s'établit autour d'une double cassure de voirie. Un muret de pierre clôture un jardin potager au centre du virage. La plupart des bâtiments forment des cours visibles ou partiellement visibles depuis la rue.



**L'ancien village des Gués**, s'articule autour de deux îlots bâtis très étroits, ce qui donne une organisation urbaine particulière (et très intéressante). A l'arrière de l'îlot le plus large, on trouve un jardin clôturé par un mur en pierre et un petit espace public intimiste et agréable. Au détour des chicanes, se révèlent parfois des courées.



**A Sardelle**, on trouve du bâti sur rue, des fermes en retrait et leurs courées. Au carrefour, un ancien puits est préservé. Un muret haut de pierre clôture un jardin.



A **Tartifume**, un alignement bâti enserre un ilot cultivé (verger). On trouve également un puits.



#### b. Sites archéologiques

Dénomination	N°	Localisation – lieu-dit
Enceinte gauloise des Malpièces	1	Les Malpièces
Site du paléolithique inférieur	2	Sortie Sud-Est du bourg
Site paléolithique	3	Les pièces des Grès
Site paléolithique moyen	4	Les pièces des Giraudières
Site paléolithique	5	La Martinière
Site paléolithique	6	Sardelle
L'église et son environnement immédiat	7	Le Bourg

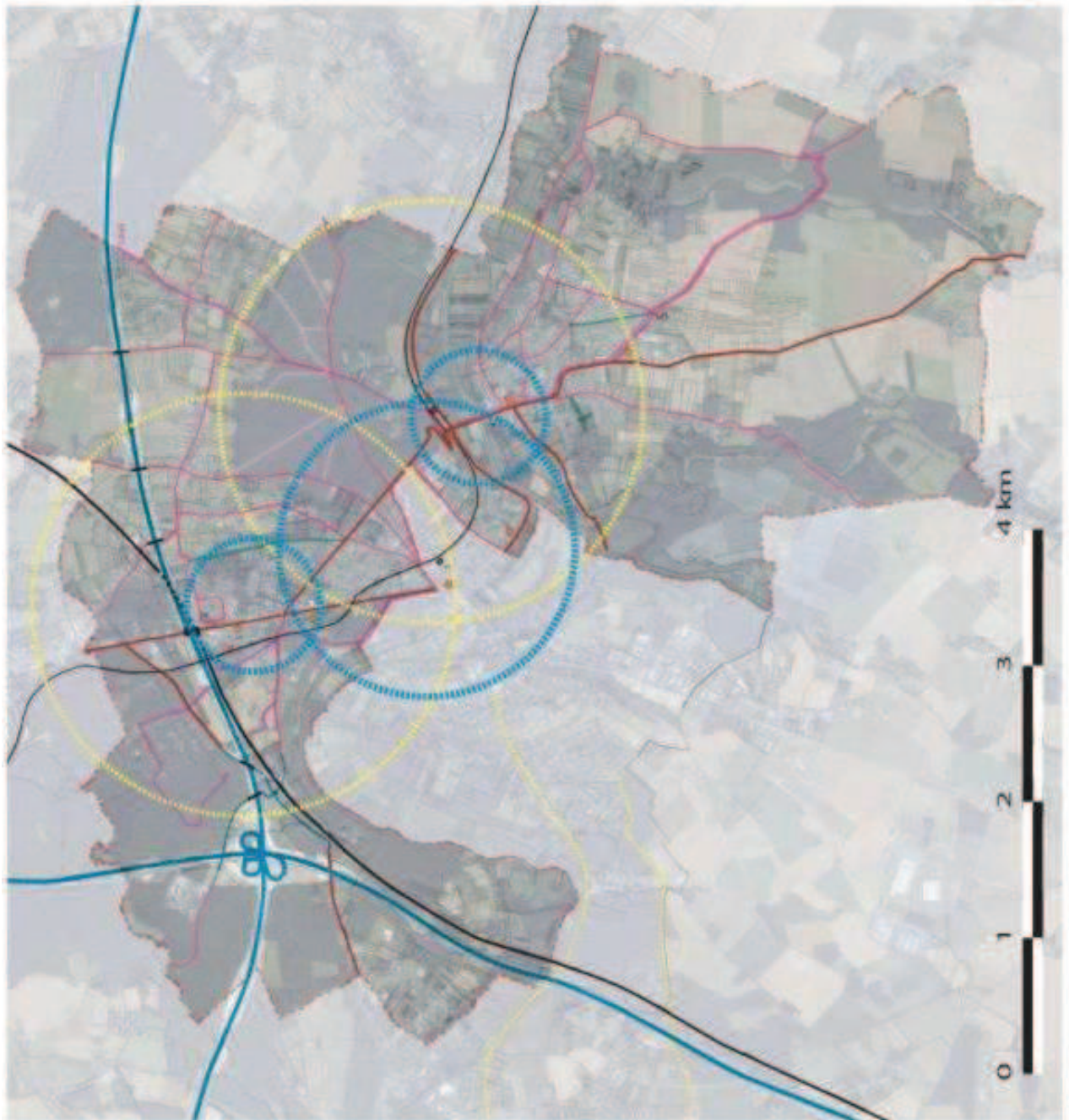
#### 1-3.5. Transports et déplacements

L'enquête Ménages Déplacements de l'agglomération tourangelle réalisée en 2008 démontre que l'usage de la voiture dans les déplacements est largement dominant (près de 60% des déplacements).

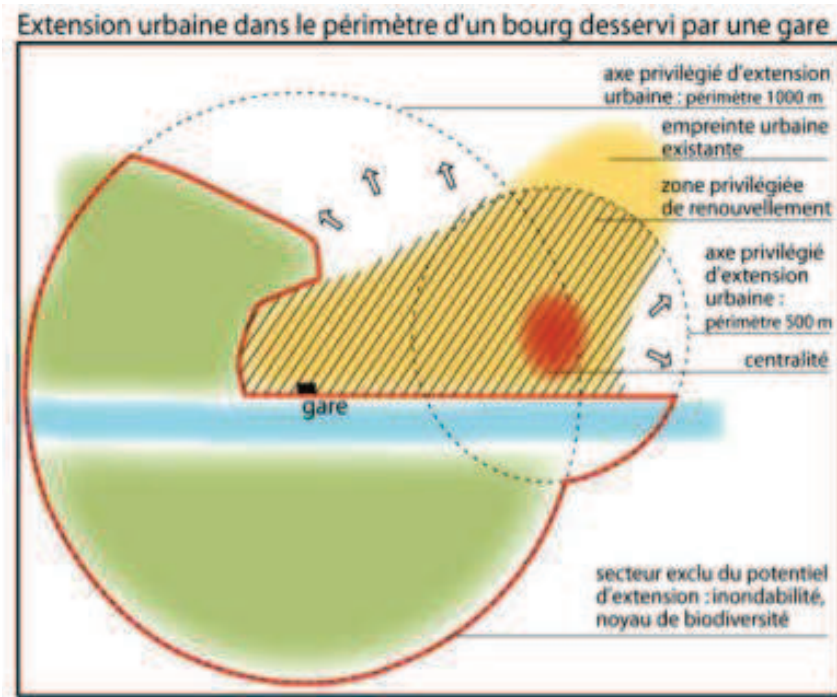
Le travail et les études représentent environ un tiers des déplacements. Les autres motifs (achats, loisirs, visites, affaires personnelles) en représentent donc les deux tiers. Mais pour rejoindre son travail, la voiture est la plus utilisée (73% des déplacements domicile-travail).

La part d'usage des transports collectifs (bus urbains, cars interurbains, train) varie entre 6% et 9% selon les secteurs géographiques. Ce sont logiquement les habitants des zones (urbaines ou rurales) les mieux desservies qui utilisent le plus les transports publics. C'est ainsi que la part d'utilisation des transports en commun est équivalente à Artannes/Monts (communes de 2<sup>e</sup> couronne de l'agglomération dotées d'une gare TER) et dans le noyau urbain tourangeau. On peut parler ici de «l'effet gare de Monts». L'enquête démontre ainsi que l'offre de transports collectifs est performante, la part de la voiture tend à diminuer en milieu péri-urbain.

# Transports et déplacements



Commune de Veigné



Le SCOT préconise que les zones de développement préférentielles se trouvent soit à proximité d'une gare (dans un rayon de 1 000m), soit d'un centre bourg (dans un rayon de 500m). Les communes de Veigné et Montbazos ont la chance d'être toutes deux desservies par le train, et par l'axe majeur de la RD910, reliant Tours à Bordeaux.

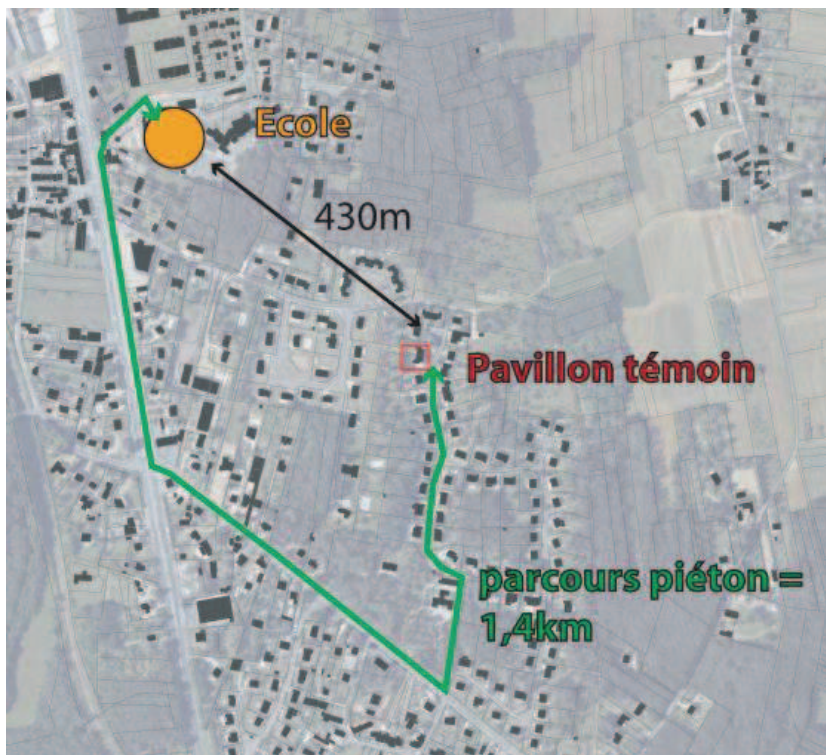
De plus, dans les 10 communes de l'agglomération desservies par le train, **la gare de Veigné/Montbazos fait partie des 6 pressenties comme ayant un potentiel de développement** (cf. diagnostic du SCOT).

*Illustration tirée du SCOT (diagnostic)*

Ce cantonnement de l'extension urbaine est intéressant sur les questions de mobilité. Les distances courtes favorisent la pratique de déplacements « doux ».

Il convient également de prendre en considération que les déplacements en vélo sont généralement attractifs pour des distances inférieures à 3km, et à pied en dessous de 500m ; tout en prenant en compte l'ambiance du déplacement. On n'hésitera moins à faire 20 minutes de vélo dans une voie pacifiée loin de la circulation automobile que 10 minutes dans un environnement plus agressif et moins sûre.

**La commune de Veigné offre un certain nombre de voies vertes, ou peu circulées, malheureusement souvent sans continuité. On voit donc tout l'enjeu de raccorder ces itinéraires aux pôles urbains, de services et de transports en communs. La question du vélo est d'autant plus intéressante qu'il y a peu de topographie, et que c'est le mode le plus adapté au regard des distances à parcourir dans la commune.**



A noter que le périmètre de la ZAC est à la limite de la zone d'attractivité de 500m du village des Gués et de sa future gare. Des possibilités de déplacements multimodaux incluant le vélo pourraient être utilement envisagées.

*Un exemple qui illustre la question des déplacements doux et du maillage viaire entre l'école des Gués et le lotissement de la Chataigneraie*

*Source Eco-Pertica, 2013*

### La voiture

De manière générale, les déplacements en voiture sont en moyenne de 4,3km dans l'agglomération (source diagnostic du SCOT). Mais si son usage est privilégié, il n'est pas unique, et les habitants de l'agglomération n'hésitent pas à utiliser d'autres modes de transport.

**RÉPARTITION PAR MODES DES DÉPLACEMENTS DES HABITANTS DU SCOT ET COMPARAISONS AVEC D'AUTRES AGGLOMÉRATIONS**

	SCoT de Tours	PTU	Cœur métropolitain	Rennes 2007	Clermont-Ferrand 2003	Le Mans 2003
Voiture	59%	55%	51%	54%	64%	58%
Transports collectifs	8%	8%	9%	13%	7%	8%
Deux roues motorisés	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Vélo	3%	4%	4%	4%	1%	2%
Marche	28%	30%	34%	28%	27%	30%
Autres	2%	1%	1%	1%	1%	1%

*Source : SMAT-SITCAT- enquête ménages déplacements 2008*

*PTU : Périmètre des Transports Urbains, périmètre sur lequel circule le réseau urbain Fil Bleu, géré par le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT).*

*Cœur métropolitain : Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, La Riche, Joué lès Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps.*

Des pistes de diversification vers l'autopartage, le co-voiturage sont également envisagées.

A l'échelle de Veigné, le réseau routier se caractérise par la RD50 qui traverse le bourg et articule les parties les plus anciennes de la commune. Cette voie est très utilisée (environ 8 000 véhicules/jour dans le bourg) pour le trafic local et pour les habitants du Sud qui cherchent à sortir de Veigné.

La RD910 reste l'axe principal de liaison de Veigné vers l'agglomération tourangelle. Sa forte utilisation par les vindiniens charge les voies qui y accèdent comme la RD50 ou la RD17, avec des implications fortes sur la qualité de vie. Le secteur des Gués est traversé par la RD910 qui a conservé un caractère très routier dans ce secteur urbain.

La RD17 est la voie structurante de la vallée de l'Indre. Elle traverse Veigné à l'écart des quartiers urbanisés.

La construction des sections Sud du boulevard périphérique ainsi que l'ouverture de l'échangeur sur l'A10 et l'A85 ont renforcés l'accessibilité routière de Veigné et ont accentués les flux.

### Le bus

Il y a 7 arrêts dans la commune (Croix aux Jeux, Bourg, Gare, Perrée, Tivoli, La Folie et le village des Gués). Les bus (Fil Vert) circulent tous les jours et à peu près toutes les heures en direction de Tours.

Le premier bus part à 7h00 de Veigné, et le dernier part à 17h30 de Tours, 18h45 en période scolaire.

La durée du trajet est généralement de 40 minutes.

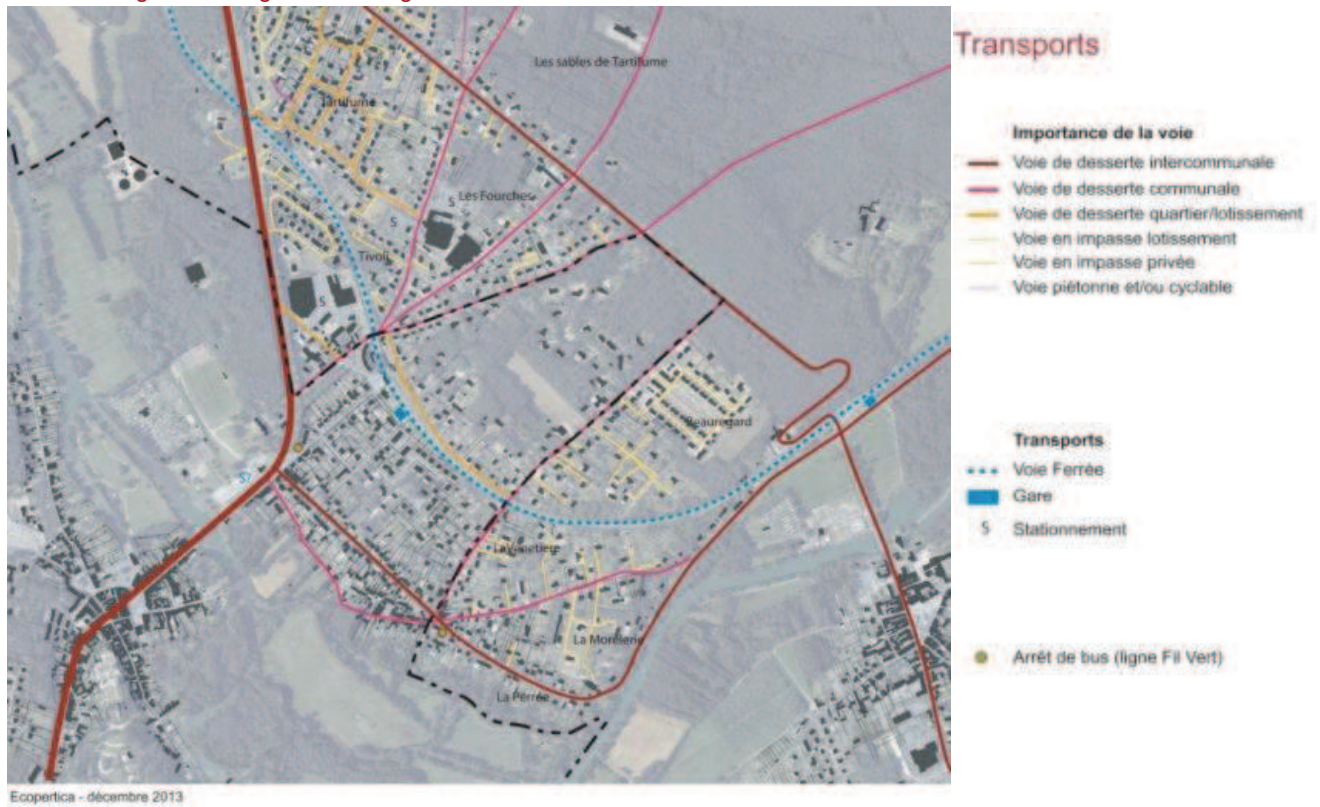
Ces lignes, qui mettent le centre de Tours à environ une demi-heure, sont très utilisées par les scolaires. Les secteurs situés sur la RD910 (Gués de Veigné) sont desservis par l'ensemble des lignes et profitent ainsi d'un bon niveau de desserte.

### Le train

La commune est desservie par la ligne Tours-Loches. Le service est mixte, trains et cars. Il y a actuellement 5 trajets directs par jour dans le sens Veigné-Tours (seulement le matin), et 6 trajets Tours-Veigné (seulement l'après-midi).

La ligne Tours –Loche n'a qu'une seule voie (pas de possibilité de croisement seulement aux endroits prévus) et non électrifiée. Bien que faisant un détour pour pénétrer dans l'agglomération en passant par Joué-lès-Tours, il ne faut que 25mn pour rejoindre Tours centre, ce qui rend le train compétitif en temps de parcours par rapport à la voiture.

### La gare de Veigné et de Veigné/Montbazon



La gare de Veigné présente la particularité d'être sur la rive de l'Indre opposée à celle du centre bourg, dans un secteur peu urbanisé. Il n'y a donc aucun service ou commerce adossé. Elle est distante de 400m de la place du Mal Leclerc. On peut donc considérer qu'elle est accessible à pieds du centre bourg.

Elle offre par ailleurs une possibilité de stationnement à proximité (12 places).

La gare de Montbazon a contrario est dans un secteur totalement urbanisé. Elle est enclavée, peu visible, donc difficile d'accès. Elle offre par ailleurs très peu de stationnement (8 places). **Mais le parking à l'entrée de la ville de Montbazon pourrait être mis à profit avec l'aménagement de cheminements correspondants.**

**Ce secteur de Veigné/Montbazon souffre de la coupure physique provoquée par la voie. Une meilleure accessibilité de la gare pour les habitants de ce quartier passe vraisemblablement par des franchissements plus nombreux.**

De plus, si la zone est effectivement prioritaire pour le développement urbain, le secteur actuellement boisé au nord de Montbazon sera vraisemblablement un emplacement privilégié. Le rapport entre les deux communes et le maillage viaire sera à penser finement.

### La future gare des Gués

La future gare des Gués répond à un besoin de déplacements, et s'inscrit dans un contexte de requalification urbaine du secteur. La voie de chemin de fer marquant une limite à l'urbanisation, elle ne drainera que les habitants du côté Est.



Il est d'ores et déjà utile, compte tenu d'un foncier restreint, de se questionner sur son emplacement et sa fonctionnalité. **Elle sera située sur un endroit actuellement peu accessible.**

De plus, comme nous l'avons évoqué, **la marche à pied et surtout le vélo, pourraient être des moyens privilégiés pour accéder à la gare. Cela implique la création de voies, idéalement vertes, pour drainer les habitants du secteur des Gués vers la gare.** Cela pourrait également répondre à l'enjeu du remaillage viarie évoqué précédemment dans le diagnostic.

Enfin, il ne faut pas oublier que la voiture reste un moyen d'accéder à la gare. La création d'une **offre de stationnement conséquente, actuellement faible aux Gués, est à l'étude.**

### Les capacités de stationnement

L'offre de stationnements ouverts au public est plus importante dans le centre de Veigné qu'aux Gués, en raison notamment de la présence d'un plus grand nombre d'équipements publics et de commerces de proximité.

660 places sont identifiées, dont 450 au Sud de l'Indre dans le centre ou à proximité du centre-ville. Les autres places de stationnement se répartissent au niveau des Gués de Veigné et du secteur de Couzières.

Parking - Nom	Adresse	Nombre de places	dont zone bleue
<b>Centre-Ville</b>			
Place Maréchal Leclerc	place M.Leclerc	50	50
Autour de la place M. Leclerc	angle rue de l'égalité au 4 place M.Leclerc	10	10
Cimetière Petits Partenais	rue de taffoneau	25	
Cimetière Ancien	rue de la martinière	30	
Parking Abbé Fiot		70	20

Parking Base Nautique	rue du Moulin	27	
Parking SDF, Gymnase, Ecole bourg	rue du Poitou	125	
Rue Bellay	rue du Bellay	21	
Rue des épinettes	rue des Epinettes	20	
rue Rabelais	rue Rabelais	11	
Parking de la gare	gare de Veigne	15	
rue de la Croix Saint Paul	rue de la Croix st Paul	46	
		<b>450</b>	<b>80</b>

### Les Gués de Veigné

Place des Gués	place des Guès	11	3
RD910	le long des commerces	16	16
parking salle multi activirés	Gués de veigné - rue des Epinettes	17	
Gués de Veignés rue le long crèche et salle multiactivité	rue des Epinettes	10 créées et 28 à termes	
rue du Puit Jean	rue du Puit jean	11	
rue d'Espagne (couzières)	rue d'Espagne	3	
rue de la Perrée (couzières)	rue de la Perrée du n°3 au n°23	22	
Allée de la Charmeraie (couzières N)	Allée de la Charmeraie	5	
Rue de Parçay + école des guès	Rue de Parçay + école des guès	64	22
rue de Juche perdrix	rue de Juche perdrix	16	
Avenue de Couzières	avenue de Couzières au n°1	3	
rue des Noisetiers	rue des noisetiers	8	
rue du Bosquet	rue du Bosquet	7	
		<b>211</b>	<b>41</b>

Source : Ville de Veigné, 2015

Toutefois, un rééquilibrage est envisagé à terme en lien avec l'aménagement de la ZAC des Gués et la création de la halte multimodale, afin notamment de créer une aire de co-voiturage.

## PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2-1. Données physiques

#### 2-1.1. Topographie

La commune de Veigné présente un faible relief, sculpté par la vallée de l'Indre et ses affluents. La topographie est en moyenne de 73 mètres d'altitude sur la commune. Les points les plus hauts culminent à 94 mètres sur les plateaux et les points les plus bas peuvent descendre jusqu'à 51 mètres dans la vallée.

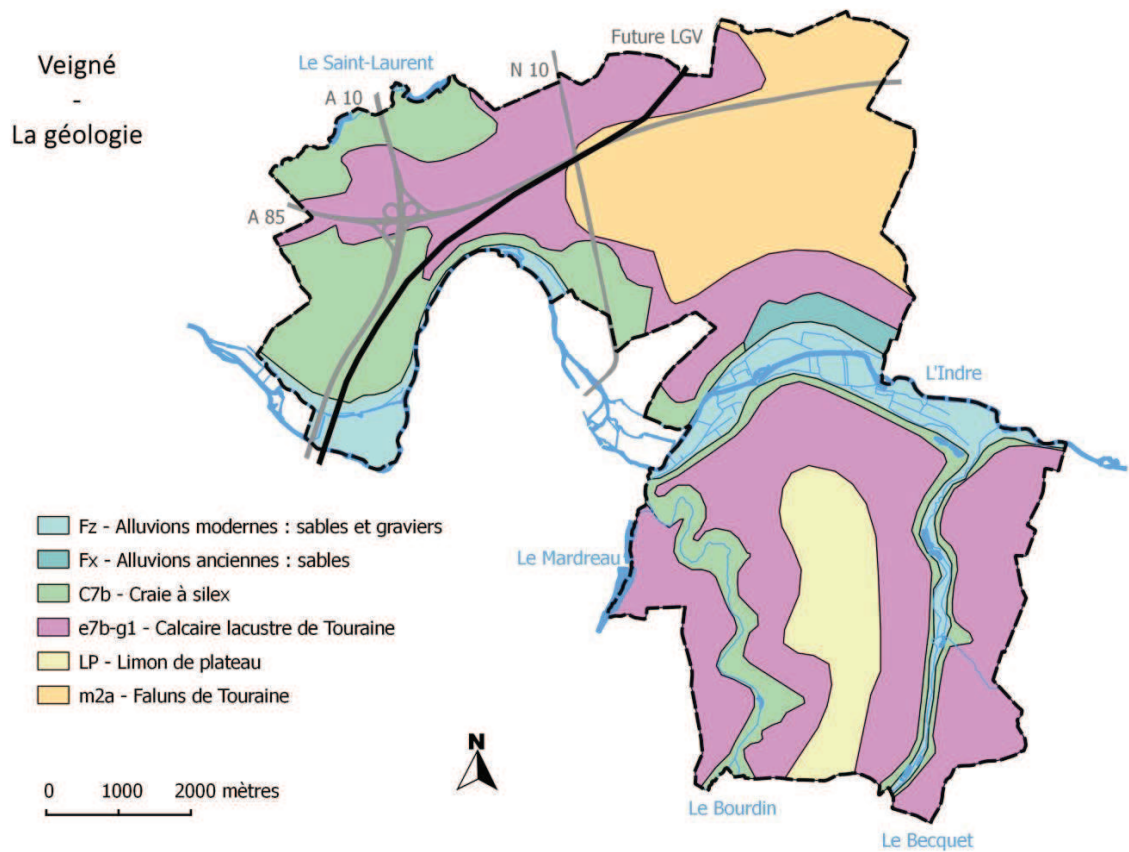


Source : IGN, 2003

#### 2-1.2. Géologie

L'Indre et ses affluents ont façonné le paysage de la commune en y creusant au fil du temps des vallées. Grâce aux affleurements observables sur les versants, on peut identifier les différentes strates superposées. Les plus anciennes que l'on retrouve au cœur des vallées sont constituées d'argile à silex et de « craie de Blois ». Cette

strate fut ensuite recouverte de calcaire lacustre de Touraine qui apparaît ici plutôt sur les plateaux, elle-même recouverte par des limons de plateaux au sud et des faluns de Touraine au nord. Enfin, des alluvions se déposent régulièrement dans les lits des cours d'eau. Il s'agit ici de sédiments fins : argile limono-sableuse calcaire et sables qui constituent les plaines alluviales tapies sur le fond de vallée.



Source : Service géologique national, 2003

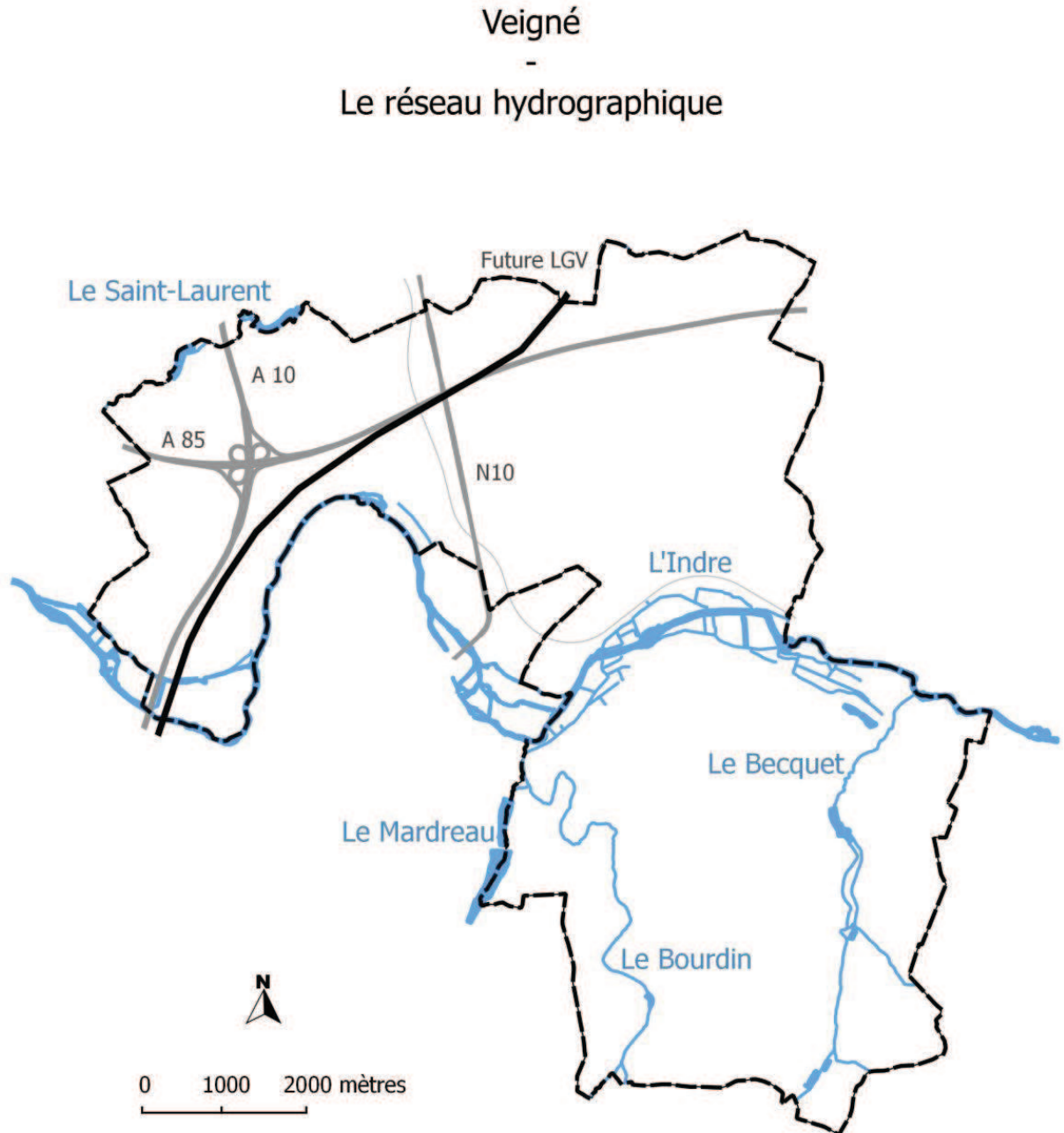
### 2-1.3. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Veigné fait partie du bassin versant de la Loire.

L'Indre est une rivière longue de 276 km et dont le bassin versant s'étend sur une surface totale de 3 462 km<sup>2</sup>. Elle prend sa source à Saint-Priest-la-Marche dans le département du Cher et rejoint la Loire par sa rive gauche à Avoine dans le département de l'Indre et Loire. Profonde d'1 à 2 mètres, son débit est de 19 m<sup>3</sup>/s en moyenne.



Sur la commune de Veigné, l'Indre dessine de nombreux méandres étroits dans une vallée très encaissée. Trois autres ruisseaux venant du sud se jettent dans cette rivière : le Mardreau, le Bourdin et le Becquet (anciennement appelé le Taffonneau). Enfin, le Saint –Laurent marque la limite nord-ouest de la commune.



Source : Calidris, 2013



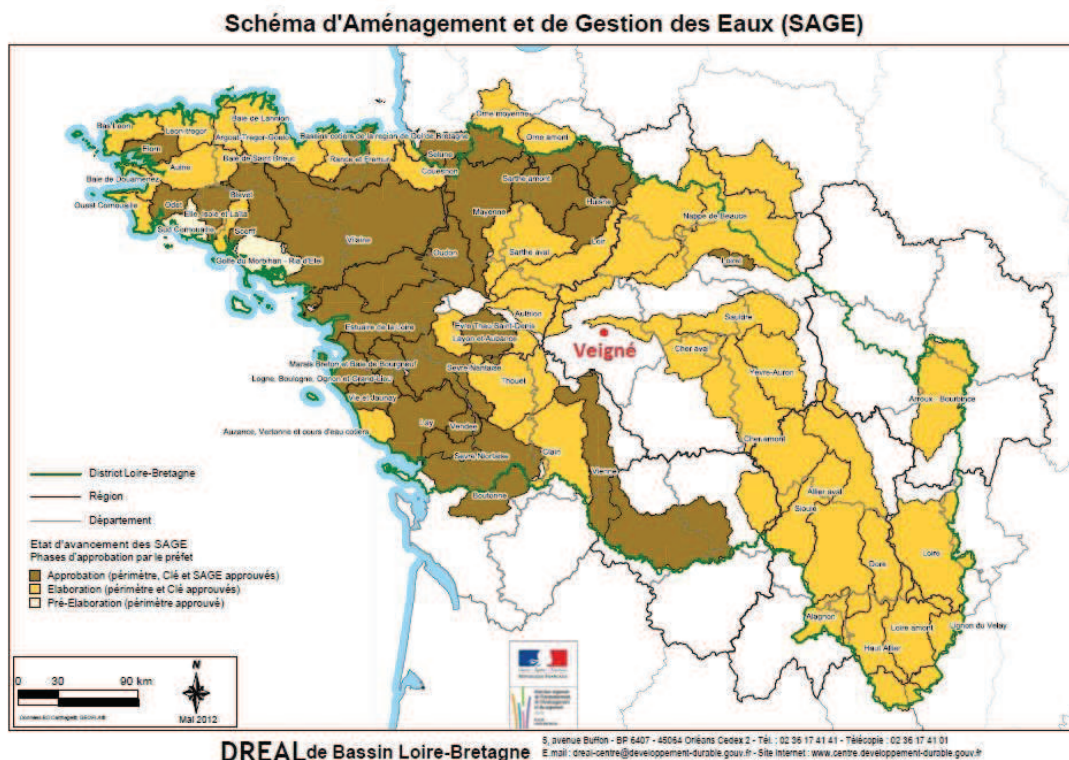
L'Agence de l'eau a mis en place 6 Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), correspondant aux grands bassins hydrographiques français, afin de fixer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau. Chaque S.D.A.G.E. est ensuite lui-même partagé en différents Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.).

Les S.D.A.G.E. du territoire français (<http://www.sageclain.fr/>, 2013)

Le réseau hydrographique de Veigné est présent sur le territoire du S.D.A.G.E. Loire Bretagne, mais ne fait partie d'aucun S.A.G.E.

Les 7 objectifs du S.D.A.G.E. Loire Bretagne sont les suivants :

1. gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
2. poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
3. retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
4. sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
5. préserver et restaurer les écosystèmes,
6. réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
7. savoir mieux vivre avec les crues

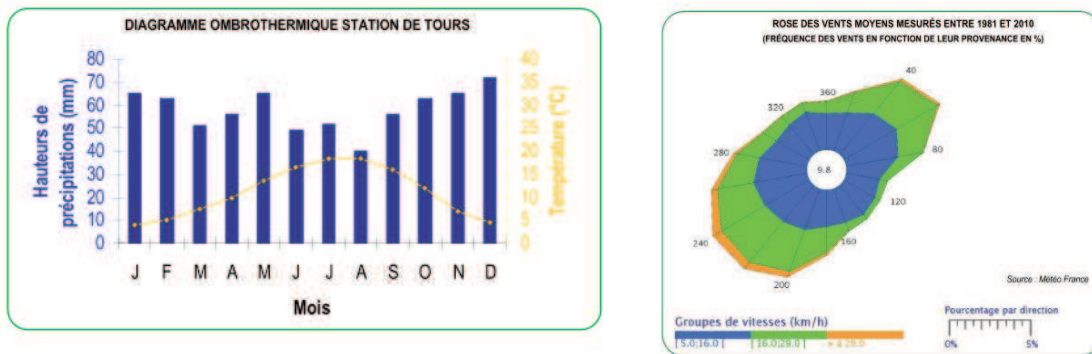


## 2-2. L'énergie, l'air et le climat

### 2-2.1. Un climat tempéré

Le climat de la région Tourangelle est tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures moyennes hivernales positives, une faible amplitude des températures au cours de l'année, et des précipitations constantes.

La rose des vents fait apparaître deux directions privilégiées : d'une part des vents dominants de secteur Sud-Ouest qui sont à l'origine d'un temps humide (perturbations océaniques), et d'autre part, des vents de secteur Nord/Nord-Est, plus caractéristiques des situations anticycloniques (période sèche).



Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

Une étude a été menée en 2011 sur l'évolution du climat dans la perspective du changement climatique (cf. EIE du SCOT de l'Agglomération Tourangelle). Les principales conclusions sont les suivantes :

Un climat plus chaud qu'aujourd'hui et légèrement plus sec.

- Des températures moyennes en hausse sur tout le département ;
- Des étés plus chauds et plus longs avec un plus grand nombre de jours dits "chauds" et d'alertes "canicule" ;
- Des hivers moins froids et plus courts avec un nombre de gelées en baisse, peu voire pas d'alertes froid/grand froid et moins de neige ;
- Une diminution de la pluviométrie annuelle mais avec peu de modifications sur les pluies en hiver et une baisse des pluies en été, plus marquée à la fin du 21<sup>e</sup> siècle, mais pas de modification des fortes pluies ;
- Pas de modification des vents forts ;
- Des périodes de sécheresse plus nombreuses ;

Des cas plus nombreux où la probabilité que l'année soit bonne en termes de viticulture est moyenne à forte.

### 2-2.2. La qualité de l'air

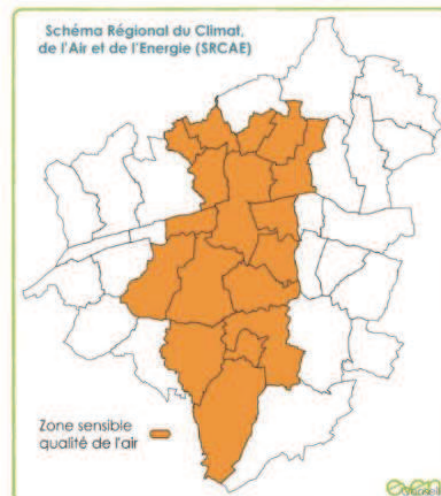
A l'échelle de l'agglomération tourangelle, les émissions de polluants sont principalement liées au transport routier, aux grandes sources industrielles et au secteur résidentiel et tertiaire.

Globalement, les émissions sont générées dans les centres urbains et le long des principales voies routières, au niveau des zones industrielles et des installations de chauffage urbain et sur l'ensemble des zones bâties.

**Il convient donc d'être attentif à la qualité de l'air de Veigné, en raison notamment de la proximité des autoroutes A10 et A85 et de la RD910 avec le tissu urbain.**

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie a classé la commune en zone sensible pour la qualité de l'air en raison de l'existence simultanée de risques de dépassements des valeurs limites de qualité de l'air et de circonstances particulières locales liées :

- à la densité de la population,
- aux milieux naturels,
- aux caractéristiques topographiques,
- le cas échéant aux enjeux de préservation du patrimoine, de développement du tourisme et de protection des milieux agricoles



Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

A noter également que la révision du Plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération tourangelle (PPA), qui couvre le périmètre du SCOT, a été approuvée par arrêté préfectoral le 3 septembre 2014.

Les déplacements ont également un impact sur les émissions de CO<sub>2</sub>. Un habitant du territoire du SCOT émet par ses déplacements, en moyenne, entre 750 et 800 kg de CO<sub>2</sub> par an. Ces émissions varient fortement selon le ou les modes de déplacements privilégiés. A travers la part d'utilisation de la voiture, et des distances parcourues avec ce mode, un habitant de la ville centre de Tours génère moins d'émissions polluantes qu'un habitant de la première couronne périurbaine, et encore moins qu'un habitant d'un secteur plus rural.

En effet, plus la personne utilise un moyen de transport individuel fonctionnant à énergie fossile (voiture, deux roues motorisé,...) plus elle rejette de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.

L'enquête Ménages-Déplacements de l'agglomération tourangelle effectuée en 2008 par le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) et le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT) estime que les habitants de seconde couronne émet près de 1 200 kg de CO<sub>2</sub> par an quand un habitant du centre de Tours en émettra environ 300.

Bien que ces chiffres indiquent des ordres de grandeur, et que les émissions de CO<sub>2</sub> ne sont calculées qu'à partir de la mobilité des habitants, ils démontrent qu'un habitant de Tours centre, parce qu'il dispose d'un meilleur accès aux transports collectifs, parce qu'il peut se déplacer plus facilement à pied ou à vélo, nuit moins à l'environnement du point de vue des émissions de gaz à effet de serre, qu'un habitant d'une commune plus périphérique.

### 2-2.3. Les ressources énergétiques

A l'échelle de l'agglomération tourangelle, les consommations d'énergie du secteur résidentiel s'élèvent en 2006 à près de 3.000 GWh par an. Ce sont les consommations induites par les besoins de chauffage qui dominent très largement (76%) puis pour 15% celles des usages spécifiques de l'électricité (éclairage, climatisation, hi-fi, électroménager, etc.). L'eau chaude

	Total GWh/an			Nb hab.	KWh/an/hab.
	Chauffage	ECS	Electricité spécifique		
Tours	925	121	203	136 942	913
Reste du cœur métropolitain	680	80	128	102 318	867
Couronne proche	250	26	42	39 193	809
Couronne lointaine	423	40	68	74 738	709
Ensemble SCoT	2 278	267	440	353 191	

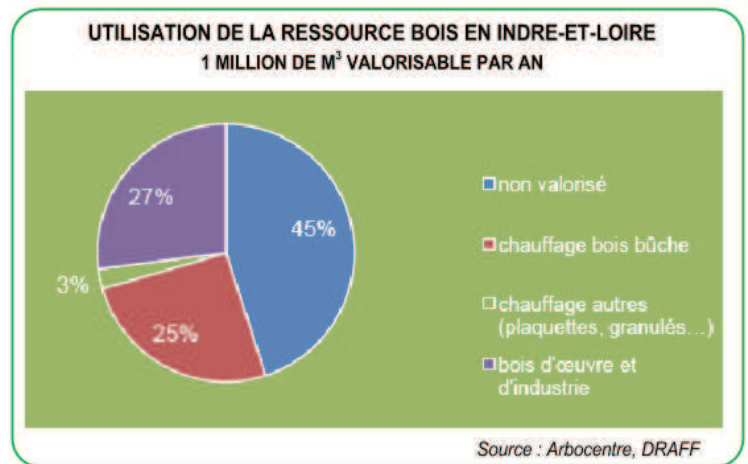
Source : INSEE 2006, SCoT Facteur 4

sanitaire ne représente que 9%. Les émissions de Gaz à Effet de Serre imputables à l'habitat sont quant à elles estimées pour l'ensemble du SCoT à environ 728.000 teq<sup>2</sup> CO, soit 2,1 teq CO par an et 22 par habitant.

L'enjeu de réhabilitation de l'habitat des logements les plus anciens devient prioritaire, en accompagnant l'évolution des installations de chauffage fonctionnant au fioul ou toutes autres sources non renouvelables. Il convient également de s'interroger sur la part prise par l'électricité d'origine non renouvelable, particulièrement dans les secteurs résidentiels composés majoritairement d'habitat individuel.

**Le potentiel de développement des énergies renouvelables dans le secteur de Veigné porte principalement sur la biomasse, le solaire thermique, le solaire photovoltaïque, et dans une moindre mesure la géothermie et l'éolien.**

**Le bois** est ainsi le premier gisement d'énergies renouvelables de la région Centre et le potentiel de développement est particulièrement intéressant avec un taux de boisement de 24% (Inventaire forestier national 2010) et 650 entreprises d'exploitation ou scieries. L'Indre-et-Loire affiche un taux de boisement de 25%, et l'agglomération tourangelle de 29%.

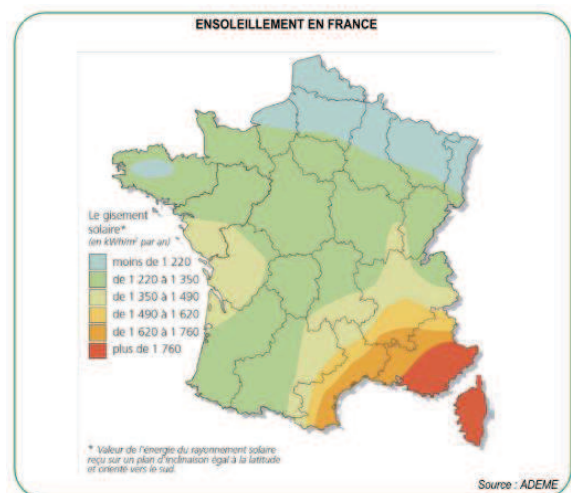


Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

**L'énergie solaire** est une ressource inépuisable. La région Centre bénéficie ainsi d'un ensoleillement moyen : entre 1.221 et 1.350 kWh/m<sup>2</sup> par an en moyenne. L'énergie solaire peut être utilisée à l'aide de deux installations distinctes :

- les panneaux photovoltaïques : il s'agit de panneaux majoritairement composés de silicium produisant de l'électricité. En moyenne les panneaux photovoltaïques ont un rendement de 10% (donc une production d'environ 130 kWh/m<sup>2</sup> dans la région),
- les panneaux solaires thermiques ou chauffe-eau solaires : le rendement des panneaux solaires thermiques est de 70%, soit une productibilité annuelle de 910 kWh/m<sup>2</sup> dans la région.

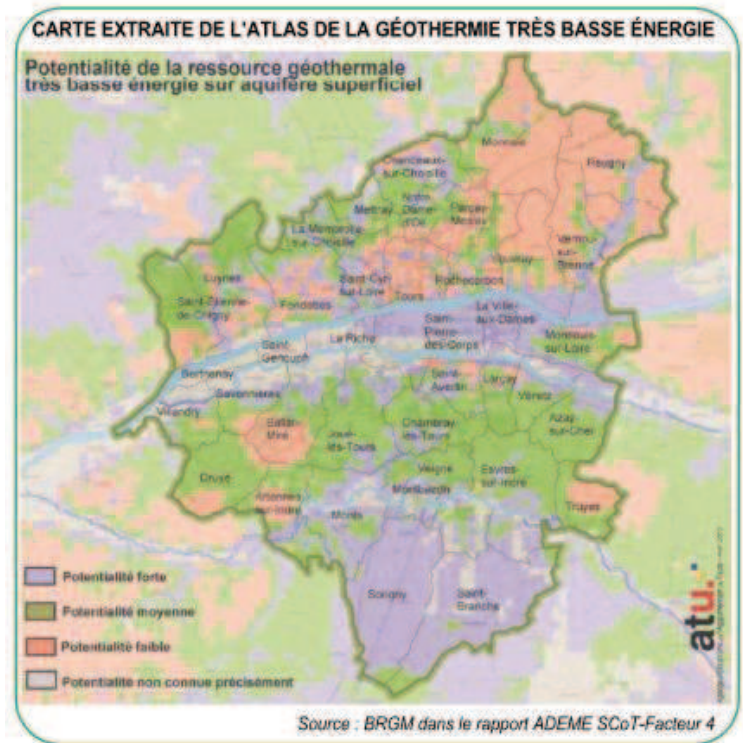
L'énergie solaire peut également être utilisée passivement, c'est-à-dire sans installation particulière, pour le chauffage des habitations et des locaux. L'orientation bioclimatique des bâtiments utilise cette technique pour limiter les besoins en chauffage ainsi qu'en lumière.



Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

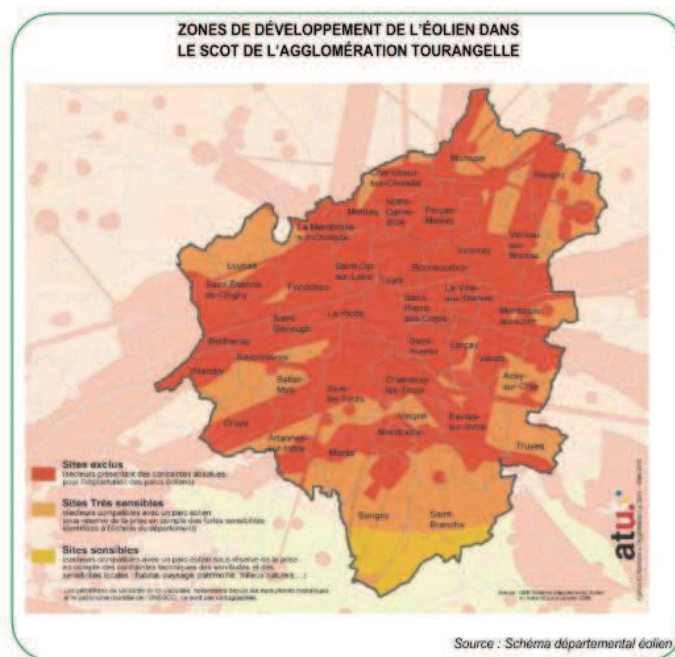
<sup>2</sup> tonne équivalent

**La géothermie très basse énergie** est la seule disponible dans la région. La potentialité à Veigné est moyenne, sauf dans la partie Sud de la commune. Cette technologie, moins performante, nécessite l'utilisation de pompe-à-chaleur. Elle peut s'adapter pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage des logements et locaux tertiaires. Une utilisation via les réseaux de chaleur est également envisageable. Il est par ailleurs nécessaire de bénéficier d'un périmètre d'une centaine de mètre par installation.



**L'énergie éolienne** présente un potentiel modéré en Indre-et-Loire. Le développement du grand éolien est limité à l'échelle du SCOT de l'agglomération tourangelle. Seules les communes voisines de Veigné : Sorigny et Saint-Branches, peuvent prétendre à une Zone de Développement de l'éolien.

Le schéma départemental éolien identifie quelques secteurs à Veigné, principalement le plateau Sud de la commune, comme secteur compatible avec des éoliennes sous réserve de la prise en compte de sensibilités fortes identifiées à l'échelle du département.



Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

## 2-3. Le patrimoine naturel

### 2-3.1. Les zones d'intérêt écologique sur la commune

Lors de l'élaboration du PLU de Veigné en 2005, la commune comptait trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire :

La ZNIEFF de type I (n° 40110001) du Ruisseau de Taffonneau-Coteaux boisés : Bois pentus, frais ou secs ; pelouses calcaires, rochers, rivières et prairies.



*Le Becquet, anciennement appelé le Taffonneau, au sud de la Joubertièrre (Ecopertica, 2013)*

La ZNIEFF de type I (n° 40130001) du Bois de Couzières, Fontville : Bois sec de plateau, bois montueux calcaire.



*Le Bois de Couzières (Ecopertica, 2013)*

Et la ZNIEFF de type II (n° 4079) des Vallons de Bois de Saint-Laurent :

Ensemble de bois, d'étangs et de prairies marécageuses constituant une mosaïque de milieux complémentaires et très diversifiés.



*Une zone humide traversée par le Saint-Laurent au nord de la Tremblaye (Calidris, 2013)*

Actuellement, les milieux présents dans ces zones ont évolués et ne présentent désormais plus les caractéristiques nécessaires pour appartenir à ce type d'inventaire. Ces ZNIEFF ont donc été déclassées.

Par ailleurs, aucun site Natura 2000 ou autre périmètre d'inventaire réglementaire n'est présent sur le territoire communal.

Malgré cela, ces sites présentent toujours un potentiel intéressant pouvant être valorisés afin de favoriser la présence de la biodiversité sur le territoire communal.

D'autres sites de la commune présentent également un intérêt écologique :

#### **Les Vallées de l'Indre et du Bourdin :**

La vallée de l'Indre est très encaissée et très sinueuse. Sur le fond de cette vallée, l'Indre est très ramifié et tous les écoulements traversent des prairies humides, cariçaies et roselières. Ces espaces sont très riches en espèces animales et végétales. On peut citer, par exemple, les prairies de la Bouchère.

La vallée du Bourdin, elle, est encore plus encaissée et correspond à un tout autre milieu. Il s'agit ici d'un espace humide et boisé.

#### **Les Coteaux de Thorigny et de la Tortinière :**

Ces coteaux calcaires surplombent la Vallée de l'Indre, sur la rive droite. Il s'agit de pelouses calcicoles orientées plein sud sur lesquelles on peut trouver une flore particulière comme l'Orchis singe et l'Ophrys mouche.

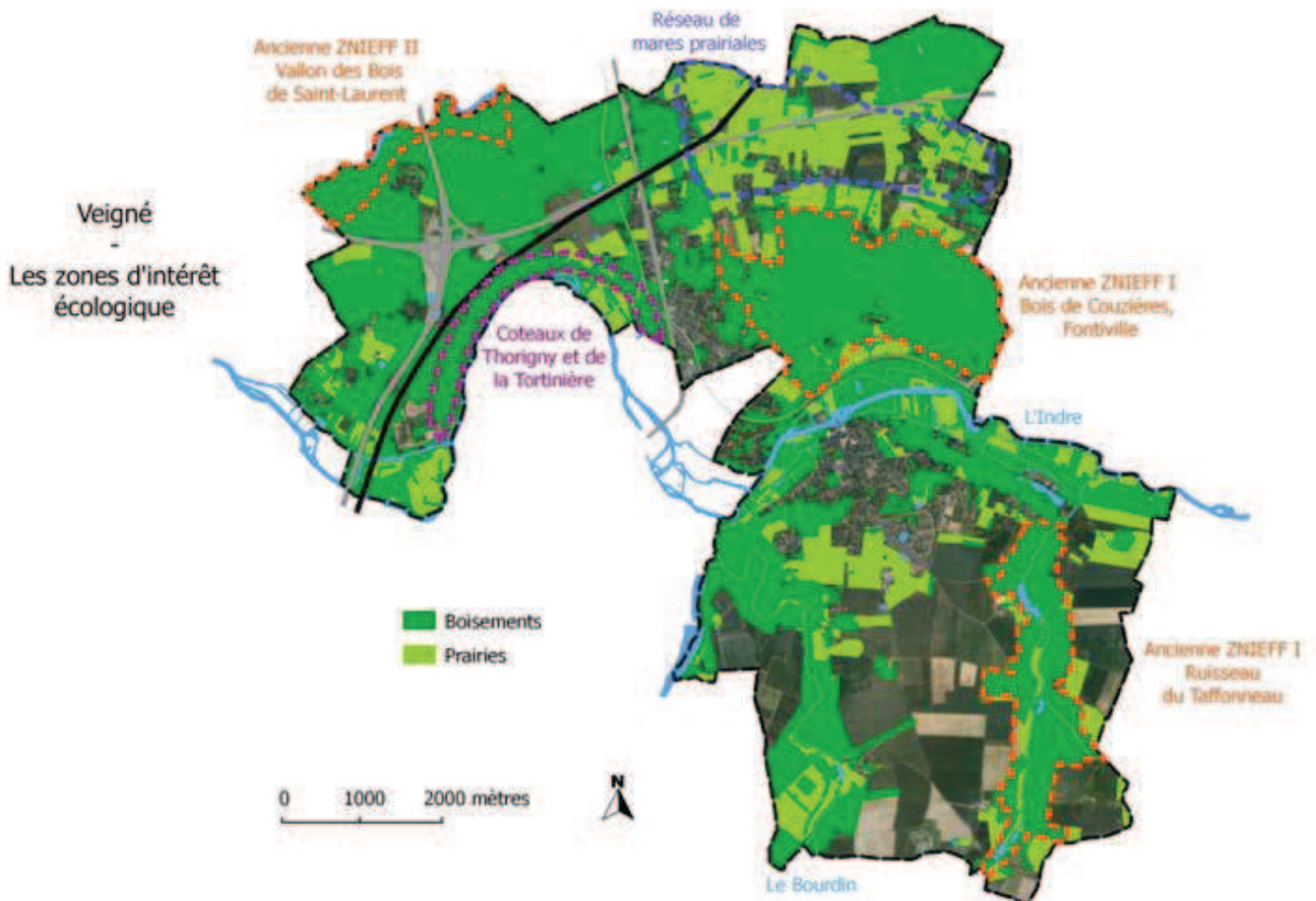
#### **Les Espaces boisés :**

De nombreuses zones boisées recouvrent la commune. Les plus importantes se trouvent sur les plateaux nord de la commune comme les Bois de Saint-Laurent et de Sainte Apolline à l'ouest, et le Bois de Fontville à l'est.

En plus de ces grands massifs, les vallées boisées des cours d'eau et le réseau plutôt fourni des haies forment un grand ensemble écologique.

#### **Les Mares prairiales :**

Au nord de la commune, un grand réseau de mares existe sur des prairies pâturées ou en jachère. La plupart des parcelles sont délimitées par des haies qui facilitent ainsi le déplacement de la faune et plus particulièrement des amphibiens d'une mare à une autre.



## 2-3.2. La faune

### Oiseaux :

La base de données Faune-Touraine mise en place par la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) recense 105 espèces d'oiseaux qui ont été observés sur la commune de Veigné en 2012 et 2013.

### Insectes :

L'étude d'impact de la ligne LGV cite la présence de 21 lépidoptères (papillons) dans la vallée de l'Indre, sur la commune de Veigné, dont 3 sont classés en annexes II et IV de la Directive « Habitats Faune Flore », comme le Cuivré des marais. Le Lucane cerf-volant, coléoptère inscrit en Annexe II de la Directive « Habitats » a été également observé sur la commune ainsi que le Grand Capricorne, protégé à l'échelle nationale.



*Le Machaon (Calidris, 2013)*

Le programme CarNET-B (Cartographie Nationale des Enjeux Territorialisés de Biodiversité Remarquable) 2012 révèle la présence de 19 papillons sur la commune : le Tabac d'Espagne, le Collier-de-Corail, le Fadet commun, le Fluoré, l'Azuré de la faucille, le Paon du jour, la Mégère, le Cuivré commun, le Myrtil, le Demi-deuil, la Sylvaine, le Tircis, le Machaon, la Piéride du chou, la Pieride du navet, la Piéride de la rave, l'Argus bleu, l'Amaryllis, le Vulcain,

L'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) complète la liste des lépidoptères sur la commune entre 2006 et 2009 avec : le Moro sphinx, le Robert-le-diable et la Vanesse des chardons.

### Amphibiens :

Le site de l'INPN recense 6 espèces d'amphibiens sur la commune de Veigné : le Crapaud commun, la Rainette verte, le Triton palmé, la Grenouille verte, la Grenouille agile et la Salamandre tachetée.

L'étude d'impact de la ligne LGV cite également le Pélodyte ponctué et l'Alyte accoucheur (Annexe IV de la Directive « Habitats »).

Et le programme CarNET-B 2012 complète la liste en ajoutant le Crapaud calamite et la Grenouille rieuse.



*Le Crapaud commun (Calidris, 2013)*

### Poissons :

L'Indre est une rivière classée en 2e catégorie piscicole, ce qui signifie qu'elle abrite essentiellement des populations de poissons de type Cyprinidés.

Des pêches électriques ont été effectuées à Veigné par la Fédération de Pêche sur deux affluents de l'Indre : le Becquet (en 2005 et 2013) et le Bourdin (en 2004). Ces inventaires ont recensé les espèces suivantes : l'Ablette, l'Anguille, le Barbeau fluviatile, le Brochet, le Carassin, la Carpe commune, la Carpe miroir, le Chabot, le Chevesne, l'Epinochette, le Gardon, le Goujon, le Grémille, le Hotu, la Loche franche, la Perche, le Rotengle, la Truite arc-en-ciel, le Vairon, la Vandoise, ...

### Reptiles :

Sept espèces de reptiles sont notées sur la commune entre 1999 et 2002 d'après l'INPN : la Coronelle lisse, la Couleuvre vipérine, la Couleuvre à collier, le Lézard des murailles, le Lézard vert occidental, l'Orvet fragile et la Vipère aspic.

**Mammifères :**

Entre 1980 et 1983, l'INPN a noté la présence de 15 espèces de mammifères sur la commune : la Belette, le Blaireau, le Campagnol amphibie, le Cerf élaphe, le Chevreuil, la Fouine, le Hérisson, l'Hermine, le Lapin de Garenne, le Lérot, la Musaraigne couronnée, le Ragondin, le Rat musqué, le Renard roux et le Sanglier.

Le Programme CarNET-B cite également quelques espèces de chauve-souris comme : le Murin de Daubenton, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl.

**2-3.3. La flore**

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien possède une base de données compilant toutes les observations effectuées par commune. Sur la commune de Veigné, 561 espèces végétales ont été recensées, toutes périodes confondues, dont 22 sont protégées. Sur ces 22 espèces, 14 n'ont pas été revues depuis 1990.

**Espèces protégées au niveau national** observées sur la commune de Veigné (date de la dernière observation) : L'Orchis punaise (1873), l'Étoile d'eau (1988) et la Grande Douve (2006).



*La Pulicaire vulgaire (Calidris, 2013)*

*L'Orchis singe (Calidris, 2013)*

*L'Étoile d'eau (Calidris, 2013)*

**Espèces protégées en région Centre** (date de dernière observation) : L'Orchis à fleurs lâches (1989), le Cardoncelle mou (1908), la Corydale solide (1996), l'Épipactis à petites feuilles (1833), l'Épipactis des marais (1908), la Linaigrette à feuilles larges (1908), la Fritillaire pintade (2008), l'Hottonie des marais (1908), l'Isopyre faux Pigamon (2004), la Limodore sans feuille (1908), la Limoselle aquatique (1908), le Trèfle d'eau (1873), l'Ophrys araignée (1996), le Polystic à frondes soyeuses (2004), la Renoncule des marais (1908), la Samole de Valerand (1908), la Spiranthe d'automne (1908), le Pigamon jaune (2006) et l'Utriculaire vulgaire (2006).

L'étude d'impact de la ligne LGV réalisée en 2007 ajoute à cette liste la présence de 2 espèces protégées au niveau national sur la commune de Veigné : *Gratiola officinalis* (la Gratiolle officinale) et *Pulicaria vulgaris* (la Pulicaire annuelle). Cette étude cite également *Orchis simia* (Orchis singe), *Ophrys insectifera* (Ophrys mouche) et *Sagittaria sagittifolia* (la Sagittaire), ce qui augmente le nombre d'espèces végétales présentes sur la commune à 566.

### 2-3.4. Les zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides ne couvrent qu'environ 1,8 million d'hectares, soit 3% du territoire français (hors vasières, milieux marins, cours d'eau et grands lacs) et sont pourtant très importantes grâce à leurs 3 fonctions : hydrologique, biologique et climatique.

La fonction hydrologique correspond au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Les zones humides jouent un rôle de filtre biologique mais aussi de filtre physique de l'eau (dépôt de sédiments et piégeage d'éléments toxiques). Elles permettent également de réguler les régimes hydrauliques en absorbant l'eau en excès, lors de crues par exemple, pour la restituer lors de périodes de sécheresse.

Ces milieux humides mêlant naturellement terre et eau abritent également une biodiversité tout à fait remarquable. En effet, 50% des espèces d'oiseaux en dépendent, 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées et enfin elles sont indispensables à la reproduction des batraciens et à la plupart des espèces de poissons.

Enfin, les zones humides peuvent participer à la régulation des microclimats en influant sur certains paramètres grâce à leur système d'évapotranspiration.

Ainsi, dans le cadre de la révision d'un PLU, un inventaire de ces zones humides a été mené afin de prendre en compte ces milieux d'exception et de les préserver. Les zones humides de la commune ont été déterminées sur la base « d'enveloppes » de zones humides fournies par le CEN centre et l'agence de l'eau Loire Bretagne, ainsi que par une journée, de vérification de terrain sur l'ensemble de la commune à partir des types d'habitats observés.

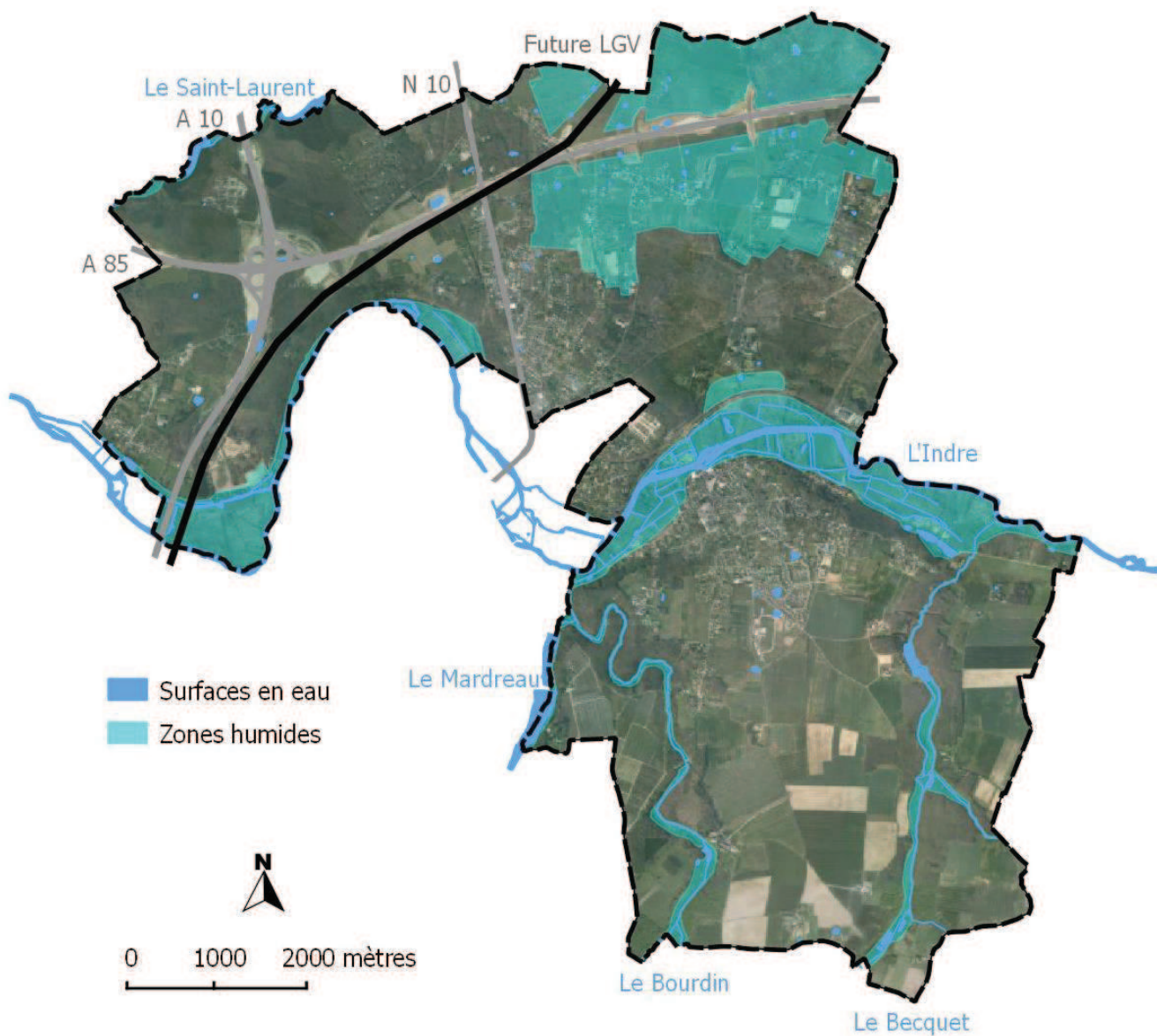
Les zones humides de la commune sont principalement localisées dans les vallées des cours d'eau ainsi que sur le plateau nord de la commune où l'on retrouve un grand réseau de mares.



*Le moulin fleuri au bord de l'Indre, près des prairies de la Bouchère (Calidris, 2013)*

# Veigné

## Les zones humides



Sources : CEN Centre, Agence de l'eau Loire Bretagne, Calidris, 2007 et 2013

### 2-3.5. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une mesure du Grenelle Environnement qui vise à préserver et restaurer les continuités écologiques pour permettre aux espèces végétales et animales de se déplacer plus facilement et ainsi de favoriser la biodiversité.

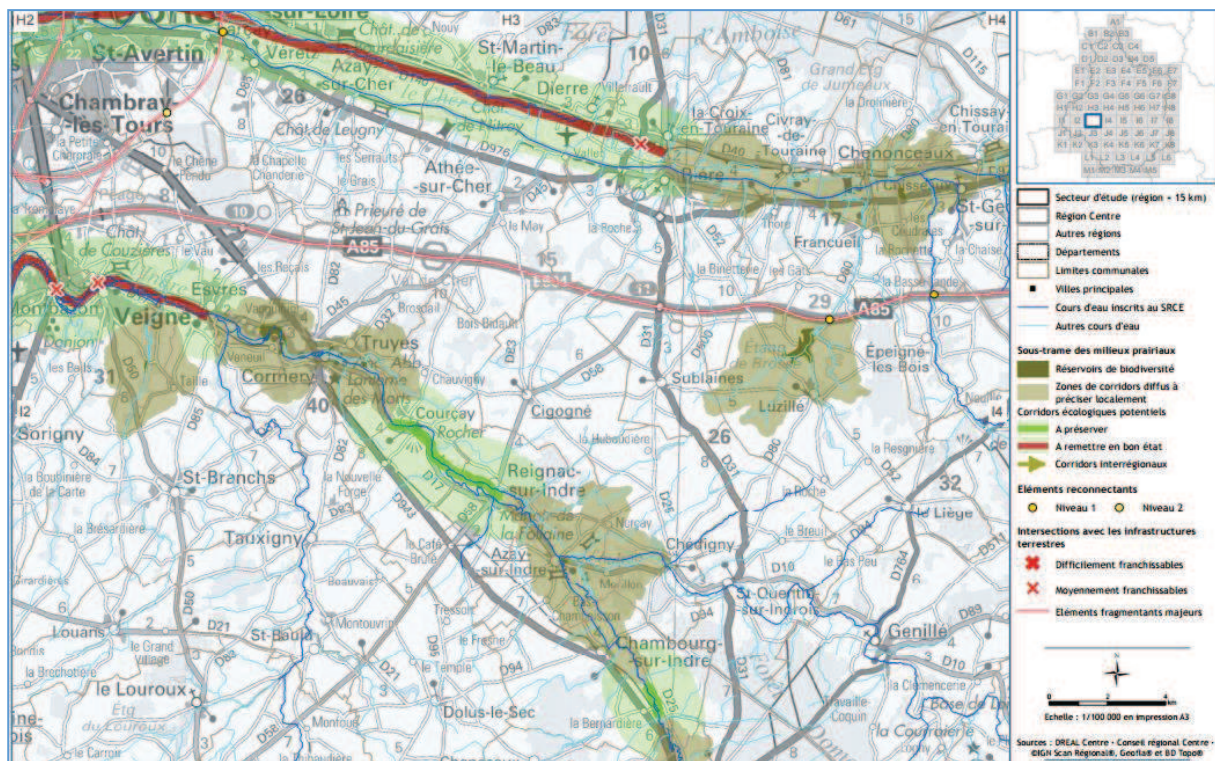
Cet outil s'articule avec d'autres (Natura 2000, réserves naturelles, ...) en prenant en compte ici le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire.

Bien que l'objectif de la trame verte et bleue soit principalement écologique, cette mesure participe également à l'amélioration du cadre de vie et ainsi à atteindre des objectifs sociologiques et économiques.

La trame verte et bleue met en évidence les continuités végétales et aquatiques présentes sur un territoire grâce à la cartographie. A partir de cet état des lieux, les zones de faiblesse de ce réseau sont mises en évidence et des actions sont réalisées sur le terrain.

En plus du socle de base regroupant tous les milieux naturels, des noyaux de biodiversité correspondant aux espaces où la biodiversité est la plus riche ont été identifiés. Des corridors écologiques de déplacement des espèces sont présents entre chacun de ces noyaux et des points de conflits avec des infrastructures peuvent alors être déduits.

Sur la commune de Veigné la trame verte et bleue est assez bien développée. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre-val-de-Loire (adopté le 16 janvier 2015) fait apparaître clairement qu'un réservoir de biodiversité (sous-trame des milieux prairiaux) et qu'une zone de corridor écologique diffus se situe au sein du territoire communal.



Source : SRCE Centre-val-de-Loire, atlas 100000 sous-trame milieux prairiaux, 2015

La trame bleue structure en grande partie l'articulation générale de la trame, constituée par le réseau hydrographique en présence et le réseau de mares du plateau nord-est. Les noyaux de biodiversité sont quasi omniprésents sur la commune et aux alentours.

**Seules les zones urbanisées du bourg et de la nationale 10, les espaces agricoles du plateau sud et les prairies du plateau nord manquent de corridors écologiques.** Ces espaces sont prioritairement ceux où la trame verte et bleue doit être renforcée ou créée comme par exemple entre les vallées du Bourdin et du Becquet, de façon à favoriser la biodiversité autour, voire au sein du bourg.

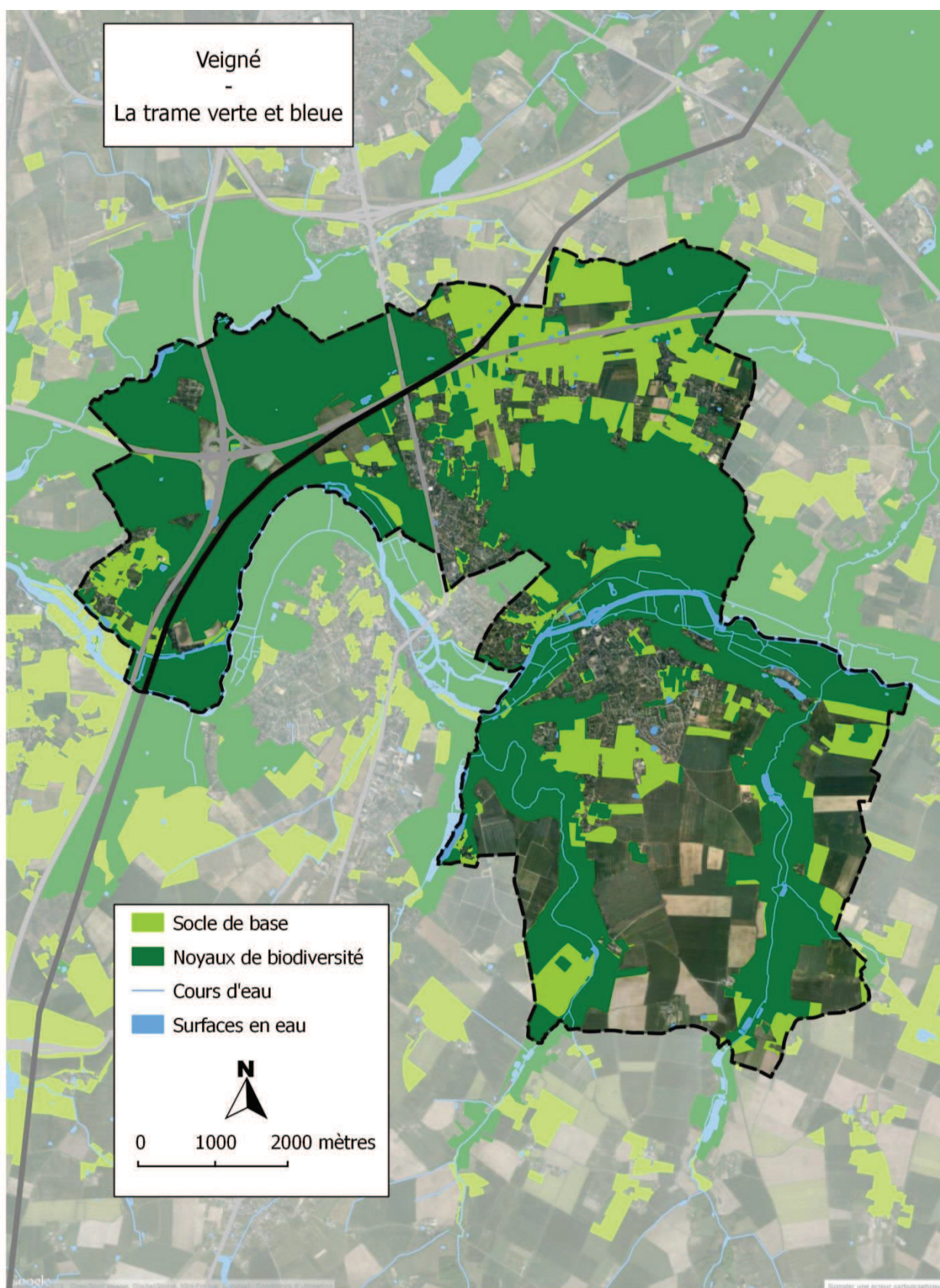
Les infrastructures faisant le plus obstacle à la bonne circulation des espèces ont été superposées à la trame (A 85, A 10, RD 910 et LGV), mettant ainsi en évidence les points de conflit et par conséquent les secteurs où effectuer des aménagements pour faciliter, par exemple, le passage de la faune.



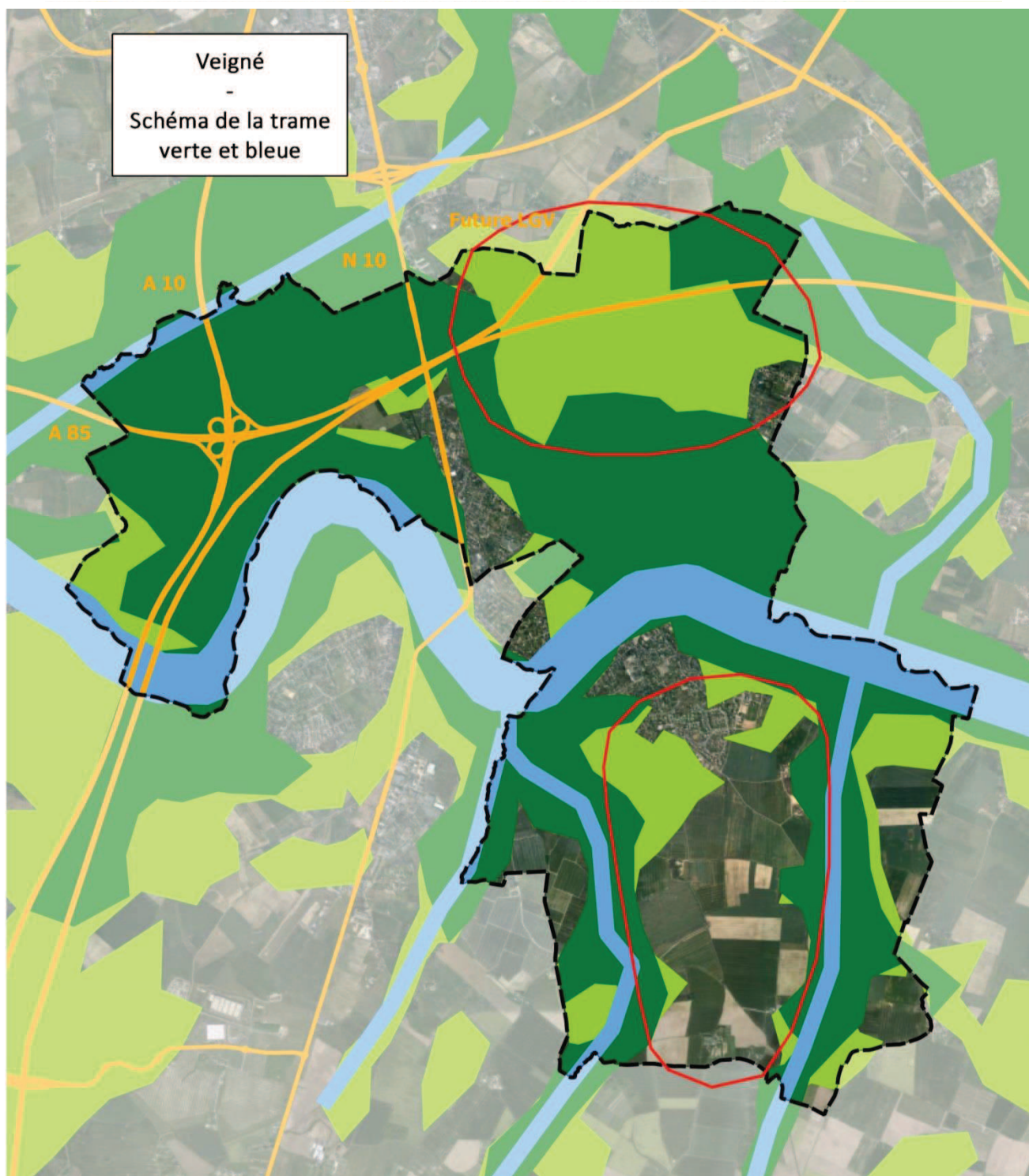
*Le péage de Veigné sur l'autoroute A85 (Ecopertica, 2013)*



*La construction de la LGV (Ecopertica, 2013)*



Source : ATU, Biotope, Calidris, 2005/2013



Veigné  
-  
Schéma de la trame  
verte et bleue

- Socle de base
- Noyaux de biodiversité
- Cours d'eau
- Principaux obstacles au déplacement des espèces
- Principales zones à renforcer

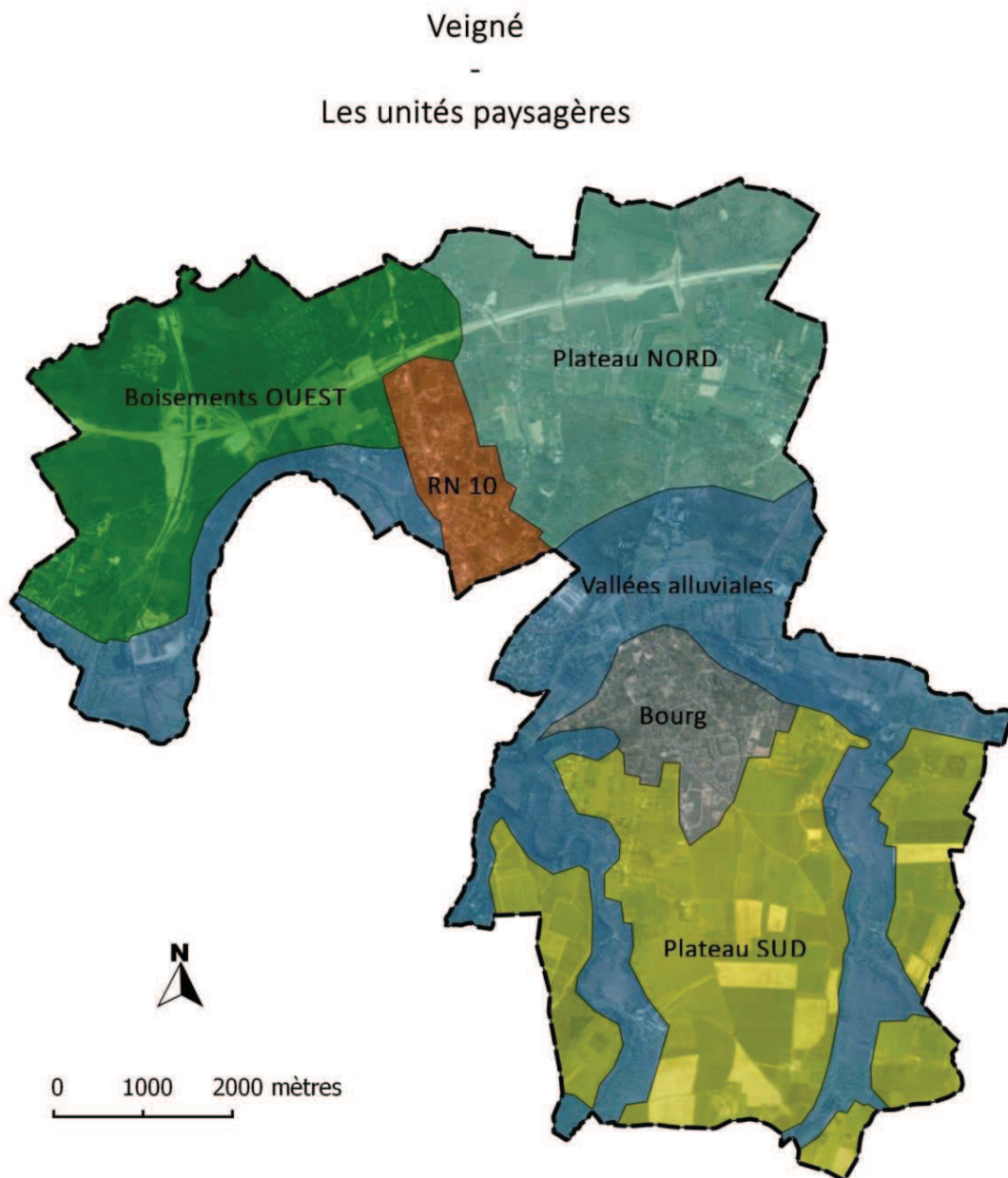


0 1000 2000 mètres

### 2-3.6. Le paysage

En complément de l'analyse des paysages urbains développée dans les chapitres précédents, les paysages du territoire communal s'appuient sur la diversité de ses milieux et entités géographiques. Six unités paysagères peuvent être mises en évidence :

- Les Vallées alluviales
- Les Boisements OUEST
- Le Plateau NORD
- La RD 910 (ex-RN 10)
- Le Bourg
- Le Plateau SUD



**Les Vallées alluviales :**

Cette unité englobe les vallées de l'Indre, du Mardreau, du Bourdin et du Becquet.

Il s'agit de paysages très enclavés, tapissés de boisements sur les versants et de prairies et peupleraies au fond.

Ces prairies inondables autrefois utilisées par l'agriculture ont été petit à petit abandonnées en faveur de la popuculture et des espaces de loisirs (développement des coups de pêche).



*La vallée de l'Indre, Source : Mairie de Veigné*

**Les Boisements OUEST :**

Le nord-ouest de la commune est dominé par les boisements. On peut citer le Bois de Saint-Laurent, le Bois de Sainte-Apolline, ... qui s'étendent vers l'est et le sud jusqu'à rejoindre la nationale 10 et la vallée de l'Indre.

Cette masse boisée est interrompue par de grandes infrastructures : les autoroutes A 85 et A 10 ainsi que la LGV pour le moment en construction.

**Le Plateau NORD :**

Cet espace anciennement agricole est en train de se fermer progressivement.

Les prairies abandonnées évoluent en friches puis en boisements. A la différence du plateau sud, la trame bocagère est plus développée parmi les zones de culture et, mélangé à quelques hameaux, un réseau important de mares est présent.

La majorité du nord de ce plateau correspond à des zones humides et au sud, on retrouve les Bois de Couzières et de Baigneux.



*Des prairies délaissées au niveau de la Messandière (Ecopertica, 2013)*

**La RD 910 :**

La route départementale traverse Veigné sur un axe nord-sud reliant Chambray-les-Tours à Montbazou. Elle sépare les boisements ouest du plateau nord, décrits précédemment. De part et d'autre de la voie, une forte urbanisation s'est développée : zones pavillonnaires et commerciales.



*La route départementale 910 (Ecopertica, 2013)*

### **Le Bourg :**

Le centre bourg de Veigné est limité au nord par l'Indre et se développe donc en éventail vers le plateau sud. La place centrale est en triangle, autour duquel on peut trouver l'église, la mairie, des commerces, ...



*Le bourg, entre l'Indre et les plaines agricoles, Source : Mairie de Veigné*

### **Le Plateau SUD :**

Ce plateau est interrompu par les vallées du Bourdin et du Becquet. Il est presque quasi exclusivement utilisé par l'agriculture céréalière, bien que des vergers soient présents dans la partie ouest.



*Une agriculture quasi-omniprésente sur le plateau sud (Ecopertica, 2013)*

## 2-4. Les risques naturels

### 2-4.1. Le risque d'inondation

La commune de VEIGNE est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la Vallée de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005.

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

Le PPRi est un des outils de prévention du risque avec l'information préventive (DICRIM, information des acquéreurs et locataires...) et les travaux de protection. Il est annexé au présent PLU.

Le PPRi définit les niveaux d'aléas par croisement des vitesses d'écoulement et hauteurs de submersion. Sur la commune, les berges de l'Indre sont classées selon 2 catégories : « zones A » inondables peu ou pas urbanisées, inconstructibles sauf exceptions et des « zones B », inondables urbanisées constructibles sous conditions.

Dans les zones d'aléa fort, la hauteur de submersion est supérieure à 2 mètres avec des vitesses d'écoulement probables nulles à faibles, ou comprise entre 1 et 2 mètres, avec des vitesses d'écoulement probables moyennes à fortes.

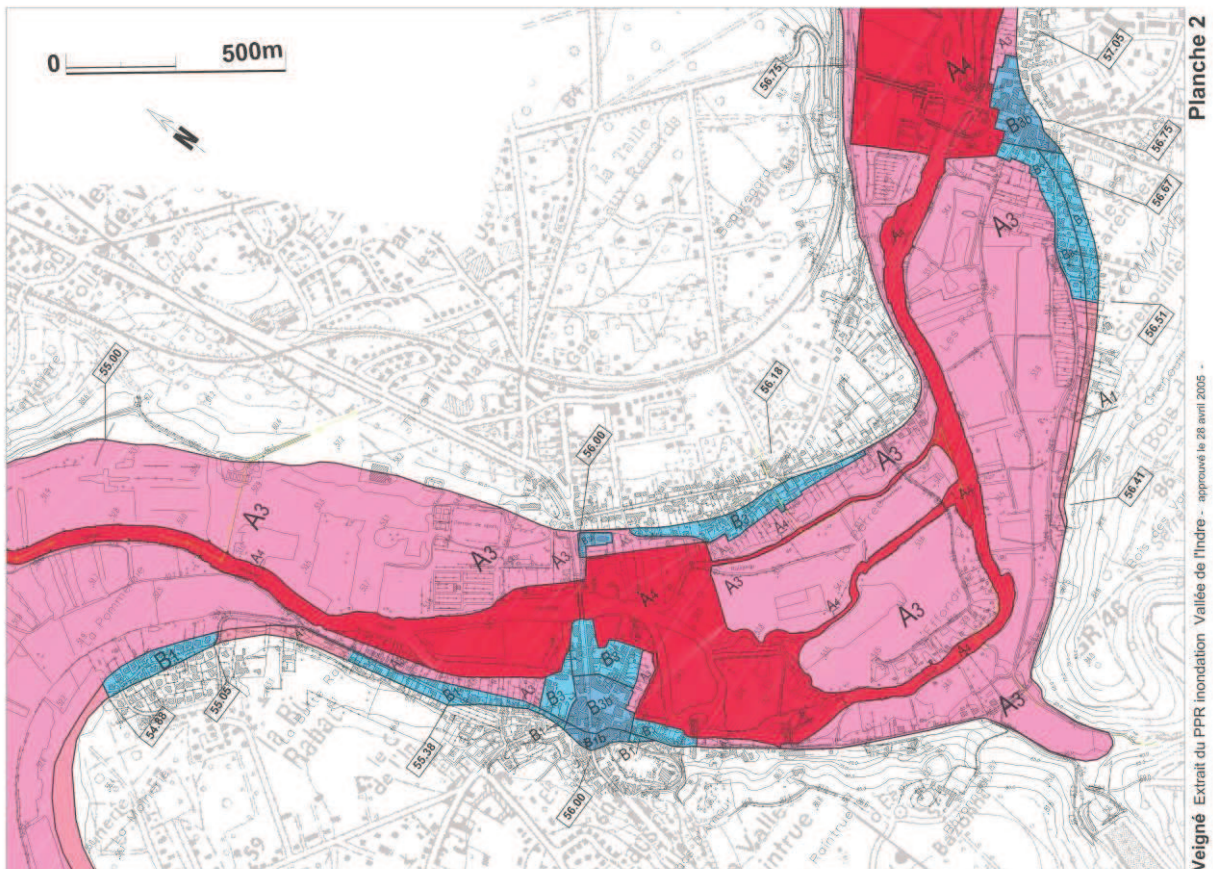
Dans les zones d'aléa moyen, la hauteur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres avec des vitesses nulles à faibles ou hauteur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée.

Dans les zones d'aléa faible, la hauteur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée.

L'Indre est sujette à des crues violentes. Sur le territoire communal de Veigné, la cote en matière des plus hautes eaux connues atteint 56.23m pour une altitude de 55 mètres.

Les zones concernées par les risques d'inondations se situent en contact avec l'Indre et notamment le Nord de la partie urbanisée du bourg ancien.

Il s'agit principalement d'inondations de plaines qui peuvent être dues à un débordement de la rivière dans son lit majeur ou à une remontée de la nappe phréatique.



Extrait du PPRi pour le centre ville de Veigné

### 2-4.2. Le risque lié aux mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique, c'est-à-dire liée à l'activité humaine. On distingue :

Les mouvements lents et continus :

- Les tassements et les affaissements de sols
- Le retrait-gonflement des argiles
- Les glissements de terrain le long d'une pente

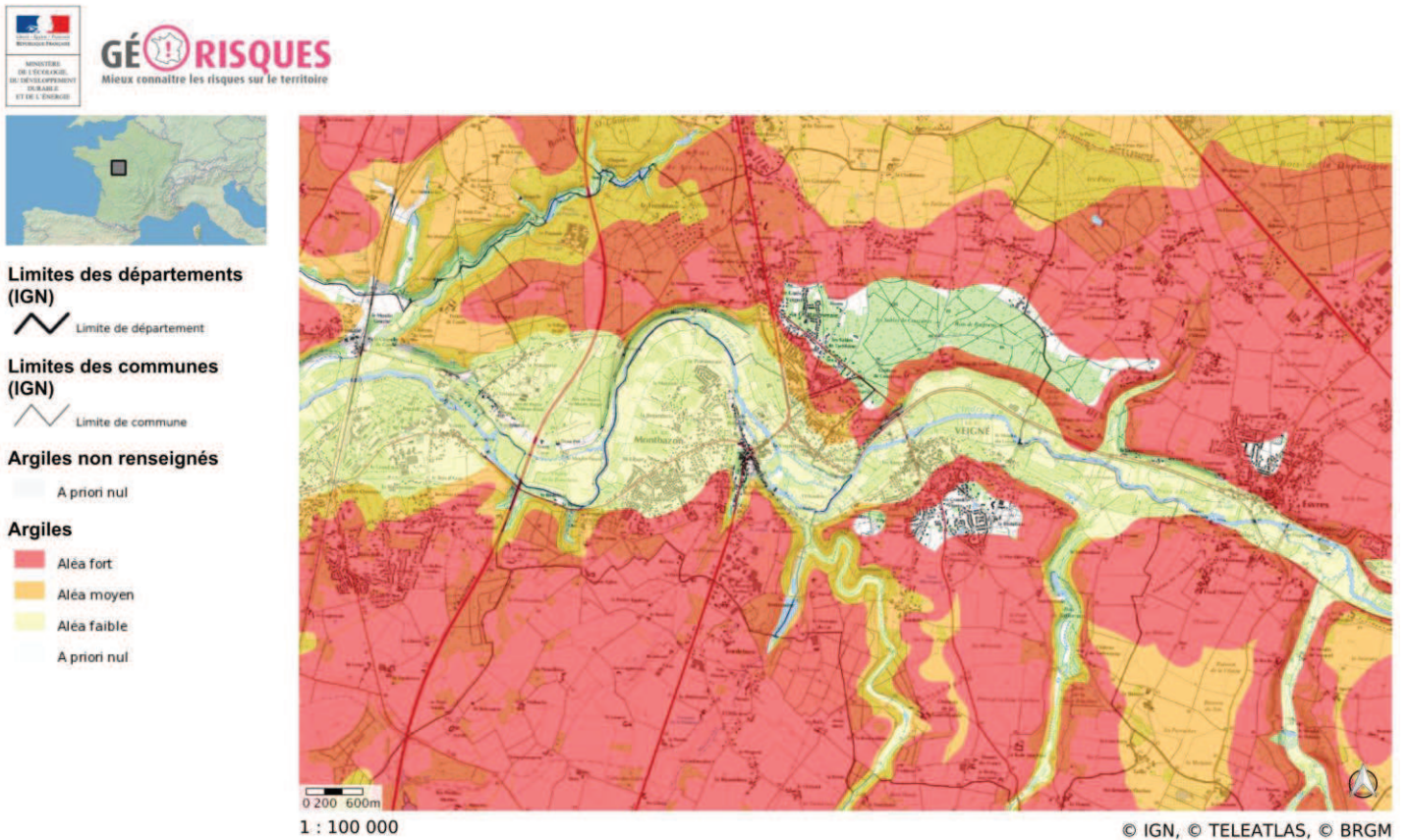
Les mouvements rapides et discontinus :

- Les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains)
- Les écoulements et les chutes de blocs
- Les coulées boueuses et torrentielles.

La commune de VEIGNE est concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles.

Le BRGM a cartographié sur l'ensemble du département cet aléa «retrait-gonflement des argiles ».

Les secteurs plus particulièrement touchés par ce risque sont situés de part et d'autre de la vallée de l'Indre, sauf aux alentours du château de Couzières.



#### Veigné : retrait - gonflement des argiles

Cette cartographie doit être considérée comme un élément de vigilance et d'alerte : elle ne peut par contre pas être utilisée pour conclure, sur une parcelle donnée, à la présence ou à l'absence de risque de mouvements de terrain différentiels. La seule solution pour lever tout doute sur l'existence ou non de ce risque consiste à réaliser une étude de sol préalablement à la réalisation des constructions.

Plusieurs états de catastrophes naturelles ont été déclarés par arrêtés préfectoraux : coulées de boues, mouvements de terrains consécutifs à des sécheresses et à la réhydratation des sols.

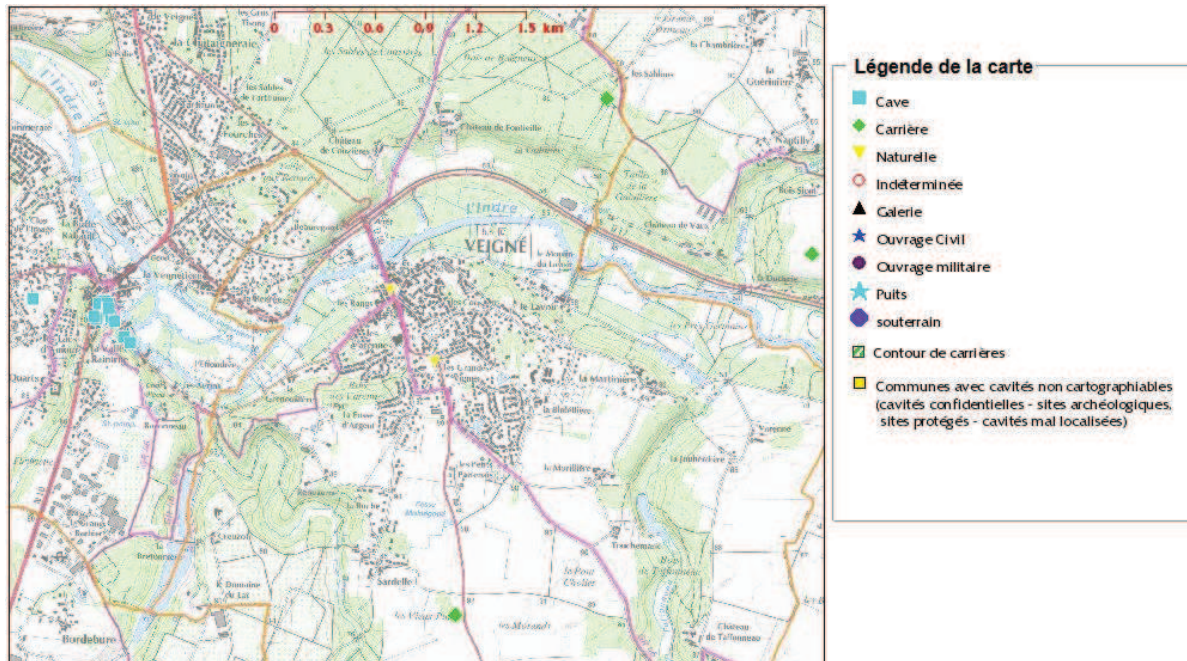
Il convient d'informer les maîtres d'ouvrage de ce risque potentiel dont la survenance peut être évitée par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées (par exemple approfondissement des fondations) et de respecter

des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation)

### 2-4.3. Les cavités souterraines

La présence de cavités souterraines naturelles ou anthropiques est source de risque naturel qui peut être nuisible aux activités humaines. Le risque lié aux cavités souterraines est identifié sur quatre sites de Veigné.

La présence de deux carrières a été recensée, dont l'une au Sud des Sablons à l'Est de la commune, et l'autre au Sud-Est de Sardelle au lieu-dit les Vieux Puits.



Source : cavites.fr


Par ailleurs, deux cavités naturelles sont identifiées dans le bourg, l'une à proximité de l'église et l'autre rue Principale.

### 2-4.4. Les risques sismiques

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (art. D563-8-1 du Code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune (de la zone 1 : sismicité très faible, à zone 5 : sismicité forte)

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire la vulnérabilité des enjeux, on peut citer la construction parasismique : le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses, elles dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment (types I à IV) et de la zone de sismicité (zones 1 à 5).

La commune de VEIGNE étant en zone 2 (sismicité faible), des mesures préventives sont obligatoires pour les bâtiments de classes III et IV (application obligatoire des règles Eurocode 8  $a_{gr} = 0.7m/s^2$ ) :

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.</li> </ul>
II 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitations individuelles.</li> <li>■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.</li> <li>■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.</li> <li>■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, <math>h \leq 28</math> m, max. 300 pers.</li> <li>■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.</li> <li>■ Parcs de stationnement ouverts au public.</li> </ul>
III 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ERP de catégories 1, 2 et 3.</li> <li>■ Habitations collectives et bureaux, <math>h &gt; 28</math> m.</li> <li>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.</li> <li>■ Établissements sanitaires et sociaux.</li> <li>■ Centres de production collective d'énergie.</li> <li>■ Établissements scolaires.</li> </ul>
IV 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.</li> <li>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.</li> <li>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.</li> <li>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.</li> <li>■ Centres météorologiques.</li> </ul>

Sources : Ministère de l'écologie, 2011 : « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 »

## 2-5. Les risques technologiques

### 2-5.1. Les risques et nuisances liées aux infrastructures de transport

#### Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres :

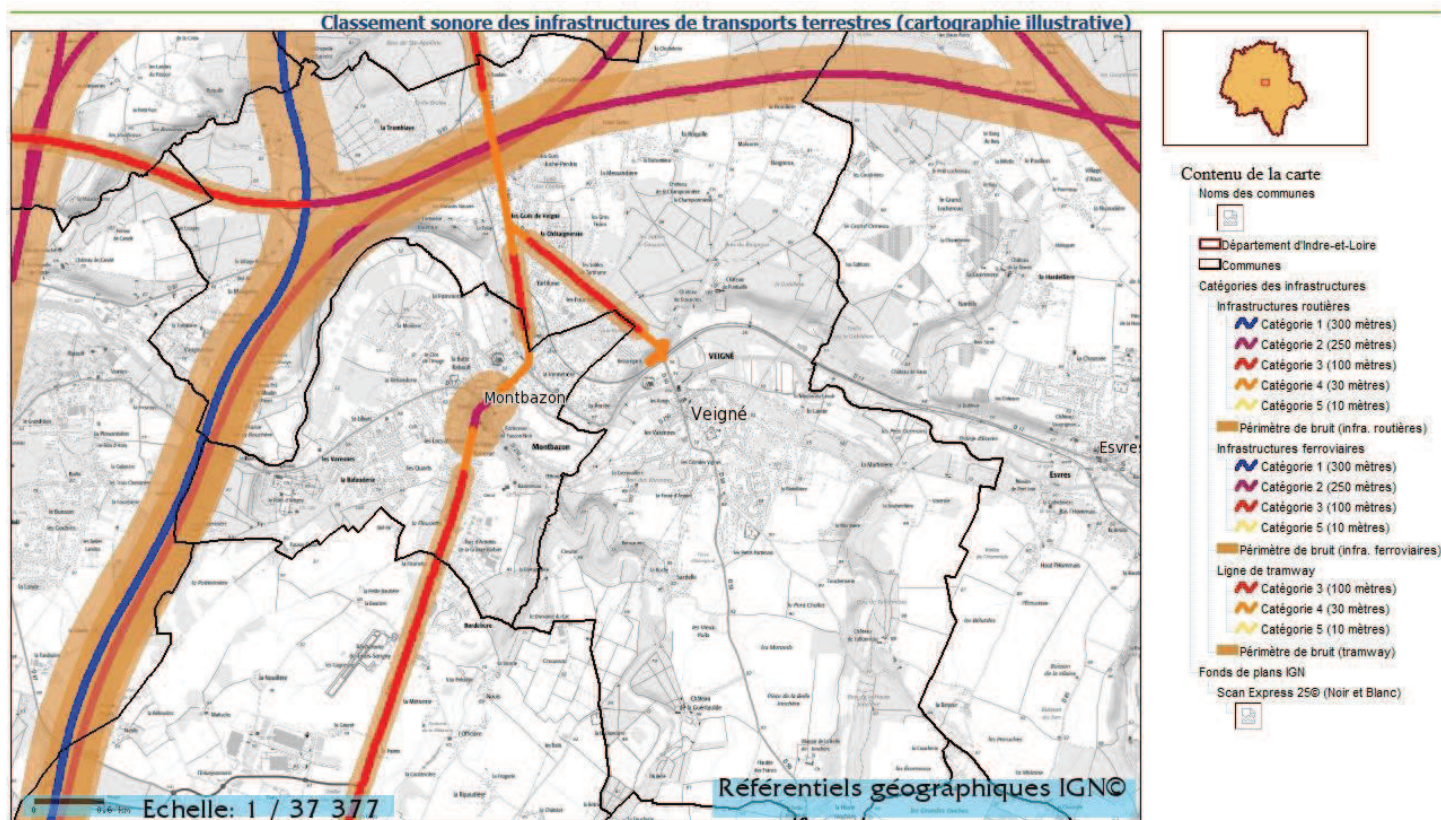
Les infrastructures de transport représentent le facteur de bruit le plus important en matière d'aménagement.

Depuis la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées sont classées en fonction du trafic et de leurs caractéristiques sonores. La catégorie de l'infrastructure détermine une largeur maximale de secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. En conséquence, les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum en déterminé en fonction de l'usage et la nature des locaux.

En outre, l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières nouvelles a fixé les seuils au-delà desquels le maître d'ouvrage doit réaliser des protections comme des écrans, des buttes de terre ou des isolations de façade.

L'enjeu n'est donc pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fera pour tous en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit et la multiplication des réclamations et des contentieux. En effet, les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport sont un véritable enjeu pour la préservation du cadre de vie de Veigné.

La commune de VEIGNE est concernée par le bruit des infrastructures routières avec le classement de plusieurs voies sur son territoire :



Tous droits réservés.

Document imprimé le 27 Avril 2016 - serveur Géo-IDE carto V0 2 - <http://carto.nao-ide.aplicatinn.developpement-durable.nouv.fr> - Service: sahine.voinlev@environnement-agriculture.nouv.fr

Sources : Avis des services de l'Etat sur le projet e PLU de Veigné arrêté, mai 2016

Ce classement a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 :

-La RD 50, en catégorie 3, avenue de Couzières, puis catégorie 4 dans les virages précédemment au croisement avec la voie ferrée.

-La RD 910, en catégorie 3 au Sud du carrefour de La Folie et dans le secteur de la Madeleine au Nord, et en catégorie 4 sur le reste du tronçon et notamment la traversée du quartier des Gués.

-L'autoroute A 85, en catégorie 2. Des merlons anti-bruit ont été réalisés de part et d'autre de l'A85 à proximité des secteurs urbanisés.

-L'autoroute A10, en catégorie 1. Les habitants se plaignent du bruit généré par l'A10. Son doublement en projet fait craindre une accentuation de la situation.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (*)
1	L>81	L>76	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m

(\*) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

Sources : Porter à la connaissance de l'Etat juin 2014, PLU de Veigné

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore.

#### Les entrées de ville :

Aux entrées de villes, a été constaté un désordre urbain le long des voies routières. Il est surtout le fait des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ». L'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme.

Cet article stipule qu'en dehors des espaces déjà urbanisés des communes, les nouvelles constructions et installations sont interdites (sauf quelques exceptions) dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et 100 mètres pour les autoroutes.

Sur le territoire de VEIGNE, il s'applique aux abords des autoroutes A 85 et A 10 ainsi qu'à la route départementale RD 910. Ces voies sont également des itinéraires principaux de circulation des transports exceptionnels. Ceci implique que les caractéristiques permettant cette circulation, doivent être maintenues.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain. L'étude concerne le site et pas uniquement les bandes inconstructibles.

Elle comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

#### 2-5.2. Les risques industriels

La commune ne dispose pas de sites SEVESO sur son territoire. En revanche, certaines installations artisanales, industrielles ou agricoles implantées sur la commune relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

La commune de VEIGNE compterait 2 ICPE agricoles ou agro-alimentaires, toutes sous le régime de la déclaration (Source PAC de l'Etat, juin 2014):

- Activité de réfrigération, située 2 rue Tivoli
- Activité de préparation de denrées animales, Domaine du Lac

La présence de telles installations génère des règles de distance des bâtiments agricoles au regard des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place. Cette distance peut varier de 50 à 100 m selon la nature de l'installation.

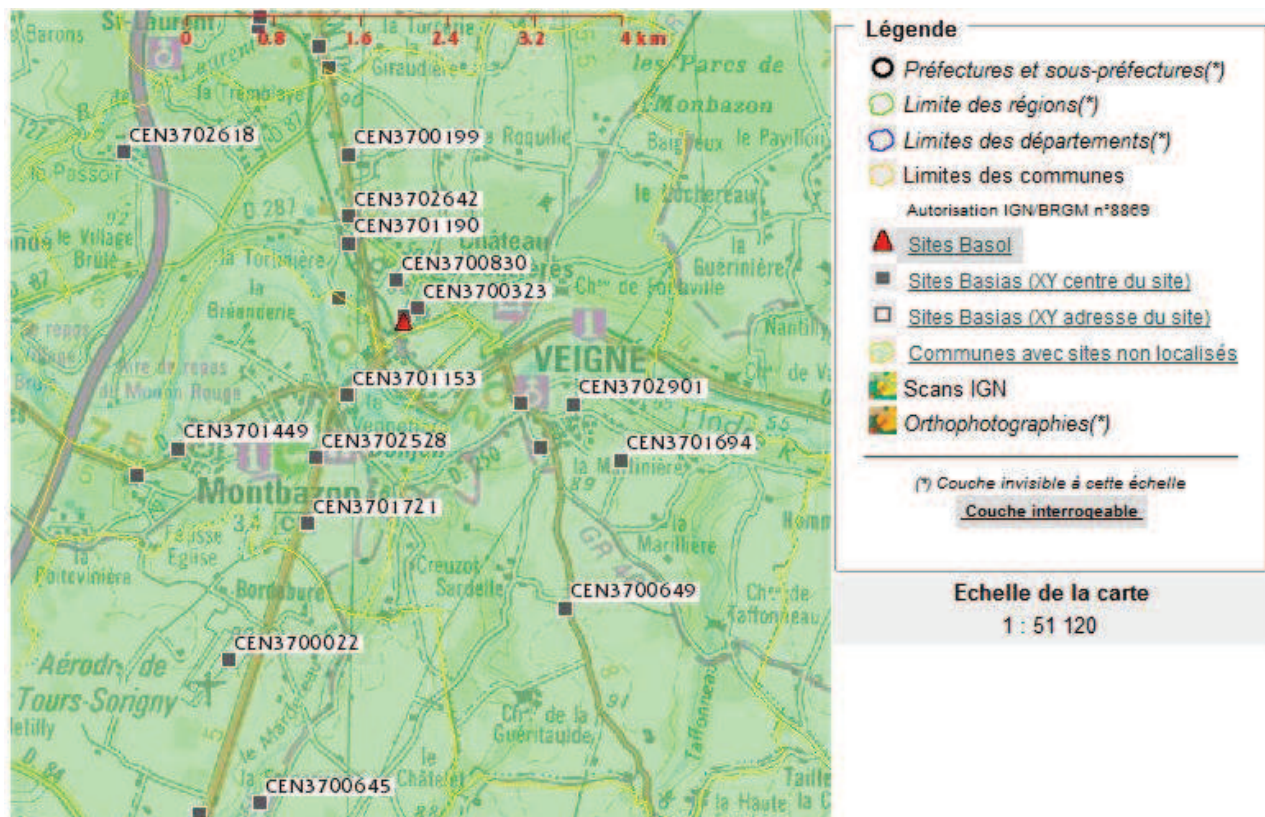
VEIGNE compterait également 2 ICPE industrielles, toutes sous le régime de l'autorisation (Source PAC de l'Etat, juin 2014) :

-Le site de Burner Systems International (8 allée de la Robinetterie à Veigné) spécialisée dans la fabrication de composants pour les appareils de cuisson à gaz (bruleurs, robinets). Il fait l'objet de deux servitudes d'utilité publique (cf servitudes PM2) depuis octobre 2009. A la suite d'une contamination des eaux souterraines par des composés chlorés, la servitude n°1 a été créée et vise à limiter les usages sur les parcelles aux alentours. Quant à la servitude n°2, elle vise à protéger les eaux souterraines.

-Le centre du Commissariat à l'énergie atomique (CEA) du Ripault, spécialisé dans la mise au point de nouveaux matériaux mais aussi dans la recherche des explosifs, fait également l'objet d'une servitude de protection des magasins de poudre de la Défense Nationale (cf servitude Ar3). Sur le site, un polygone d'isolement a été créé autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication de poudre, munitions, artifices ou explosifs.

### 2-5.3. Inventaire des sites et sols pollués

La base de données nationale BASIAS (inventaire des anciens sites industriels et activités de service) recense 17 sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS, ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit, mais sur les sites susceptibles d'être pollués, mais il est recommandé de soumettre la délivrance des permis de construire conduisant à l'exposition des occupants, à la réalisation d'une étude préalable permettant



Source : [basias.brgm.fr](http://basias.brgm.fr)

d'identifier les éventuelles pollutions de sol et la compatibilité des usages envisagés au regard des niveaux de pollution constatés. La construction d'établissements accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 28 février 2007 doit être évitée sur de tels sites.

On recense 17 sites sur BASIAS concernant la commune de VEIGNE, dont 7 seraient toujours en activité. Tous les sites indiqués ne sont pas obligatoirement localisés sur la précédente carte.

Il s'agit de :

- AFPA (Centre de Formation Professionnelle des Adultes), route de Ballan
- Societe Parisienne des Ressorts, 29 rue du Courtis
- Garage MEGESSIER , 34 route nationale
- Station Service ESSO, 51 route nationale
- Garage TESSIER J-P, rue Principale
- Burner Systems International, 8 allée de la Robinetterie
- STEP, rue du Val de l'Indre

Sur la liste BASOL (sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), un seul site est repertorié. Il s'agit de l'entreprise Burner Systems International.

## 2-6. Synthèse du diagnostic territorial

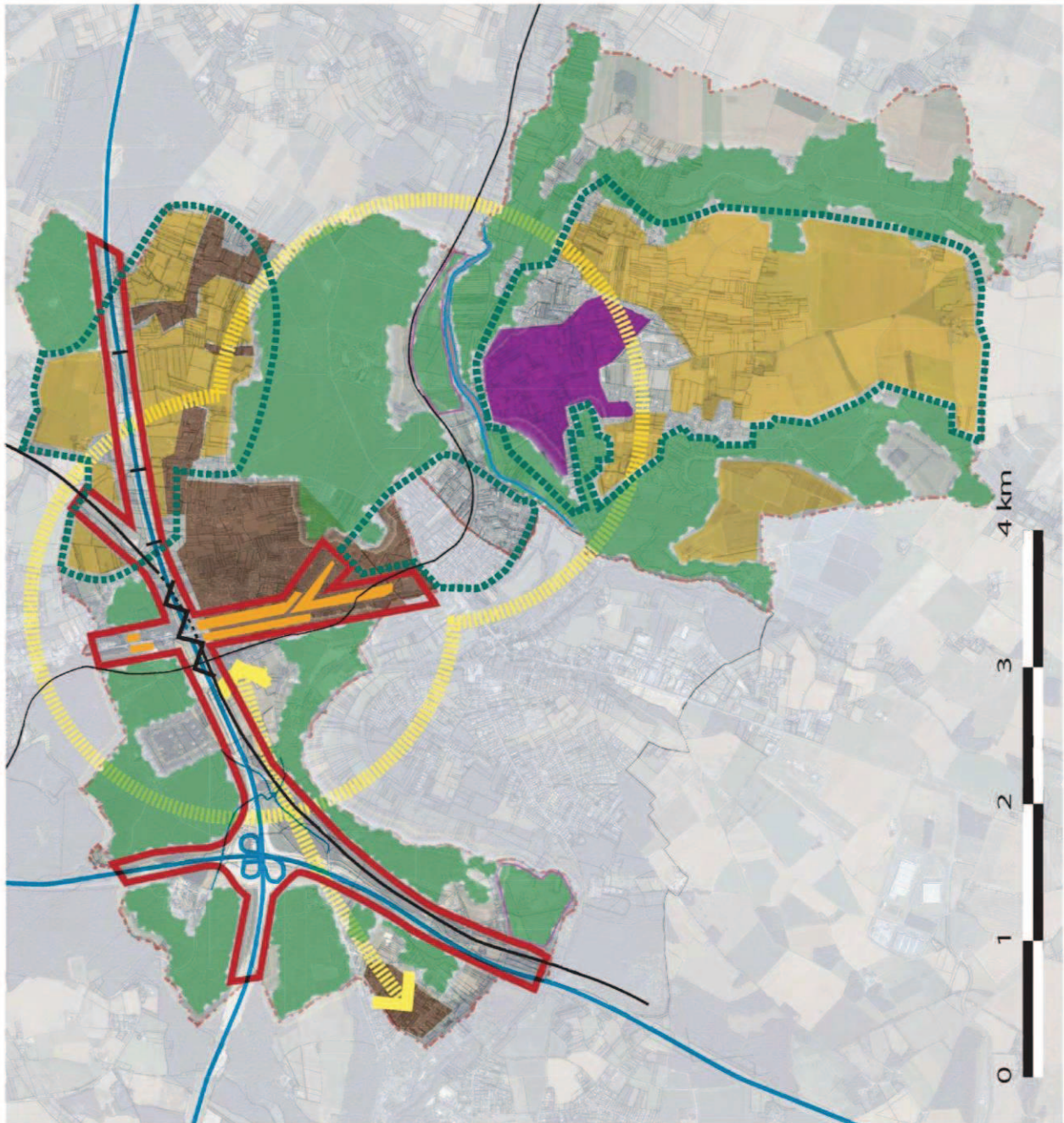
	FORCE	FAIBLESSE	ENJEUX
DEMOGRAPHIE	Une croissance démographique forte	Mais qui ralentit depuis 10 ans Un excédent naturel fragilisé par la progression des décès	Reprise de la natalité
		Un mouvement migratoire en baisse, principal levier de la croissance démographique	Accueil de jeunes ménages au profil familial Développement d'un parcours résidentiel au sein de la commune, adapté aux jeunes ménages
	Un indice de jeunesse fort	Mais une forte hausse des classes d'âges de plus de 60 ans	Vieillesse démographique
	Un profil familial des ménages	Une forte hausse des ménages retraités	Adaptation des équipements et services aux séniors
	Un niveau de vie des ménages supérieur		
HABITAT	Un parc de logements en hausse	Des résidences principales essentiellement composées de grandes maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires	Diversification du statut d'occupation des logements
	Un poids majoritaire de logements très sociaux dans l'offre de logements locatifs sociaux	Une proportion de logements sociaux insuffisante	Diversification de l'offre de logements sociaux
	Un taux de vacance du parc social faible	Une inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux (portant sur des petits logements)	Diversification de la taille des logements
	Un besoin en logements temporaires à caractère professionnel (CEA)		Diversification de la typologie des logements
	Un parc de logements récent	Un risque de précarité énergétique pour les maisons individuelles construites entre 1948 et 1974, chauffées notamment au « tout électrique »	Rénovation énergétique des maisons individuelles de plus de 40 ans
	Une offre de logements neufs plus diversifiées	Une baisse du rythme des constructions neuves depuis 2010 Un coût du foncier élevé, difficilement accessible aux primo-accédant	Maîtrise du foncier

<b>ECONOMIE</b>	Une population active en hausse et un taux de chômage faible	Des actifs dépendant du pôle d'emploi de l'agglomération tourangelle	« Résidentialisation » de la commune
	Une tertiarisation de l'économie locale et un poids important du secteur du commerce, transport et services divers	Une baisse du poids des emplois liés à l'industrie	Accueil d'activités économiques locales (PME)
	Des niveaux de salaires plus élevés		
	Une offre commerciale et de services répondant aux besoins locaux	La zone artisanale des Petits Partenais pleine	Maintien d'une dynamique commerciale et artisanale
		Une disparition de l'activité agricole au Nord de la commune et une pression foncière croissante au Sud	Maintien et diversification de l'activité agricole (productions spécialisées) Protection des terres agricoles au Sud
<b>EQUIPEMENTS</b>	Un bon niveau d'équipements et de services	Une tendance à la baisse des effectifs scolaires dans le bourg	Maintien d'un équilibre entre les pôles du centre bourg et des Gués de Veigné
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Potential d'accueil intéressant pour la biodiversité	Fermeture et dégradation des milieux	Gestion adaptée des milieux Protection des milieux naturels existants
	Trame verte et bleue plutôt bien présente	Beaucoup d'infrastructures routières et ferroviaires sur la commune	Renforcement des corridors écologiques Insertion de la biodiversité en ville
	Territoire aux milieux très diversifiés	La trame verte et bleue est peu visible.	Valorisation de la Trame verte et bleue / Promotion de l'environnement et des divers milieux auprès des habitants et des touristes
<b>CLIMAT / AIR / ENERGIE / RISQUES</b>	Un climat tempéré	Une qualité de l'air à surveiller	
	Un potentiel énergétique fort sur la biomasse et le solaire		Promotion de la performance énergétique et des énergies renouvelables Intégration du PPRI
		Un territoire soumis aux risques naturels liés aux inondations Des nuisances subies liées aux infrastructures de transport et la présence de sites répertoriés dans les bases de données BASIAS et BASOL (sites et sols pollués)	Anticipation des nuisances dans les aménagements urbains
<b>ENTREES de VILLE</b>	Les deux entrées de ville, du bourg et des Gués sont marquées par un franchissement et ses vues ouvertes	L'entrée des Gués est actuellement déstructurée par les aménagements autour des infrastructures, notamment la LGV	Traitement de l'entrée de ville des Gués, et donc valorisation de son image

<b>FORME URBAINE DU BOURG</b>	Forte présence du végétal et particulièrement en cœur d'îlot (agriculture, bois, maraichage)	Beaucoup de dents creuses ou de zones au tissu relâché	Promotion d'un urbanisme qui densifie le tissu existant tout en respectant ses qualités intrinsèques
<b>FORME URBAINE DES GUES</b>	Projet de ZAC en cours et d'une gare TER	Pôle urbain en formation sur des bases de maillage viaire rural et de lotissements	Travail sur le maillage et les déplacements pour rendre le secteur plus « urbain », ce qui pourrait également favoriser les déplacements doux
		RD910 : axe large et passant qui coupe les Gués en deux	Requalification, apaisement, et proposition de nouvelles fonctionnalités urbaines autour de cet axe (« avenue urbaine »)
<b>FORME URBAINE BORDS D'INDRE</b>	Quartier à l'écart, tranquille, bénéficiant de vues paysagères intéressantes	Fond de parcelles inaccessibles à cause de la voie ferrée, mitage très consommateur de foncier	Choix sur le devenir de l'intérieur des îlots (préservation, nouvelles voies,...)
<b>FORME URBAINE VAUGOURDON</b>	Une emprise centrale du CEA idéalement placée pour un développement urbain	Vaugourdon est loin de tout et ne bénéficie pas de services urbains	Maîtrise du développement urbain à Vaugourdon Maillage et desserte de Vaugourdon en TC
<b>FORME URBAINE HAMEAUX NORD</b>	Présence de structures urbaines anciennes très qualitatives, qui font le caractère de la zone	Urbanisation actuelle linéaire, monotone, individualiste et consommatrice d'espace	Promotion de formes urbaines plus favorables au « vivre ensemble » et plus respectueuses du paysage
<b>TRANSPORTS ROUTIERS</b>	Un axe de transit majeur, la RD910, et la RD 17 et RD 50 axes structurants	La RD910 coupe les Gués, sa zone de développement d'une part, et le centre, les commerces et peut-être la gare. Risque d'accidents	Requalification urbaine de la RD910

## Synthèse des enjeux de développement

-  Réduction des nuisances et contraintes (nuisance sonore, pollution atmosphérique, trafic routier saturé,...)
  -  Amélioration du cadre de vie habité
  -  Amélioration de l'entrée de ville (perception du front bâti)
  -  Amélioration de la mobilité (déplacements agréables, accessibles financièrement et physiquement, avec impact environnemental réduit,...)
  -  Amélioration de la desserte Vaugourdon-les Gués
  -  Préservation continuités écologiques
  -  Renforcement de la trame verte et bleue
  -  Maintien de la mixité sociale et générationnelle
  -  Maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain
  -  Maintien et développement de l'agriculture
- Infrastructures**
-  Autoroute
  -  Voie Ferrée (ter et lgv)



Commune de Veigné

## **PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

### **3-1. Du diagnostic au PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » de la commune (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

Le PADD constitue donc un « socle », qui doit pouvoir à la fois évoluer en fonction des besoins futurs et fixer de manière durable les grands principes de l'identité urbaine de Veigné et de ses évolutions.

Pour cela, les orientations générales du PADD sont centrées sur les éléments structurants de la commune, de ses activités et de son environnement, au sein de son agglomération.

Le diagnostic a mis en évidence un ensemble d'enjeux pour la commune de Veigné :

- . La maîtrise du développement urbain et le maintien d'une mixité sociale et générationnelle
- . L'amélioration du cadre de vie habité le long de la RD910 et de l'entrée de ville Nord au niveau des Gués de Veigné
- . Valorisation du cadre de vie et des identités rurales ou de faubourg dans les hameaux nord, sud et dans le secteur de Couzières, passant notamment par la maîtrise du développement urbain.
- . La réduction des nuisances et des contraintes liées aux infrastructures de transport et aux voies supportant un trafic routier ou ferré important
- . Le développement d'une mobilité alternative aux déplacements routiers , visant notamment à améliorer les liaisons interquartiers.
- . Le maintien et le développement de l'agriculture et du tissu économique
- . La préservation des continuités écologiques existantes et le renforcement de la trame verte et bleue notamment dans les secteurs agricoles, des hameaux, à coupler avec des activités de loisir ou de découverte

Les orientations du PADD de Veigné s'articulent autour des deux axes suivants, synthétisant à la fois les enjeux de développement pour la commune et la prise en compte des documents de planification supra-communaux :

**1/ Conforter l'attractivité de la commune pour poursuivre l'accueil des activités et Hommes : Veigné, ville attractive**

**2/ Maîtriser le développement urbain en renforçant les qualités patrimoniales des espaces naturels et bâtis : Veigné, ville verte**

## 3-2. L'INSCRIPTION DANS LES CADRES SUPRACOMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un ensemble de cadres législatifs et réglementaires, mais aussi stratégiques plus larges, qui s'imposent à ses côtés ou qu'il doit respecter.

De nombreux textes législatifs et réglementaires, comme les lois sur l'aménagement du territoire et sur l'environnement, jouent également un rôle essentiel en matière d'urbanisme et s'imposent parfois aux documents d'urbanisme. Le PLU de Veigné respecte ces exigences de compatibilité.

### 3-2.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La commune de VEIGNE est concernée par le SCOT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013.

Ce SCOT se structure autour de 5 orientations majeures, chacune déclinée en objectifs au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

- Préserver le socle agro-naturel
- Faire la ville autrement
- Atténuer la vulnérabilité du territoire
- Changer les pratiques de mobilité
- Construire une métropole active pour développer les emplois

A travers les différents objectifs définis, le SCOT aborde notamment la thématique de la réduction de la consommation d'espace en :

- Privilégiant le renouvellement urbain
- Définissant des zones préférentielles de développement
- Fixant des densités minimales pour les projets d'extension

Ainsi, la commune de VEIGNE est identifiée par le SCOT de l'agglomération tourangelle comme une commune périurbaine dont l'espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions est envisagé dans le secteur des « Gués », ainsi qu'au niveau du centre-bourg. Ce développement et cette densification devront concourir au renforcement des centralités existantes tout en recréant du lien entre ces centralités, en prenant en compte le risque d'inondation.

Dans les secteurs d'extension, le SCOT prévoit que les opérations présentent une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le SCOT a également fait l'objet d'une évaluation environnementale, lequel définit des enjeux, hiérarchisés en fonction de leur sensibilité :

- la réduction de la vulnérabilité au risque inondation,
- la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau,
- la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles,
- la pérennité des activités agricoles et forestières,
- la préservation et restauration de la trame verte et bleue

Le scénario retenu pour le SCOT ambitionne de croiser tous les impératifs issus du Grenelle, de l'évolution des PPRI et des échanges avec les ECPI.

### 3-2.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Dans le cadre d'une politique de l'habitat conduite à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de l'Indre, le PLH (outil de gestion et de suivi) a été approuvé le 30 juin 2011.

Le diagnostic du PLH a mis en avant quatre problématiques, support des orientations autour desquelles s'articule le programme d'actions.

- Un territoire à fort potentiel de développement qui nécessite une gestion et une anticipation de la croissance de la fonction résidentielle.

- Orientation 1: Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune. Le PLH fixe notamment à Veigné un objectif de construction de 310 à 330 logements pour la période 2012-2018, soit environ 53 logements par an, hors remplacement de démolitions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. 300 de ces logements devront être compris en zones U et AU en centralités et 20 en zones U non centrales et dans les écarts.

- Une diversité de la demande de logements qui ne trouve pas forcément une réponse dans l'offre proposée sur le territoire.

- Orientation 2 : Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins. Le PLH fixe notamment à Veigné l'objectif de construire 90 logements sociaux au cours de la période 2012-2018, soit 28% de la production communale de logements.

- La présence de logements énergivores nécessitant une réhabilitation thermique

- Orientation 3 : Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins

- Une tache urbaine peu dense fortement consommatrice d'espace.

- Orientation 4 : Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable. Parmi ses orientations, Le PLH propose une estimation des surfaces des zones d'extension pour la production de logements situées prioritairement à l'intérieur des périmètres de centralité. Il fixe 36ha de zones AU de court terme et 9ha de zones AU de long terme pour Veigné.

Il fixe également une densité minimum de 17 logements / ha pour les logements individuels, dans les zones dites de centralité ; 15 logements / ha en dehors de ces zones ; 25 logements / ha pour les logements collectifs.

### 3-2.3 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Ce document stratégique pour les eaux de bassin Loire-Bretagne fixe :

- des objectifs : 61 % des cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015,

- des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau,

Les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne sont :

1. repenser les aménagements de cours d'eau :
2. réduire la pollution par les nitrates :
3. réduire la pollution organique :
4. maîtriser la pollution par les pesticides :

5. maîtriser les pollutions liées aux substances dangereuses :
6. protéger la santé en protégeant l'environnement :
7. maîtriser les prélèvements d'eau :
8. préserver les zones humides et la biodiversité :
9. rouvrir les rivières aux poissons migrateurs :
10. préserver les têtes de bassins versants :
11. réduire le risque d'inondation par les cours d'eau :

Le PLU prend en compte les enjeux qui justifient de l'élaboration du SDAGE. Il est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

### 3-2.4 COMPATIBILITE AVEC DES PROJETS DE L'ETAT : LA LGV SEA ET L'ÉLARGISSEMENT DE L'A10

La commune est concernée par la future ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA), projet qui a été déclaré d'utilité publique le 10 juin 2009 par décret ministériel. Le tracé futur de la LGV traverse l'est du territoire de VEIGNE sur environ 5 000 m. La phase travaux a déjà débuté en 2012 et la mise en service est prévue pour 2017.

La DUP a emporté mise en compatibilité du PLU de VEIGNE avec le projet de LGV SEA. Par ailleurs, deux déclarations de projet (decpro) ont été approuvées le 19 octobre 2012 et le 24 octobre 2013 par le Préfet d'Indre-et-Loire, visant à mettre le PLU en compatibilité avec les évolutions du projet. Il s'agissait alors de déclasser respectivement 2 ha 34 a 11 ca (decpro 2012) et 14 a 60 ca supplémentaires (decpro 2013) d'espaces boisés classés. Par ailleurs, sur la surface initiale déclassée en 2012, 2 510 m<sup>2</sup> nécessaires à la réalisation d'un ouvrage hydraulique, n'avaient pas été défrichés car la position de ce dernier avait dû être décalée. La decpro de 2013 a permis le déclassement des 1460 m<sup>2</sup> mais également le reclassement des 2 510 m<sup>2</sup> d'EBC non défrichés.

Le projet d'élargissement de l'A10 fait également l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 20 février 2015. Deux emplacements réservés ont été inscrits de part et d'autre de l'A10 au Nord du territoire communal.

Ces éléments sont repris dans le dossier de PLU.

### 3-3. Veigné, ville attractive : Conforter l'attractivité de la commune pour poursuivre l'accueil des activités et des Hommes

Veigné est une commune particulièrement attractive liée à sa position géographique dans l'aire urbaine de Tours et à son cadre de vie encore préservé inscrit dans la vallée de l'Indre. La commune bénéficie de la dynamique démographique et économique de l'agglomération tourangelle. Elle dispose également de réels atouts liés à sa situation et à ses patrimoines naturels et bâtis, ainsi qu'à un très bon niveau d'équipements.

Le diagnostic a toutefois mis en évidence un ralentissement démographique récent lié principalement à un mouvement migratoire en baisse lié aux difficultés d'accès au foncier constructible. Parallèlement, la pyramide des âges de la commune témoigne d'une nette accélération du vieillissement démographique et ce malgré un indice de jeunesse encore fort.

### 3-3.1 Equilibrer et soutenir la croissance démographique et adapter l'offre de logements aux besoins

La commune a, parmi ses objectifs de développement, celui de la maîtrise du développement urbain et la volonté d'accompagner l'actuelle attractivité communale, tout en limitant autant que faire se peut la spéculation foncière et immobilière pénalisante pour les jeunes ménages.

Afin de répondre aux demandes d'installation, de rééquilibrer la croissance démographique communale à la fois en terme de mixité générationnelle, mais également entre les deux pôles urbains des Gués de Veigné et du bourg, le projet de développement de la commune s'appuie donc sur une croissance prévisionnelle de l'ordre de 1.4 % par an pour les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le maintien du point mort démographique (soit la croissance annuelle moyenne de la commune entre 1982 et 2009). Veigné envisage d'augmenter d'environ 900 nouveaux habitants d'ici 2025, en adéquation avec les capacités de ses équipements.

Les habitants supplémentaires correspondent à environ 500 à 550 ménages en considérant une diminution de la taille moyenne des ménages à 2,37 personnes en moyenne d'ici 2025 (2.58 en 2010). 500 à 550 logements seront ainsi nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques communaux, soit 50 à 55 logements par an.

Cette augmentation qui correspond à l'accroissement annuel voulu par les élus, comprend le **maintien du point mort démographique**. Ce point mort se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

À Veigné, le maintien du « point mort démographique » nécessite la construction d'environ 160 logements en dix ans.<sup>3</sup>

L'accueil de ces nouveaux habitants se traduira par la diversification du parc de logements de Veigné afin de faciliter le « parcours résidentiel » au sein de la commune. Il s'agit en effet de favoriser l'installation de nouveaux ménages et surtout de leur permettre de rester vivre dans la commune au gré des évolutions et des parcours de vie : la création d'une offre nouvelle de petits logements et de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite au plus près des centralités est également encouragée.

Le PLU met en œuvre plusieurs mesures cumulatives pour maîtriser la construction de logements, et en conséquence organiser une meilleure mixité sociale : limitation des divisions de parcelles, classement 2AU des terrains sans projets d'aménagement, Servitudes de mixité sociale, etc.

Plusieurs opérations de densification en zone urbaine sous maîtrise d'ouvrage communale doivent permettre d'atteindre un programme composé de 100% de logements aidés (ilot face à la mairie, opération près de la salle des fêtes par exemple).

La diversification du parc de logements passe également par un rééquilibrage du parc locatif social en parallèle de son développement. En effet, le diagnostic a montré que le poids des logements « très sociaux » (PLAI et équivalents) est majoritaire par rapport aux logements « ordinaires et intermédiaires » (PLUS et PLS). En réponse à l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU qui impose un taux de 20% de logements sociaux à la commune de Veigné, et afin de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales, la création de logements sociaux s'orientera prioritairement vers les catégories de logements ordinaires et intermédiaires. Les OAP fixent notamment une proportion de 30% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements. Il est également demandé dans le règlement que les programmes de plus de 3 logements comprennent au moins 30% de logements sociaux. Enfin, deux servitudes de mixité sociale (L.123-2 b du CU) sont instaurées à proximité du centre-ville afin de garantir la création de logements locatifs sociaux au sein du tissu résidentiel.

<sup>3</sup> Sur la base du scénario au fil de l'eau : conditions connues sur la période 2009/2013 (desserrement-renouvellement-rythme de croissance des constructions neuves 2009/2013, taille moyenne des ménages 2.37 en 2025 et taille moyenne des ménages 2.5 dans les logements neufs).

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Assurer sans discrimination l'accès au logement, aux activités économiques et aux services tout en réduisant les obligations de déplacements
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
Faire grandir la ville autrement / Promouvoir la ville de toutes les mixités
<b>Compatibilité avec les orientations du PLH</b>
Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.
Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins.
Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins
Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable.

### 3-3.2 Organiser une mobilité durable

L'enjeu des déplacements routiers a été identifié dans le diagnostic du PLU. Le territoire et les habitants de Veigné sont particulièrement impactés par l'augmentation constante des déplacements routiers dans le cadre de déplacements domicile-travail ou de flux de transit. Malgré des actions déjà engagées par les précédentes politiques de l'urbanisme et des déplacements pour limiter l'usage de la voiture (renforcement des centralités dans le bourg et les Gués, hiérarchisation de la voirie, création de continuités douces, etc.), celles-ci seront poursuivies et renforcées.

Le PLU de Veigné cherche à **améliorer l'accessibilité** au centre-bourg, aux pôles de quartiers et à l'ensemble des équipements, **par des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**. Pour cela des actions seront mises en œuvre pour faciliter et développer les déplacements piétons et vélos en travaillant sur la perméabilité des îlots urbains, et en développant le réseau cyclable et piétonnier (de nombreux emplacements réservés sont créés à cet effet, complétés des principes de continuités douces).

L'usage des transports collectifs et le développement d'une offre multimodale seront également encouragés, notamment en confortant l'existence des haltes ferroviaires et en créant une plateforme multimodale en lien avec l'ouverture de la nouvelle halte aux Gués de Veigné. L'offre de stationnements publics sera adaptée dans les secteurs desservis par une gare. Une aire de co-voiturage sera notamment prévue à proximité de la future gare des Gués d'ici 2025.

Enfin, la création de nouveaux logements se fera de préférence près des équipements et services et à proximité des points d'arrêts des transports en commun.

Le SCOT fixe un développement prioritaire de l'urbanisation mixte et dense à l'intérieur du rayon théorique de 1 000 m autour de la gare TER de Montbazou. Le secteur de Couzières est notamment concerné par ce périmètre. Toutefois, il sera difficile de mettre en œuvre l'objectif de développement prioritaire des « espaces gares » du SCOT du point de vue de la densité des logements et de la diversification des fonctions urbaines, compte tenu de l'urbanisation déjà conséquente et des faibles disponibilités foncières offertes par le secteur (voir carte à suivre sur la modération de la consommation de l'espace).

Le PLU a pour objectif de réduire **les nuisances et les contraintes liées aux transports et déplacements**. La pollution sonore, visuelle et de l'air engendrée par les déplacements principalement routiers est prise en compte. Les élus souhaitent anticiper tout risque de nuisance en prenant en compte la qualité de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement (OAP d'entrée de ville Les Gués).

Par ailleurs, les nouveaux accès individuels directs sur les routes départementales 50 et 910 seront interdits dans le règlement pour des raisons de sécurité et de nuisance.

Enfin, certains secteurs initialement urbanisables en dehors du tissu urbain dense seront rendus inconstructibles en raison de leur proximité aux grandes infrastructures de transports en raison du potentiel de nuisances élevé : lisière autoroutière au « Village Brûlé » route du Ripault, la lisière Est de Vaugourdon.

Enfin, les élus ont souhaité commencer à réfléchir à l'articulation entre Déplacements et Développement urbain aux Gués de Veigné pour améliorer l'entrée de ville.

Secteur stratégique du développement urbain, le quartier des Gués achève sa transformation amorcée il y a plusieurs années dans le cadre de la procédure de ZAC. Plusieurs tranches doivent encore être réalisées avant la clôture de l'opération d'ici 2024. La ZAC, labellisée « éco-quartier », a pour objectifs d'améliorer la lisibilité du quartier, de répondre aux besoins en déplacements, services et commerces, en créant à terme un « nouveau village » regroupant l'ensemble des fonctions urbaines. Les enjeux liés aux nuisances et aux pollutions auxquelles les futurs habitants pourraient être exposés ont été traités dans ce cadre.

Parallèlement à ces objectifs relevant du projet urbain en cours de réalisation, le quartier est accroché à l'axe structurant de la RD910 auquel des enjeux liés à la sécurité, à l'amélioration des déplacements ou encore au paysage doivent être confortés.

Cette entrée de ville doit devenir une marque attractive de Veigné et favorisant un comportement apaisé des automobilistes qui la traverse. Des démarches seront engagées pour proposer une requalification de l'axe de la RD 910 en cohérence avec une meilleure articulation au fonctionnement urbain des quartiers (actuels et futurs) situés de part et d'autre de l'axe. En attendant la réalisation d'études opérationnelles ciblées, une OAP est définie pour en préciser les objectifs.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Assurer sans discrimination l'accès au logement, aux activités économiques et aux services tout en réduisant les obligations de déplacements
Réduire la consommation d'énergie et encourager la production d'énergies renouvelables
Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
Changer les pratiques de mobilité
Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire / apaiser l'environnement sonore
<b>Compatibilité avec les orientations du PLH</b>
Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.
Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable.

### 3-3.3 Maintenir un tissu économique diversifié

Le tissu commercial et artisanal bien représenté sur le territoire communal participe de la vie de la ville et de ses quartiers. Il s'agira pour l'avenir :

- de veiller au maintien et à la consolidation du commerce et de l'artisanat sur les pôles ou linéaires commerciaux existants,
- de conforter une mixité des fonctions urbaines dans les espaces centraux du bourg et des Gués de Veigné afin notamment d'encourager une localisation préférentielle des commerces et des services dans ces secteurs à condition qu'ils soient compatibles avec leur voisinage. Ainsi, dans le cadre du programme de la ZAC des Gués, le projet du « Village des Gués » est conforté comme secteur d'urbanisation mixte, au travers duquel des surfaces commerciales et/ou des locaux d'activités seront accueillis.

- d'offrir des conditions d'accueil aux entreprises artisanales et aux activités de services pour permettre aux établissements existants de se développer et à des nouvelles entreprises de s'implanter. La commune ne dispose plus de foncier urbanisable disponible pour accueillir de nouvelles activités économiques, malgré de nombreuses demandes d'installation. En effet, la zone artisanale des Petits Partenais est pleine et le seul secteur d'urbanisation future à vocation économique envisageable fait l'objet d'une forte rétention foncière depuis de nombreuses années. Les élus souhaitent développer l'économie tout en maîtrisant l'aménagement de ces secteurs les plus stratégiques sous forme de réserves foncières (La Saulaye, Les Petits Partenais). C'est la raison pour laquelle certaines des zones AU inscrites au précédent PLU évoluent en zones 2AU afin d'encadrer et de négocier les installations et aménagements futurs. Le maintien de ces surfaces sera remis en cause le cas échéant à l'occasion de la prochaine révision du PLU.

Enfin, le maintien des activités du CEA/Le Ripault à Monts est confirmé. Celui-ci occupe actuellement une emprise importante de terrains dans le secteur de Vaugourdon et souhaite pouvoir y développer quelques unités de recherche-développement sur une partie du site. C'est la raison pour laquelle les terrains pouvant être concernés sont classés en zone Ne afin de permettre les projets participant au développement économique tout en veillant au respect du milieu environnant.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Assurer sans discrimination l'accès au logement, aux activités économiques et aux services tout en réduisant les obligations de déplacements  Préserver la qualité architecturale et paysagère
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses
<b>Compatibilité avec les orientations du PLH</b>
Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.

### 3-3.4 Préserver l'espace et soutenir l'activité agricole

L'activité agricole est une composante essentielle de l'économie, et plus largement, de l'identité de Veigné. Les agriculteurs doivent disposer de terres de qualité en quantité suffisante. Pour cela, la confortation des espaces et des exploitations agricoles sont des objectifs importants du projet communal. La concertation engagée avec les acteurs locaux a confirmé les enjeux liés au morcellement du foncier agricole en particulier sur le plateau Nord et à la pression foncière croissante plus fortement sur le plateau Sud. Ils tiennent également compte des mutations prévues et des nouveaux besoins des activités agricoles.

C'est la raison pour laquelle les dispositions du PLU visent à assurer la protection du potentiel agricole et permettre le développement de l'activité, notamment en :

-Réduisant la consommation d'espaces naturels et agricoles. L'urbanisation privilégiant la continuité de la zone agglomérée sera favorisée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation. Le développement des villages devra être également limité.

-Limitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux de productions (réduction importante des STECAL)

-Permettant la diversification et la conversion des activités agricoles à des activités connexes à l'agriculture

Pour protéger la pérennité de ces espaces à forts enjeux agricoles et urbains et y maintenir l'activité agricole, un projet de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.), pourrait être étudié en concertation avec les acteurs locaux.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>

Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale / diminuer la consommation d'espace pour assurer la pérennité des espaces agricoles et forestiers ; encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain.

### 3-3.5 Améliorer le cadre de vie habité dans le bourg et aux Gués de Veigné

Certains secteurs bâtis du bourg et des Gués de Veigné ont des problématiques communes quant à l'amélioration du cadre de vie habité au regard du tissu urbain et du traitement de la voirie.

Le bourg se caractérise par une forte présence du végétal en cœur d'îlot, mais également par de nombreuses dents creuses et parfois un tissu bâti plus relâché. Le diagnostic a mis en avant d'une part une déconnexion entre le secteur central et la périphérie (Croix aux Jeux, Clos Martin, Grandes Vignes, Varennes), par une zone urbanisée au tissu peu dense, et d'autre part des connexions viaires avec la RD50 à améliorer et à sécuriser. L'enjeu à long terme est donc de redonner un fonctionnement d'ensemble du bourg plus cohérent.

Les Gués de Veigné se caractérisent également dans certains secteurs par un tissu lâche, et par un enclavement du fait d'une succession d'opérations de lotissements conçus sans vision d'ensemble ni connexion à l'existant. L'enjeu est également de structurer et d'organiser progressivement les espaces existant dans l'idée de tendre vers un fonctionnement polarisé à l'image d'un bourg ou d'une petite ville. Il s'agit ici d'anticiper l'organisation du quartier des Gués au-delà de la durée de vie du PLU, en intégrant l'impact de projets structurant tels que la création de la plateforme multimodale avec l'ouverture d'une halte ferroviaire ou la création de près de 500 nouveaux logements et 14 000m<sup>2</sup> d'activités économiques dans le cadre de la ZAC.

Le PLU propose ici une approche qualitative du projet urbain pour améliorer le fonctionnement à long terme des deux entités dans une perspective de densification maîtrisée afin de demeurer une « ville à l'échelle humaine ». Pour cela, les objectifs recherchés sont multiples :

.Garder l'image de ville à densité « humaine » et verte (protection des îlots verts et jardins à l'intérieur du tissu urbanisé)

.Connecter les espaces habités entre eux et les rendre traversables, faire de la « couture urbaine » (liaisons douces, Emplacements Réservés)

.Pouvoir se rendre à pieds ou à vélo dans un cadre apaisant aux services et équipements proposés par la commune ou aux transports en commun, ce qui permet de remettre en question la place de la voiture dans l'habité (liaisons douces, Emplacements Réservés)

.Réinstaller une relation ville-campagne en reconnectant ces secteurs à un réseau de promenades vers les espaces non bâtis en lisière de la ville (Emplacements Réservés, continuités douces)

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Assurer sans discrimination l'accès au logement, aux activités économiques et aux services tout en réduisant les obligations de déplacements
Préserver la qualité architecturale et paysagère
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
La nature une valeur capitale / Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles / Prendre en compte toutes les composantes de la biodiversité ; Amener et valoriser la nature en ville
Faire la ville autrement / Promouvoir la ville de toutes les mixités / Intensifier la ville existante
Changer les pratiques de mobilité / Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités / Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte distance

### 3-4. Veigné, ville verte : Maîtriser le développement urbain en renforçant les qualités patrimoniales des espaces naturels et bâtis

Veigné bénéficie d'un environnement, d'une organisation urbaine et d'un patrimoine bâti d'une grande richesse. Elle le doit notamment à une interpénétration forte, visuelle ou physique, de la campagne et de la ville ainsi qu'à la présence de la vallée de l'Indre et de ses affluents. Une grande partie du territoire communal est restée rurale, avec ses bois, terres cultivées et hameaux.

Ces richesses sont parfois altérées. Pourtant elles constituent un atout essentiel pour la qualité de vie de Veigné et pour son attractivité démographique économique et touristique. Elles doivent non seulement être préservées, mais également mieux valorisées. Le développement urbain de la commune doit respecter ces atouts mais également composer avec eux pour les renforcer.

#### 3-4.1 Limiter l'étalement urbain et organiser l'habitat en favorisant l'intégration paysagère

##### a. Production de logements

En cohérence avec les conclusions du diagnostic et du scénario de développement démographique choisi par les élus, le nombre de logements nouveaux à prévoir d'ici 2025 est évalué à environ 500/550 logements. Le potentiel d'accueil des espaces urbanisés ou urbanisables pouvant accueillir de l'habitat est donc d'environ 35 ha.

Les objectifs communaux portent à la fois sur la poursuite de l'accueil d'une nouvelle population dans le quartier des Gués de Veigné en raison de l'aménagement de la ZAC des Gués, mais également sur l'arrivée des ménages aux profils variés nécessaires au renouvellement démographique, en particulier dans le bourg où les surfaces constructibles ne sont plus suffisantes et sont concernées par le risque d'inondation.

Evaluation des logements 2015-2025	surface (ha)	Densité moyenne (logt/ha) <sup>4</sup>	Nombre estimé de logements arrondi
<b>RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>Environ 255</b>
dents creuses zone U dont Les Paradis	6	17	102
1AU Les Courtils	2	17	34
2AU Vaugourdon	2	17	34
2AU Martinière	5	17	85
<b>EXTENSIONS</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>Environ 300</b>
1AU ZAC des Gués de Veigné (Messandières et Grès)	17	15	255
2AU Coudrières	2	15	30
U La Roquille	1	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>		<b>Environ 550/555</b>

Le PLU exprime la volonté de la commune de maintenir un développement mesuré en s'appuyant sur les espaces urbanisables déjà existants au précédents PLU.

La priorité a porté sur le **comblement des dents creuses, le renouvellement urbain et la restructuration d'ilots**. Pour cela, un travail d'identification du potentiel de densification des zones urbaines a été réalisé. La

<sup>4</sup> Densités moyennes SCOT / PLH

méthode d'identification s'est appuyée sur un repérage cartographique des dents creuses potentielles. Pour cela, les photographies aériennes, le cadastre, le plan de zonage du PLU, ainsi que la carte de l'évolution de l'urbanisation ont été superposées.

Ce travail a été confronté à un repérage visuel de terrain, ainsi qu'à la connaissance des élus et services de la mairie pour évaluer la faisabilité d'une démarche de densification.

Une fois les unités foncières identifiées, des projets portants sur les emprises foncières les plus importantes ont été présentés aux propriétaires et riverains. En fonction des résultats des démarches de concertation engagées, la délimitation des secteurs de densifications a été ajustée, par exemple aux Paradis.

On citera notamment les secteurs suivants : Les Paradis, Les Courtils, l'îlot de la salle des fêtes ou celui faisant face à la mairie pour le secteur du bourg, La Martinière. Ils correspondent à 45% des surfaces destinées à accueillir des logements.

Ainsi certains espaces non construits du bourg, identifiés comme espaces libres, feront l'objet d'une réflexion pour organiser une densification raisonnée et intégrée au fonctionnement urbain (OAP, secteurs à projets...).

A très long terme, la reconversion de certains sites actuellement occupés par des activités industrielles enclavés au sein de quartiers résidentiels pourrait également être envisagée sous réserve de prendre en compte les risques de pollution et de nuisances liées aux activités (par exemple, les terrains BSI dans le secteur de Couzières / Tartifume).

Les secteurs de densification et de renouvellement urbain identifiés n'étant pas suffisants pour répondre quantitativement et qualitativement à tous les besoins en logements, les secteurs d'extension seront intégrés autant que possible au tissu urbain et connectés aux centralités. Il s'agit ainsi de limiter les possibilités de développement hors des zones agglomérées.

**Les secteurs d'extensions urbaines** concernent principalement le plateau Nord avec la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Gués : Juche Perdrix et Messandière – Grès, ainsi que le hameau des Coudrières et l'extension de La Roquette. Ils correspondent à 55% des surfaces destinées à accueillir de l'habitat. Les tranches restantes du programme de la ZAC des Gués concernent à elles seules 50% de surfaces urbanisables à vocation d'habitat. Elles sont concernées par une OAP.

En cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH, l'espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions est donc envisagé dans le secteur des « Gués », ainsi qu'au niveau du centre-bourg (correspondant aux périmètres de centralité du PLH). Les secteurs plus périphériques sont classés 2AU de manière à re-questionner leur maintien le cas échéant lors d'une prochaine révision du PLU (Vaugourdon et Coudrières).

#### **b. Prise en compte du paysage, de l'environnement et des risques**

Les projets d'aménagement à venir seront clairement circonscrits et bien inscrits dans les paysages environnants. Que ce soit en extension urbaine ou dans un contexte de densification ou de renouvellement urbain, elles feront l'objet de mesures qualitatives :

-Des ceintures « vertes » en périphérie des secteurs d'urbanisation fixeront les limites de la ville et inscriront les constructions nouvelles dans un contexte de lisière urbaine au contact avec la campagne environnante (par exemple à La Roquette ou à La Martinière)

-Afin de limiter la consommation foncière, des orientations fixeront une densité moyenne des constructions et viseront à produire un urbanisme de qualité intégrant les dimensions du développement durable de manière à intégrer la nature en ville comme support à la biodiversité et à la création d'un nouveau paysage urbain (OAP). Elles intégreront également des recommandations relatives à la sobriété et à la performance énergétique, à la qualité écologique des constructions, au recours à une gestion alternative des eaux pluviales.

Par ailleurs, les constructions isolées ne seront plus autorisées afin de stopper le phénomène de mitage particulièrement impactant pour le paysage des plateaux et des vallées.

En matière de prévention des risques naturels (inondations de la vallée de l'Indre) et technologiques connus et de protection de la santé des habitants, des mesures adaptées sont mises en œuvre : en encourageant les travaux visant à améliorer la qualité d'isolement acoustique et l'efficacité énergétique des bâtiments existants (grâce aux aides type ANAH,...). Les risques devront également être pris en compte avant toute démarche de conception d'une opération de construction ou d'aménagement.

Les risques de pollutions et leur impact sur la santé seront maîtrisés par le portage de projets adaptés en poursuivant les mesures de contrôle sur les sites pollués, en s'assurant de leur dépollution avant réutilisation et en facilitant le transfert des activités les plus nuisantes sur des sites mieux adaptés. Compte tenu du passé industriel du site des Courtils, des mesures devront être engagées pour s'assurer qu'aucun risque de pollution n'existe. Les cas échéant, des actions de dépollution devront être engagées avant la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble.

Certains secteurs soumis à nuisances feront quant à eux l'objet d'une réduction des surfaces urbanisables : Vaugourdon, Le Village Brûlé, en raison de leur proximité à l'autoroute ; mettant les habitations et les populations sensibles à distance des axes routiers et des activités sources de nuisances.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
<p>Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p>Préserver la qualité architecturale et paysagère</p> <p>Réduire la consommation d'énergie et encourager la production d'énergies renouvelables</p> <p>Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances</p>
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
<p>Faire grandir la ville autrement / Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace ; Un archipel des centralités compactes et articulées ; Construire en intelligence avec l'environnement</p> <p>Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire / Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs ; Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air ; Apaiser le cadre de vie</p>
<b>Compatibilité avec les orientations du PLH</b>
<p>Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.</p> <p>Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable.</p>

### 3-4.2 Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux

Les hameaux anciens, répartis sur le territoire communal, présentent des caractéristiques spécifiques relatives aux aspects patrimoniaux, urbains, architecturaux ou paysagers qui ont été mises en évidence dans le diagnostic. Ces spécificités leur apportent une qualité esthétique et une qualité de vie très recherchée par les nouveaux arrivants qui tout en cherchant à s'y implanter, contribuent à dégrader cet environnement si particulier. La préservation des paysages et l'organisation traditionnelle de ces hameaux sera donc recherchée afin de reproduire les qualités fonctionnelles et paysagères de ces espaces : constructions alignées sur la rue, créant parfois des resserrements ; constructions parfois perpendiculaires à la rue, généralement des corps de ferme, dont l'agencement des bâtiments entre eux forme un espace plus ou moins clos. Ces espaces urbains hétérogènes contribuent à la qualité visuelle et paysagère des lieux. Ils sont souvent ponctués d'éléments patrimoniaux caractéristiques : puits, fours, murs de clôture en pierres, vergers, jardins potagers,...

Le PLU entend donc valoriser ces ensembles bâtis et préserver ses spécificités par un règlement adapté. Le changement de destination de certains bâtiments d'intérêt patrimonial sera autorisé pour permettre leur rénovation comme au Creuzot.

En complément et afin de valoriser le paysage des hameaux et de les circonscrire dans un environnement rural, des coupures naturelles ou agricoles seront confortées entre les écarts et les hameaux afin de préserver des ouvertures visuelles depuis et en direction de ces derniers.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Préserver la qualité architecturale et paysagère
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
La nature, une valeur capitale / Affirmer la valeur emblématique des paysages / Faire du paysage la matrice des projets ; Protéger et valoriser les paysages naturels et ruraux

### 3-4.3 Renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur le territoire communal

La trame verte et bleue définie dans le diagnostic à un objectif principalement écologique visant à préserver et à restaurer les continuités écologiques pour permettre aux espèces de se déplacer plus facilement et ainsi favoriser la biodiversité. Mais la trame verte et bleue défend également des valeurs paysagères et d'usage, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la pratique d'un territoire et d'un environnement dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs notamment, contribuant à atteindre des objectifs sociologiques et économiques.

Ce sont toutes ces dimensions associées à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue que le projet communal entend aborder :

- protéger et renforcer les zones naturelles et boisées (noyaux de biodiversité) afin d'assurer les continuités écologiques et l'instauration de continuités vertes ou d'îlots verts dans la ville aux Gués et dans le bourg,
- maintenir les espaces agricoles de la commune en les faisant évoluer vers une agriculture périurbaine d'agglomération,
- préserver les squares et jardins publics et privés actuels en secteurs urbanisés,
- prévoir dans les projets à venir la création de nouveaux parcs et jardins ouverts au public, visant à ramener la nature en ville (îlots naturels, allées et jardins, etc.) comme support à la biodiversité et à la création d'un nouveau paysage urbain dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement,
- assurer le verdissement sur les parcelles privées par une réglementation adaptée,
- conforter l'existence d'équipements et d'installations touristiques en secteurs naturels tout en assurant la préservation de leur environnement naturel et paysager (STECAL),
- préserver les éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine naturel de la commune : boisements, haies, vergers, arbres isolés et alignements particuliers, etc.
- renforcer les parcours au sein du territoire communal en facilitant la découverte des paysages et des milieux naturels et s'appuyer sur leur création pour développer des continuités écologiques. Cette orientation se traduit par la création de nouveaux itinéraires de promenades sur tout le territoire communal ayant également pour vocation de relier les espaces urbains aux espaces naturels et/ou agricoles (vallée de l'Indre, plateau Nord). L'aménagement des merlons de protection aux nuisances des infrastructures de transports sur le plateau Nord sera également l'occasion d'y associer la création de nouveaux tronçons connectés à ces itinéraires. La végétalisation de ces continuités contribuera au maillage de la trame verte et bleue, en particulier sur le plateau Nord (identifié comme socle de base) et dans les zones urbanisées.

<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires pris en compte</b>
Préserver la qualité architecturale et paysagère  Préserver la biodiversité
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
La nature, une valeur capitale / Affirmer la valeur emblématique des paysages ; Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles  Faire la ville autrement / Construire en intelligence avec l'environnement  Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire / Garantir une gestion durable de la ressource en eau

#### 3-4.4 Modérer la consommation de l'espace

Le diagnostic a montré que 182 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés ces 10 dernières années en raison notamment de la réalisation des infrastructures de transports A85 et LGV SEA, soit plus de 18 ha par an.

Période	Habitat	Economique	Infrastructures
2005-2015	21 ha	3ha	158ha

La modération de la consommation de l'espace du projet communal est évaluée au regard du précédent PLU. Celui-ci prévoyait une **moyenne potentielle de 7.8 ha urbanisables par an entre 2005 et 2014**, dont 1.18 ha pour le développement résidentiel et 6.68 ha pour les zones à vocation mixte ou spécifique (activités, loisirs, etc.).

Le nouveau projet de PLU a pour objectif de réduire la consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers :

-D'une part en recherchant les potentiels de construction en zone urbanisée (densification et renouvellement : environ 6 ha comme présenté précédemment) et en valorisant les espaces urbanisables du précédent PLU non construits dans des secteurs comme Les Gués (phases en cours d'étude du programme de la ZAC) ou Les Courtils, soit 24 ha pour l'habitat et 17 ha pour les activités économiques (Les Gués et La Saulaie)

-D'autre part en reclassant près de 38 ha initialement urbanisables dans le PLU en zones naturelles ou agricoles afin de conforter leur intérêt écologique et paysager à l'intérieur ou en périphérie de l'enveloppe urbaine du bourg, des Gués de Veigné et de Vaugourdon, au hameau de Bouillère par exemple.

-Enfin en limitant l'ouverture à l'urbanisation sur de nouveaux espaces naturels ou agricoles : La Martinière, La Roquille et Les Coudrières et l'extension des Petits Partenais et la lisière sud de la Saulaie (moins de 12 ha)

**L'objectif maximum de consommation potentielle de l'espace du PLU est fixé à 15 ha entre 2015 et 2025, compte tenu des surfaces entrées et sorties de l'urbanisation par rapport au potentiel de 2005 (24+17+12-38ha=15ha), soit 1,5 ha par an.**

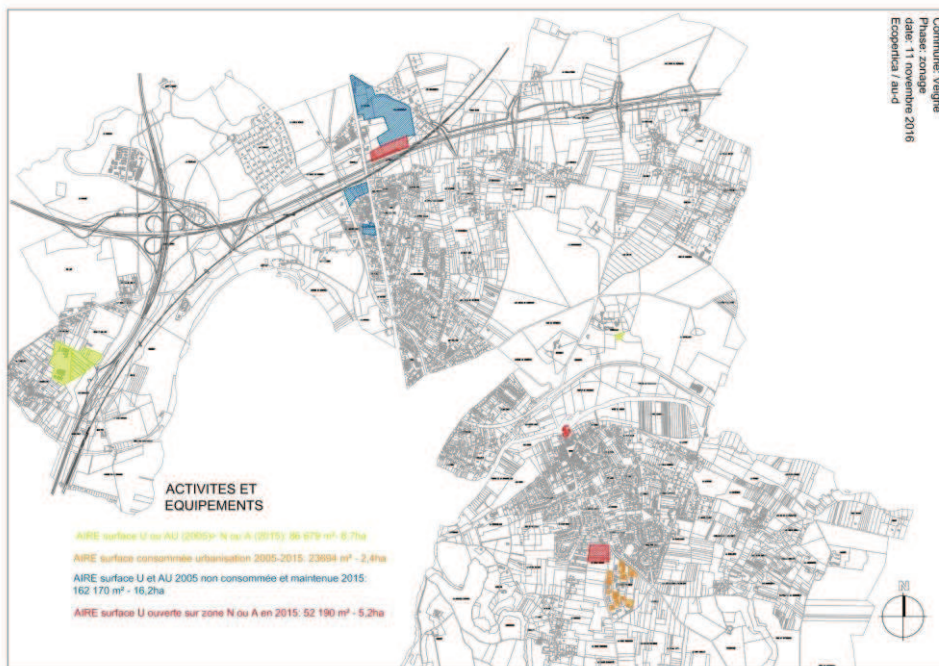
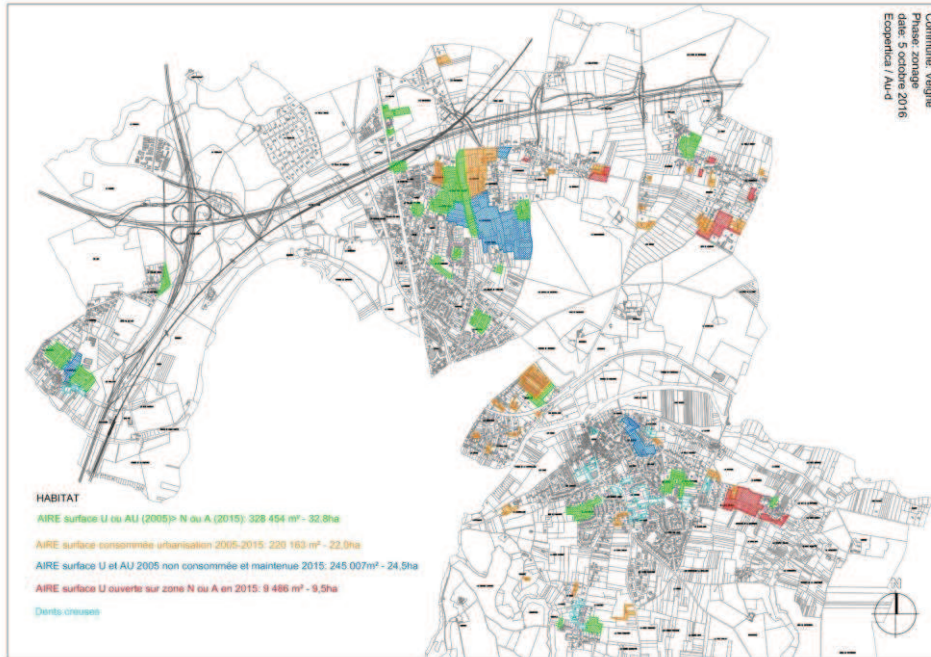
<b>Principes et enjeux du développement et de l'aménagement durable des territoires</b>
Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels
<b>Compatibilité avec les orientations du SCOT</b>
La nature une valeur capitale / Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale / Diminuer la consommation d'espace pour assurer la pérennité des espaces agricoles et forestiers

Faire la ville autrement / Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace

**Compatibilité avec les orientations du PLH**

Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.

Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du DD



## PARTIE 4 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT, DU ZONAGE ET DES OAP

### 4-1. Choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations particulières d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et peuvent prévoir notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au regard de ces possibilités, la commune de Veigné a choisi d'élaborer des OAP sur les trois secteurs suivants : **Les Courtils, L'entrée de ville Nord / Les Gués, Le plateau Nord de la ZAC des Gués.**

#### 4-1.1. Les Courtils

Secteur d'une surface de 2.29 ha situé au sein du tissu urbain à l'Est du bourg, il comprend l'emprise de l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.

L'urbanisation du secteur des Courtils correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

- ✓ Equilibrer et soutenir la croissance démographique : contribuer au renouvellement démographique du bourg et prendre en compte le vieillissement de la population
- ✓ Adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux)
- ✓ Organiser une mobilité durable
- ✓ Améliorer le cadre de vie habité dans le bourg par une densification adaptée et organisée, respectant les caractéristiques intrinsèques du centre de Veigné pour renforcer son dynamisme et son attractivité
- ✓ Limiter l'étalement urbain par la restructuration d'ilots intégrés au fonctionnement du bourg
- ✓ Ramener la nature en ville dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement

Principes d'aménagement : Il s'agit d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des ilots et de la présence du végétal dans la ville

- Prolongement de la morphologie urbaine du centre-bourg (ilots fermés / semi-fermés / habitat dense individuel, etc.).
- Mixité sociale et mixité des typologies d'habitat (maisons de villes, petits collectifs...) suivant une organisation à partir d'une voie structurante, de voies secondaires et de cœurs d'ilots verts
- Qualité des espaces publics (voies, cheminements...) et qualité environnementale des solutions d'aménagement s'appuyant notamment sur un couloir végétal Nord/Sud

- Liens fonctionnels avec les espaces environnants (centre, bords de l'Indre, quartiers du plateau, etc.) par un réseau de circulations interconnecté.

En raison de la transformation du site industriel SPR en secteur résidentiel des mesures devront être engagées pour s'assurer qu'aucun risque de pollution n'existe. Les cas échéant, des actions de dépollution devront être engagées avant la réalisation du ou des projets d'aménagement d'ensemble.

Le site des Courtils est localisé à proximité de la ligne de transport d'énergie électrique de 90kV Larçay- Sorigny. Il convient d'en tenir compte pour les projets qui sont prévus en lieu et place de l'usine SPR (éviter les hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.).

L'aménagement du secteur pourra procéder de plusieurs opérations réalisées en plusieurs phases successives, en fonction des opportunités foncières.

#### 4-1.2. L'entrée de ville Nord / Les Gués

Le secteur correspond à la partie de l'axe de la RD910 située entre la limite communale Nord frontalière de Chambray-lès-Tours et le carrefour de La Folie avec l'avenue de Couzières (RD50).

L'entrée de ville traverse des secteurs hétérogènes (espace boisé, traversée d'infrastructures autoroutières et ferroviaires, espaces commerciaux, zones résidentielles, etc.). Cet axe supporte un trafic routier très important lié notamment aux déplacements pendulaires entre l'agglomération tourangelle et les secteurs résidentiels péri-urbains, et générateur de nuisances et d'insécurité.

Organisé autour de cette voie, le quartier des Gués de Veigné est un secteur stratégique du développement communal à court, moyen et long terme. La poursuite du programme de la ZAC des Gués permettra à terme d'accueillir environ 350 logements supplémentaires, ainsi qu'une zone artisanale et commerciale, générant des déplacements supplémentaires autour des centralités actuelles et futures à l'échelle du quartier.

Les orientations définies pour l'entrée de ville Nord visent à améliorer le fonctionnement et la lisibilité des quartiers traversés par la RD 910. Les principes d'aménagement cherchent à répondre aux objectifs du PADD visant à :

- ✓ Organiser une mobilité durable
- ✓ Réduire les nuisances et les contraintes liées aux transports et déplacements
- ✓ Améliorer la mobilité alternative à la voiture individuelle en :
  - Facilitant les déplacements piétons et vélos
  - Favorisant l'usage des transports collectifs et le développement d'une offre multimodale
  - Adaptant l'offre de stationnement public notamment dans les secteurs desservis par une gare
  - Créant de nouveaux logements près des équipements et services et à proximité des points d'arrêts des transports en commun
- ✓ Maintenir un tissu économique diversifié
- ✓ Améliorer le cadre de vie habité aux Gués de Veigné
- ✓ Organiser le développement en favorisant l'intégration paysagère

**Principes d'aménagement :** Il s'agit d'anticiper les impacts des aménagements prévus à court, moyen et long terme de part et d'autre de l'axe de la RD910 en organisant un fonctionnement urbain qui tienne compte des déplacements de proximité à l'échelle du quartier. Il s'agit également de rendre plus lisible la traversée des Gués de Veigné en faisant évoluer l'image et le caractère encore très « routier » de ce tronçon de la voie :

- Traitement des enjeux de sécurité (traversées, vitesse, accès, etc.)
- Anticipation des déplacements induits par l'arrivée de nouveaux habitants, le renforcement du trafic de transit et la gestion des déplacements générés par la création du pôle multimodale d'ici 10 ans
- Organisation des stationnements et des déplacements en transports collectifs

- Identification des limites de la ville par un traitement paysager
- Détermination de séquences bâties et non bâties, s'appuyant sur des coupures cohérentes avec les continuités paysagères et/ou écologiques existantes ou à créer.
- Liens fonctionnels avec les espaces environnants (quartiers pavillonnaires et résidentiels Juche Perdrix, Messandière, Châtaigneraie, etc.) passant par un réseau de circulations interconnectées vers et depuis le village des Gués et les équipements publics
- Maitrise des aménagements commerciaux afin d'améliorer la qualité architecturale, paysagère et les formes bâties des zones économiques (secteur de La Saulaye notamment)
- Prise en compte de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement et de construction

#### 4-1.3. Le Plateau Nord de la ZAC des Gués

La ZAC des Gués est en cours de réalisation depuis 2009. En 2005, la commune de Veigné en partenariat avec la Communauté de Communes du Val de l'Indre s'engage, dans la réalisation d'une reconversion de friche et d'une extension urbaine raisonnée, là où la demande de logement est importante.

Depuis 2005, la ZAC des Gués se poursuit par étapes. La révision générale du PLU prend en compte cette opération d'aménagement en intégrant le plan et les principes d'aménagement au dossier de PLU : PADD, OAP et règlement.

La ZAC des Gués correspond à Une opération "mixte" d'habitat et d'activités a été réalisée sur 44,8 ha dans le but de créer un nouveau quartier d'environ 14 500 m<sup>2</sup> de commerces et services supplémentaires dont 2 000 m<sup>2</sup> pour des équipements publics supplémentaires (notamment une salle multi activités), et 555 logements entre 2005 et l'horizon 2020 dont 30% de logements sociaux répartis en maisons de ville, en logements individuels ou accolés et collectifs.

L'OAP du Plateau Nord de la ZAC des Gués est créée pour les secteurs à vocation principale d'habitat restant à urbaniser : les secteurs des Grés (1AUg) et de la Messandière (1AUm), afin que les principes d'aménagement soient cohérents avec le plan d'ensemble de la ZAC.

## 4-2. Choix retenus pour délimiter les zones

Sur la base des articles R. 123-4 et suivants du code de l'urbanisme, (qui définissent 4 grands types de zones : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 4 mixtes UA, UB, UC, UD et 1 spécifique UX
- 1 zone à urbaniser : 1AU
- 1 zone d'urbanisation future : 2AU
- 1 zone agricole : A
- 1 zone naturelle : N

### 4-2.1. Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UD et UX) relèvent de deux ensembles différents :

-des zones urbaines mixtes :

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UC : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels à dominante pavillonnaire.

UD : zone d'habitat des hameaux.

-des zones urbaines d'affectation spécifique :

UX : zone d'activité, à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.

#### a. La zone UA

La zone UA est une zone bâtie correspondant aux deux pôles de centralité existants : le centre-bourg et le centre des Gués.

Elle se caractérise par :

- son bâti traditionnel,
- sa densité.
- la continuité des constructions,
- la présence de commerces.

Sur le centre-bourg, elle est organisée à partir de la rue Principale et de la place du Maréchal Leclerc. Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Par ailleurs, certains cœurs d'îlots de faible densité permettent de poursuivre la politique de requalification du noyau urbain central. Cela concerne notamment :

- L'îlot face à la mairie (à l'angle de la rue du Moulin)
- le site de la salle polyvalente

Sur le secteur des Gués, le noyau existant est organisé autour de la place des Gués et le long de la RN10. La zone UA sur ce secteur se développe également sur des terrains déjà bâtis sur la façade Est de la RN10.

Les constructions et interventions sur le bâti ont pour objet de renforcer le poids de la centralité et l'affirmer comme le nouveau pôle de vie du plateau Nord.

Une partie de la zone UA correspond à la partie du val inondable identifiée dans le projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles. Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes et de constructions nouvelles.

La zone UA comprend deux périmètres d'attente de projet. La reconquête de l'îlot face à la mairie et son désenclavement doit permettre la réalisation d'une opération mixte habitat / activités (commerces et services) au cœur du bourg. La recomposition de l'îlot de la salle des fêtes doit assoir la mixité urbaine du secteur par la création de logements, d'aire de jeux complémentaires aux fonctions actuelles.

**Principales évolutions du zonage** : Extension de la zone UA aux Gués de Veigné pour intégrer la partie aménagée de la Forêt Nord et la Forêt Sud dans le cadre de la ZAC des Gués, à vocation mixte (habitat, commerce, activités) ; Suppression des sous-secteurs relatifs aux zones inondables et remplacement par un hachurage spécifique sur le plan de zonage pour une meilleure lisibilité.

#### b. Zone UAz : zone mixte de renouvellement urbain

Elle recouvre les parties du territoire communal localisées de part et d'autre de la RN10. Elle est destinée à un développement mixte dans le cadre d'opérations combinées de renouvellement et d'extension urbains qui seront mises en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

Cette zone a pour vocation de créer un ensemble mixte accueillant des logements ainsi que des activités économiques (commerciales, services ou tertiaires...).

La zone UAZ s'organise autour de la zone dite des Gués (façade Est de la RD910), la zone multimodale et la zone mixte du Village des Gués :

-« La façade des Gués » : Cette zone concerne la façade Est de la RD910 sur un linéaire situé entre la rue des Grès et la rue de la Bodinière. Encore non aménagée dans le cadre du programme de la ZAC des Gués, Elle est destinée à accueillir des activités économiques (commerces, artisanat,...) et de l'habitat.

- « La zone multimodale » : Cette zone est destinée à accueillir une plate-forme d'échanges multimodale, regroupant les transports en commun, les véhicules particuliers et les modes de circulations douces. Un espace sera réservé pour accueillir le cas échéant une halte SNCF. Autour du nouvel espace public, des activités artisanales, commerces, services ou équipements publics sont également prévus.

- « La zone mixte du Village des Gués » : Située entre de la RD 910 et la rue de la Tortinière, cette zone constitue une poche à l'intérieur d'un secteur urbanisé. Dans le cadre du programme de la ZAC des Gués, des logements, des surfaces commerciales et/ou des locaux d'activités seront organisés autour d'un mail central.

**Principales évolutions du zonage :** Ajustement des limites Nord de la zone pour prendre en compte l'emprise de la LGV et les évolutions parcellaires, Evolution des ilots construits de La Forêt en UA, sauf la façade non réaménagée de la RD910 qui est maintenue en UAZ.

#### c. La zone UB : zone de transition entre les centralités et les secteurs d'habitat récent

La zone UB est une zone de transition entre les centralités (le Bourg et les Gués) et les secteurs relativement récents à caractère d'habitat, principalement organisée en opérations groupées.

Ce secteur constitue un espace stratégique de recomposition à l'articulation entre le centre ancien et le plateau avec notamment des enjeux en termes de liaisons inter-quartiers.

La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...). Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

Deux terrains au sein de ce secteur sont concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme.

La zone UB comprend également une partie du périmètre d'attente de projet visant à la recomposition de l'ilôt de la salle des fêtes qui doit assoir la mixité urbaine du secteur par la création de logements, d'aire de jeux complémentaires aux fonctions actuelles.

**Principales évolutions du zonage :** Suite à l'urbanisation des secteurs 1AU Juche Perdrix, du Nord de la Messandière et Beauregard, ces derniers basculent UB.

#### d. Zone UC : zone à caractère d'habitat de faible densité

Il s'agit principalement d'un habitat individuel de densité moyenne à faible, ponctué de quelques opérations d'habitat groupé. Elle correspond aux quartiers périphériques du centre et à ceux des Gués de Veigné.

Tout en favorisant la mixité (activités économiques et habitat), les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine actuelle en évitant les densifications excessives.

D'autre part, les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

La zone UC comprend un périmètre d'attente de projet, afin d'organiser une démarche de densification maîtrisée du cœur d'ilot aux Paradis, et concertée avec les propriétaires et riverains volontaires.

**Principales évolutions du zonage :** Suppression des sous-secteurs fixant des superficies minimales de terrains ; Intégration à la marge de parcelles UB pour une meilleure correspondance avec les caractéristiques urbaines du secteur UC, et à l'inverse évolution d'ilots verts classés EBC en zone naturelle en cohérence avec la vocation de la zone ; Réduction du périmètre de la zone UC au contact avec les zones Agricoles et Naturelles pour limiter le mitage et l'urbanisation non maîtrisée en fonds de parcelles au détriment des terres agricoles.

#### e. Zone UD : secteurs de hameaux

Elle est constituée de constructions rurales anciennes isolées ou regroupées en hameaux et à partir desquelles s'est développé un habitat pavillonnaire de faible densité généralement positionné en recul par rapport aux voies.

La vocation de cette zone, de faible densité, est d'accueillir quelques constructions nouvelles destinées soit à de l'habitat individuel diffus, soit à des activités et services compatibles avec celle-ci, par comblement des espaces libres existants.

Les dispositions réglementaires visent à :

- limiter l'extension des hameaux,
- préserver l'habitat traditionnel,
- insérer les constructions nouvelles à la trame urbaine existante.

Les zones UD sont principalement positionnées dans la moitié Nord de la commune (Baigneux, Les Coudrières, Malicorne, La Roquille, La Messandière, Vaugourdon et La Martinière au Sud...).

La zone UD est desservie partiellement par des équipements.

Elle comprend un sous-secteur UDr où les sous-sols sont interdits.

Une partie du secteur UD est également situé en zone inondable. Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes et de constructions nouvelles.

A noter également que quelques terrains encore constructibles au hameau de La Roquille sont situés dans l'enveloppe de zones humides identifiées dans le diagnostic. Il est donc rappelé pour les constructions futures que la prise en compte des zones humides identifiées doit avoir lieu au regard de l'application de la nomenclature 33.10 de la Loi sur l'eau, laquelle ouvre droit à une éventuelle compensation des fonctionnalités écologiques et hydrologiques sur les bases prévues par le SDAGE, suivant un standard de deux pour un, en termes de surface.

**Principales évolutions du zonage** : Réduction des périmètres de la zone UD au contact avec les zones Agricoles et Naturelles pour limiter le mitage et l'urbanisation non maîtrisée en fonds de parcelles au détriment des terres agricoles ou pour limiter les risques de nuisances (Le Village Brulé),

Suppression du sous-secteur de La Tremblaye fixant une superficie minimale constructible ; Intégration à la marge de fonds de parcelles N au secteur UD autorisant quelques constructions ou installations intégrées à l'environnement et faisant l'objet de mesures d'insertion paysagère ; Suppression des sous-secteurs relatifs aux zones inondables et remplacement par un hachurage spécifique sur le plan de zonage pour une meilleure lisibilité.

#### f. zone Ux : zone d'activités économiques

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales hors commerces de proximité.

Elle correspond à plusieurs sites localisés :

- sur le plateau Nord,
- sur le plateau Sud de la commune au lieu-dit Les "Petits Partenais" : zone d'activités de proximité gérée par la communauté de communes du val de l'Indre, et devant faire l'objet d'une extension dans le cadre d'une zone d'urbanisation future de l'autre côté de la RD50.

**Principales évolutions du zonage** : Mutation du site de l'usine SPR aux Courtils et intégration à la zone 1AU ;

### 4-2.2. Les zones à urbaniser (1AU et 2AU)

Ces zones doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

#### a. Zone 1AU : zones à urbaniser à court terme

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Elle est destinée à accueillir principalement des programmes mixtes de logements qui seront mis en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

La zone 1AU se découpe en 3 secteurs :

**Le secteur 1AUc « Les Courtils » :**

Cette zone est située au sein du tissu urbain à l'Est du bourg. Elle comprend l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.

Son urbanisation correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain, afin d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des îlots et de la présence du végétal dans la ville.

L'orientation d'aménagement et de programmation précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Courtils ».

**Dans le cadre de la ZAC des Gués en cours de réalisation, le secteur 1AUg « Les Grés » :**

Cette zone est dans le prolongement Est de l'opération du bosquet des Grés et au nord du lotissement de la Châtaigneraie.

L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC des Gués permettra l'aménagement de la rue des Grés vers l'Est et la mise en relation du nouveau centre avec l'extension du plateau de la Messandière.

Des opérations groupées ponctueront la rive Ouest de la future prairie des Gués.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués » précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Grés ».

**Dans le cadre de la ZAC des Gués en cours de réalisation, le secteur 1AUm "Plateau de la Messandière"**

Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum.

Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazou, pour 50 à 100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain.

De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons.

Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grés et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués » précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Plateau de la Messandière ».

**Principales évolutions du zonage :** Mise à jour du zonage par rapport aux zones 1AU urbanisées (évolution en UB) ; Maintien des zones non urbanisées ou en cours (ZAC des Gués) ; Extension de la zone des Courtils au Nord pour intégrer le site de l'usine SPR ; Suppression de la zone 1AUI de Vaugourdon et évolution d'une partie proche de l'A10 en zone N pour limiter les risques de nuisances et en zone 2AU en attendant de connaître les projets du CEA, actuel propriétaire des terrains.

**b. Zone 2AU : zones à urbaniser à long terme**

Les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à terme. Elles constituent des réserves foncières pour la commune et ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Une procédure de modification du PLU est nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation, sauf si ces zones ne sont pas ouvertes dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU. Dans ce dernier cas, une procédure de révision du PLU devra être engagée pour étudier leur maintien.

Les secteurs suivants sont maintenus :

- **La Saulaye :** située le long de la RD910, en entrée de ville, à la limite avec la commune de Chambray-lès-Tours, la zone bénéficie d'une situation stratégique à l'échelle de l'agglomération tourangelle. Elle doit

permettre l'accueil d'activités économiques, de tourisme et de loisirs, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et ; ce qui n'a pas permis de réaliser les aménagements projetés au précédent PLU.

Ce secteur entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.

La desserte de la zone sera réalisée par un point d'accès unique sur la RD910. L'aménagement de cet accès conditionnera l'aménagement de la zone de la Saulaye. La zone de la Saulaye est située dans la ceinture verte de l'agglomération tourangelle. Elle est au contact d'espaces bâtis comprenant des activités (commerces, restaurant) et de l'habitat. L'urbanisation de ce secteur doit prendre en compte ces deux réalités, celle de la ceinture verte par un traitement paysager fort d'une bande de 75 mètres le long de la RD910, et l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et commerciales.

Concernant plus particulièrement le boisement de la Saulaye, le patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées) devra être pris en compte dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles, comme prévu à l'article 411 du code de l'environnement. De même, il conviendra de veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

La bande de 75 mètres le long de la RD910 sera abondamment plantée. Ce secteur pourra accueillir des aires de stationnement et des dessertes par contre-allées, à condition qu'elles fassent l'objet d'un projet paysager fort. Cet aménagement jouera un rôle de protection phonique. Par ailleurs, dans ce secteur, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises.

**-Vaugourdon :** La zone correspond à une petite partie du secteur initialement classé AUd le long de la rue de Vaugourdon. Elle doit permettre d'accueillir des constructions nouvelles à vocation résidentielle ou mixte dans un espace desservi par les réseaux et infrastructure publiques. L'aménagement du site pourra être prévu en lien avec les projets de développement du CEA/Le Ripault. Pour ce secteur également, le patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées) devra être pris en compte dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles, comme prévu à l'article 411 du code de l'environnement. De même, il conviendra de veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

Les secteurs 2AU suivants ont été créés :

**-L'extension de la zone des Petits Partenais :** l'actuelle zone d'activités communautaire des Petits Partenais au Sud du bourg est pleine. Dans l'attente de solutions foncières pour permettre l'aménagement de la zone de La Saulaye, et afin de répondre aux besoins de développement des entrepreneurs locaux, une extension est envisagée à l'Ouest de la zone actuelle, sur des terrains ne présentant pas d'enjeux agricoles importants (morcellement foncier, déprise agricole, enclavement). L'aménagement de ce nouveau secteur devra prendre en compte les déplacements vers et depuis ce pôle économique. Bien que directement accessible depuis la RD50, il s'agira de renforcer sa liaison par les modes doux et les transports collectifs. La gestion des déplacements induits par les activités économiques devra également être anticipée afin de limiter les nuisances et le trafic routier. L'ouverture à l'urbanisation pourra être prévue progressivement, en commençant par la partie la plus proche du bâti, avant d'étendre vers la zone agricole.

Actuellement en prairie, il conviendra de prendre en compte le patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées) dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles, comme prévu à l'article 411 du code de l'environnement. De même, il faudra veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

**-La Martinière :** Ce secteur non urbanisé est enclavé entre le bourg et le hameau de La Martinière. Il constitue la seule possibilité de développement du bourg dans un secteur à enjeux agricoles (morcellement foncier, déprise agricole, enclavement) et naturels limités, et bénéficiant de la proximité des équipements et des réseaux du bourg. L'aménagement de ce secteur a pour objectif d'accueillir de nouveaux ménages pour contribuer à la dynamique démographique du bourg. A cet effet, la création de logements locatifs sociaux y est envisagée en raison de sa proximité aux commerces, équipements et services. L'insertion paysagère devra être traitée avec

soin, notamment pour gérer la transition « ville-campagne ». Des plantations devront être réalisées le long des voies de circulation et à la lisière Sud de la zone. Les cheminements doux seront connectés aux continuités existantes.

Il conviendra de prendre en compte le patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées) dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles actuellement occupées en prairie, comme prévu à l'article 411 du code de l'environnement. De même, il faudra veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

**-Les Coudrières :** Enclavé dans l'enveloppe urbaine du hameau des Coudrières et en bordure du bois de Baigneux, le site pourrait accueillir à terme quelques constructions nouvelles intégrées à l'environnement. Le secteur fait l'objet d'un déclassement de l'Espace Boisé Classé car le boisement n'existe plus physiquement, la plupart des arbres ayant fait l'objet d'abattages il y a quelques années. L'aménagement du site devra nécessairement prévoir des solutions de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention notamment). La sécurité incendie devra également être prise en compte dans le projet.

**Principales évolutions du zonage :** Suppression des zones AU de Vaugourdon et de Baigneux en raison de leur éloignement des centralités.

Afin de maîtriser son développement, la commune a choisi de faire évoluer la partie restante ouverte à l'urbanisation de la zone de loisirs de Vaugourdon en 2AU dans l'attente d'informations sur le devenir du site du CEA, ainsi que l'aménagement du secteur de La Saulaye en prenant en compte la bordure sud des infrastructures autoroutières et ferroviaires actuellement dans la bande de recul non constructible.

Création de nouvelles zones d'urbanisation future (Martinière, Coudrières, Petits Partenais) sont également classées 2AU afin d'en maîtriser l'aménagement, et le cas échéant de remettre en cause une possible urbanisation. Extension au sud du secteur de La Saulaye sur une bande de terrain actuellement en état d'abandon.

#### 4-2.3. Les zones agricoles A

La zone A est une zone naturelle à protéger notamment en raison de la richesse du sol. Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur agricole des terres.

Elle occupe le plateau Sud de la commune où l'on trouve les sols à bonne potentialité, et le plateau Nord à l'Est des Gués de Veigné.

**Principales évolutions du zonage :** Extension de la zone Agricole au secteur de Renuaume ; disparition des zones Nh au profit de la zone A

#### 4-2.4. Les zones naturelles N

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

La zone N se décompose en quatre secteurs :

##### Le secteur Ne

Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée, sièges d'activités et d'équipements :

- Le domaine de Fontiville (organisme de formation).
- Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).
- Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et aire d'accueil des gens du voyage
- Le château et le parc de la Championnière
- Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement

Il comprend les sous-secteurs suivants :

**Nel** sièges d'activités et d'équipements de sports et de loisirs :

- Le site d'activités sportives de la Blotellière
- Le site du camping et de la piscine
- Le site du Moulin et de la base nautique en bordure de l'Indre

-Le site du Vieux Puits dans lequel un projet de loisirs et sports de nature est en préparation

**Nec** correspondant au site du cimetière rue de Taffonneau

Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones A ou N. Dans le respect du milieu environnant, sont exceptionnellement autorisés les projets participant au développement de chacune de ces activités.

#### Le secteur Nt

Il comprend :

-Le domaine de Thorigny (hôtellerie, tourisme).

-L'arboretum de La Martinière.

Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones A ou N. Dans le respect du milieu environnant, sont exceptionnellement autorisés le développement des activités culturelles, touristiques et de loisirs.

#### Le secteur Np

Il correspond aux sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune :

-la vallée de l'Indre

- Les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité.

- Les vallons de Taffonneau et du Bourdin.

#### Le secteur Nj

Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'îlots verts souvent boisés à préserver.

**Principales évolutions du zonage** : Suppression des zones Nh (STECAL), afin de ne plus permettre de constructions nouvelles dans les écarts et les hameaux ; Réduction des contours des zones Ne et Nt afin de contenir les possibilités de constructions à proximité du bâti existant ; Création d'une zone Nj visant à préserver les unités naturelles au cœur du tissu urbanisé et encourager la biodiversité en ville ; Suppression des sous-secteurs relatifs aux zones inondables et remplacement par un hachurage spécifique sur le plan de zonage pour une meilleure lisibilité ; Création de nouvelles zones Ne pour le secteur du camping, de la piscine et du moulin pour reconnaître l'existence de ces infrastructures et leur permettre d'évoluer conformément au règlement du PPRI ; création d'un secteur Ne à Vaugourdon à l'endroit des terrains occupés par le CEA afin de lui permettre de faire évoluer ses équipements et de construire de nouvelles unités de recherche-développement ; Préservation des abords du site de la Championnière par un classement Np ; suppression du secteur Nt de la Tortinière ; création des sous-secteurs Nel et Nec afin de différencier les secteurs Ne.

#### 4-2.5. Tableau de synthèse des surfaces

ZONES	surface PLU 2005 (ha)	surface PLU 2016 (ha)
UA	24,96	UA 20,69
		UAz 5,20
UB	31,17	39,81
UC	194,15	186,48
UD	121,1	120,04
UX	14,64	15,91
1AU	31,89	21,98
2AU	28,26	2AU habitat 9,05
		2AU activités 19,03
A	799	765,53
N	1393,8	Ne 39,95
		Nj 6,03
		Np 1 396,26
		Nt 2,08
AU	10,64	0
TOTAL	2649,61	2649,61

### 4-3. Choix retenus pour délimiter les règles applicables

#### 4-3.1. Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques,
- nuisances,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, de renforcer les deux centralités du bourg et des Gués de Veigné en favorisant notamment une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Afin de favoriser une plus grande mixité sociale de l'habitat, il est également demandé que les programmes de 3 logements présentent une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les zones UA, UAZ, UB, UC, UD à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie où certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques (UX) afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

En UA, UB et UC, les occupations et utilisations du sol liées à la servitude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme sont limitées de façon à ne pas compromettre des projets futurs d'aménagement.

En UAZ, UB et UC, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondant à certains secteurs de la commune.

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de création des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation ainsi que sur la définition de principes de composition et d'organisation de l'espace tels que présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

Seules les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole, soit à l'accueil du public sont autorisées. Cependant, les extensions limitées des constructions d'habitation existantes, les annexes non accolées sous réserve de respecter les contraintes de distances et de surfaces, et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage vers un usage d'habitation sont également autorisés.

Les constructions et installations liées aux activités des CUMA agréées ont été ajoutées à l'article 2.

Pour permettre aux différents concessionnaires des grandes infrastructures de transport autoroutières et ferroviaires d'intervenir dans leurs emprises ou à proximité, l'article 2 a été complété dans les zones concernées (A, Np, 2AU, UA, UAz, UD et Ux) afin de permettre la réalisation constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol correspondants, ainsi que ceux liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute

Enfin, les secteurs UA, UB, UC, UD, Ne et Nt ont pour vocation d'accueillir des constructions nouvelles, et des constructions d'équipements publics ou privés, des activités de tourisme, loisirs ou encore R&D, à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu pour les zones N. Une partie des zones N sont concernées par le risque d'inondation et doivent prendre en compte le règlement du PPRI.

#### 4-3.2. Les articles 3 et 4 (les conditions de desserte des terrains par les équipements)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

L'objectif est également de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

A cette fin, la création d'accès individuels directs sur les voies supportant un trafic supérieur à 3 000 véhicules jours sera interdit. Il s'agit des Autoroutes (A85 et A10), de la RD910 (route classée à grande circulation) et de la RD50 (trafic estimé à 8 000 v/j).

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains notamment par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de collecte des déchets, et réseaux divers.

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zone naturelle, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il est réalisé, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés).

Pour les zones ou des activités ou installations autorisées sont susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, l'article 4 a été complété pour mettre en place une disconnexion totale des réseaux (UA, UB, UC, UD, UX, A et N).

Dans toutes les zones où les piscines sont autorisées, des mesures ont été ajoutées pour assurer le rejet des eaux de vidange ou de débordement après neutralisation des excès des produits de traitement.

Le raccordement au réseau d'eau potable pour les nouvelles constructions en zone A ne devra être imposé que si ce réseau existe à proximité et s'il est suffisant.

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

#### 4-3.3. L'article 5 (superficie minimale des terrains)

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie le code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cet article n'est donc plus réglementé.

#### 4-3.4. Les articles 6, 7, 8, 9 et 10 (les règles morphologiques)

##### a. Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Deux principes majeurs guident ces règles :

1-L'urbanisation en ordre continu ou semi continu : Dans les secteurs de centralité et où subsiste une trame bâtie ancienne, (UA et UAZ) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation sur au-moins une limite séparative). L'implantation en recul d'au moins 5 m de l'alignement a également été ajoutée de manière à favoriser la densification des secteurs centraux.

Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe, traiter les extensions, les annexes, mais également prendre en compte un parcellaire complexe ou les opérations d'aménagement traitées dans le cadre de la ZAC des Gués (assouplissement des règles d'alignement et recul jusqu'à 15m).

Dans la zone intermédiaire UB (entre UA et UC), la règle initiale prévoyait une transition harmonieuse entre urbanisation continue et discontinue, avec un recul des constructions compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement. Afin d'encourager la densification du tissu pavillonnaire, les règles d'implantation identiques aux zones de centralité sont désormais définies à l'article 6 (seule la diversité d'implantation sur les limites séparatives perdure à l'article 7)

2-L'urbanisation possible en ordre discontinu : Dans les secteurs urbains périphériques (UC et UD) où aucune composition particulière ne prévaut, il existe une réelle souplesse quant aux règles d'implantation des constructions :

- recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques en UC,
- diversité d'implantation sur les limites séparatives.

En UD, les règles ont toutefois évolué pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions dans les hameaux. Afin de favoriser une insertion dans le tissu existant, il est désormais possible de prévoir l'implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement d'au moins 5 m et ce, dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 40 mètre de l'alignement. L'objectif est ici d'assurer une continuité du bâti par rapport à l'existant dans un secteur où les unités foncières sont importantes et d'éviter les constructions d'habitation en 2<sup>ème</sup> rideau dans les hameaux.

Des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe, traiter les extensions, les annexes, lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 ou 6 m sur les parcelles voisines, la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.

En zones 1AU, les règles d'implantation tiennent compte des projets d'urbanisation future définis soit dans le cadre de la ZAC des Gués, soit dans le cadre des OAP.

En zones UX, A et N, l'implantation en recul est rendu obligatoire en fonction des voies, afin de tenir compte de la sécurité et de la visibilité routières et pour assurer un prospect suffisant ; des assouplissements sont prévus de façon à permettre l'implantation de bâtis particuliers liés aux activités.

En zones UA, UAZ, UB, UD, A et N, UX et 2AU, les dispositions particulières aux emprises ferroviaires des lignes à grandes vitesses sont prises en compte dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de l'Etat LGV-SEA.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire. L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou des secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle ou au volume souhaité.

Enfin, pour permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

#### **b. Les règles d'emprise au sol**

Cet article est réglementé de façon à maîtriser l'urbanisation des terrains, à moduler cette urbanisation en fonction des zones : emprise au sol maximale des constructions plus importante en zones urbaines centrales qu'en périphérie et surtout qu'en zone naturelle de façon à limiter la constructibilité dans ce dernier cas.

Des assouplissements sont prévus pour les ouvrages techniques afin de permettre leur implantation sans consommer inutilement de l'espace.

Dans les secteurs de projets à dominante d'habitat 1AU, la règle d'emprise au sol est destinée à mieux organiser le rapport bâti/non bâti.

Dans les zones UC et UD, les règles d'emprise au sol (40% et 30 % maximum) doivent permettre de préserver le caractère aéré de l'urbanisation.

Les zones UX et A ne sont pas réglementées.

#### **c. Les règles de hauteur**

- Dans les secteurs UA et UAZ les hauteurs maximales autorisées correspondent à celles du bourg (9 et 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère). Elles permettent de développer un tissu urbain plus dense et structuré dans les sites de centralité et de mixité des fonctions.

-Dans les zones 1AUg et 1AUm de la ZAC des Gués, les hauteurs maximales sont relevées à 10m pour les logements et équipements collectifs de manière à favoriser la densification.

- Dans les autres zones, elles correspondent à celles des constructions déjà existantes (7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère).

En UX les hauteurs maximales sont relativement importantes pour permettre la construction d'installations nécessaires aux activités et puisqu'il n'y est pas autorisé d'habitat.

Dans les zones concernées par la LGV SEA, les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire (UA, UAZ, UD, UX, 2AU, A et Np).

#### 4-3.5. Les articles 11 et 13 (Les règles qualitatives)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi édicter des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère patrimonial ou historique de ceux plus récents. C'est pourquoi, les dispositions sont plus fortes en UA (clôtures, matériaux de couverture...) compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire. Il en est de même pour les travaux concernant ces constructions devant faire l'objet d'une attention plus particulière (les bâtiments anciens).

En zones UA, UAZ, UB, UD, A et N, les dispositions relatives aux clôtures nécessaires au service public ferroviaire sont prises en compte dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de l'Etat LGV-SEA.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Pour les opérations d'ensemble, le projet doit préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique.

Enfin, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il peut être imposé la réalisation d'espaces verts communs accessibles par tous et si possible en lien avec les espaces publics.

Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.

En 2AU, afin préserver l'entrée de ville Nord à La Saulaye, la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD910 devra faire l'objet d'un traitement paysager à caractère végétal et notamment les aires de stationnement.

#### 4-3.6. L'article 12 (les règles de stationnement)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

Dans les secteurs urbains, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé.

Le stationnement des vélos est désormais pris en compte, afin de promouvoir les déplacements doux.

La réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée dans les zones urbaines centrales et en zone 1AU lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, afin d'encourager la production de logements sociaux et l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture.

#### 4-3.7. L'article 14 (COS)

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie le code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cet article n'est donc plus réglementé.

## 4-4. Les autres dispositions visées aux articles R.123-11 et R.123-12

### 4-4.1. Le périmètre d'attente en zone urbaine

La ville a instauré un périmètre d'attente de projet sur deux sites localisés dans le centre-bourg au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre permet d'interdire, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie définie par le règlement.

Cette disposition concerne trois sites du centre-ville :

- l'îlot face à la mairie, situé à l'angle de la rue du Moulin et de la place du Maréchal Leclerc. Cet îlot actuellement occupé en partie par du commerce, des services et du logement bénéficie d'une situation stratégique en plein centre. Composé autour d'une cour et d'un passage traversant d'une rue à l'autre, l'objectif est de réaliser un projet d'aménagement global permettant le maintien et le développement des activités commerciales et la création de logements afin de conforter l'attractivité du centre-ville.

Aussi, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans, la constructibilité de ce secteur délimité aux documents graphiques est fortement limitée : seules les constructions et installations d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisées.

- le cœur d'îlot des Paradis : espaces libres à proximité du centre, les terrains du secteur du Paradis correspondent à un potentiel important de densification du bourg de Veigné. Ils se caractérisent par une forte présence du végétal en cœur d'îlot, mais également par de nombreuses dents creuses et parfois un tissu bâti plus relâché. Le secteur, encore largement végétalisé, fait office d'interface entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires récentes, et en premier lieu La Croix aux Jeux. Cette zone constitue un cœur d'îlot hermétique qui rend son accessibilité très limitée.

Les élus souhaitent réfléchir et organiser la densification de ce secteur résidentiel en contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, ainsi que la trame viaire, végétale et bâtie déjà existante sur le site. La mise en œuvre du projet urbain associera les habitants, propriétaires et riverains dans une démarche de participation pour l'aménagement et la vie du quartier.

- l'îlot de la salle des fêtes : Un projet d'ensemble est à l'étude afin de remodeler l'existant et de renforcer la mixité des usages. Les objectifs sont notamment : réfection de la salle des fêtes, création de logements, préservation du boisement, anticipation des besoins de déplacements et stationnement, notamment en lien avec le fonctionnement des écoles, formalisation d'un front bâti le long de la rue, déplacement possible de l'aire de jeu

#### 4-4.2. Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

Ce classement peut concerner tous les espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier... Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des plantations en alignements.

Le PLU préserve au titre des espaces boisés classés les principaux boisements de la commune. Cela concerne notamment les abords et les fonds de vallons ainsi que les massifs boisés localisés au Nord de l'Indre sur le plateau et sur le coteau.

Ces classements n'ont pas fait l'objet de modifications importantes dans le cadre de la présente révision du PLU. Les évolutions visent à prendre en compte la situation réelle, à savoir des constructions existantes situées au sein de certains EBC (La Boulaudière, La Petite Taille, La Messandière par exemple), l'absence de boisements (Les Coudrières), ou de laisser la possibilité de réaliser des aménagements pour la création de cheminements doux à proximité du centre-ville par exemple.

#### 4-4.3. Les emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, principalement au bénéfice de la commune.

Le PLU comprend 29 emplacements réservés essentiellement à des fins d'amélioration du cadre de vie : amélioration des déplacements (élargissements de voies, cheminements doux) et création d'espaces publics. Ils sont listés dans l'annexe au règlement. Les emplacements réservés pour l'aménagement des grandes infrastructures (autoroute, LGV) sont maintenus.

#### 4-4.4. Les emplacements réservés pour mixité sociale

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale auxquelles elle est tenue Veigné, les élus ont souhaité la création d'emplacements réservés au titre du b de l'article L. 123-2. Ils ont pour objet de développer une offre locative sociale. En effet, le diagnostic a montré que, Veigné est une commune déficitaire en nombre de logements sociaux par rapport à l'article 55 de la loi SRU, et que le rééquilibrage du parc locatif social est également nécessaire en parallèle de son développement (le poids des logements « très sociaux » (PLAI et équivalents) est majoritaire par rapport aux logements « ordinaires et intermédiaires » (PLUS et PLS).

Ces emplacements réservés incluent deux terrains réservés en totalité à des programmes de logements : 50% de la surface de plancher créées en PLUS et 50% en PLS. Les deux parcelles concernées situées à proximité du secteur résidentiel des Paradis, dont le projet urbain porte sur une densification maîtrisée.

Les dossiers de demande de permis de construire portant sur des constructions situées dans ces emplacements réservés doivent être complétés par un tableau indiquant la surface de plancher des logements dont la construction est imposée par le PLU.

#### 4-4.5. Les éléments bâtis, végétaux ou naturels à protéger ou à mettre en valeur

L'article L. 123-1 5° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire apparaître notamment : « Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique (...) »

Le PLU protège, au titre de l'article L. 123-1-5° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine paysager qu'il convient de préserver. Diversifiés, ils se composent des :

- jardins publics ou privés, principalement des cœurs d'îlots plantés qui participent au cadre de vie caractéristique de Veigné et à la biodiversité en ville : tels que dans les lotissements des Gués de Veigné et de la Châtaigneraie, rue de Tivoli ou rue de la Martinière ou dans certains hameaux tels que La Martinière ou Malicorne qu'il convient de préserver puisqu'ils contribuent à maintenir des respirations et des espaces verts dans le tissu urbanisé dense

-d'un arbre remarquable situé à La Championnière

- des alignements végétaux à préserver participant à la qualité paysagère du paysage du secteur de la Championnière

En cas d'autorisation de coupe d'arbre ou d'arrachage de haies, la compensation est prévue sur la base du 1 pour 1 ; par exemple pour un mètre de haie arrachée, un devra être replanté.

La liste des éléments bâtis, végétaux ou naturels à protéger ou à mettre en valeur est détaillée en annexe du règlement.

#### 4-4.6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le PLU peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination en zones A ou N dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les élus ont souhaité permettre l'évolution de certains bâtiments existants au sein des zones agricoles et naturelles, soit en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, soit en raison du potentiel offert par ces constructions dans des perspectives de développement de projets.

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est détaillée en annexe du règlement. Ils correspondent à d'anciens bâtiments situés au Creuzot (ancienne grange et ancienne cantine).

#### 4-4.7. Les risques

Les risques liés aux inondations de la vallée de l'Indre (PPRI arrêté préfectoral du 28 avril 2005) sont pris en compte dans la présente révision du PLU. La zone de risques est reportée au plan de zonage et est mentionnée dans le règlement des zones concernées. Le PPRI est annexé au PLU. En fonction des secteurs, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont soit interdites, soit soumises à condition.

L'ensemble des risques auxquels est soumis le PLU de Veigné sont repris dans les servitudes d'utilité publique en annexe :

.AR3 magasins à poudre de l'armée,

.PM1 PPRi de l'Indre

.PM2 ICPE BSI

On citera également les zones de bruit liées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD50, RD910, A85 et A10) également détaillées en annexe.

## **PARTIE 5 : INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'analyse des incidences du PLU de Veigné sur l'environnement est menée dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la Directive européenne "Plans Programmes" 2001/42 du 27 juin 2001 traduite en droit français par l'Ordonnance du 03 juin 2004 et les décrets du 27 mai 2005 modifié par le décret du 14 février 2013.

Cette évaluation a pour principaux objectifs :

- d'estimer les perspectives d'évolution de l'environnement communal « au fil de l'eau » c'est-à-dire dans l'hypothèse où le PLU ne serait pas mis en œuvre;
- de préciser les incidences du PLU sur l'environnement communal (effets positifs et négatifs) et notamment au droit des futures zones d'urbanisation ;
- de définir des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ;
- de justifier les choix retenus pour le PADD et la présentation des solutions alternatives ;
- de définir des indicateurs de suivis pour l'évaluation périodique du PLU.

### **5-1. Perspectives d'évolution de l'environnement**

Ce chapitre concerne les évolutions prévisibles de l'environnement en général dans l'hypothèse où la présente révision du PLU n'aurait pas été engagée.

Il est établi au regard des chapitres précédents (diagnostic, état initial de l'environnement, articulation du PLU avec les autres documents notamment),

En effet, le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Veigné est un PLU, approuvé le 03 juin 2005. Depuis cette date, il a fait l'objet de plusieurs aménagements : la modification n° 1 du 29 septembre 2006, la révision simplifiée n°1 du 08 février 2008, la mise en compatibilité avec le projet de LGV le 10 juin 2009, la modification simplifiée n°1 du 9 juillet 2010, la modification simplifiée n°2 du 16 décembre 2011, la modification n°2 du 23 novembre 2012 et la modification simplifiée N°3 du 27 septembre 2013.

La commune est concernée par la future ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA), projet qui a été déclaré d'utilité publique le 10 juin 2009 par décret ministériel. Le tracé futur de la LGV traverse l'est du territoire de VEIGNE sur environ 5 000 m. La DUP a emporté la mise en compatibilité du PLU de VEIGNE avec le projet de LGV SEA. Par ailleurs, deux déclarations de projet (decpro) ont été approuvées le 19 octobre 2012 et le 24 octobre 2013 par le Préfet d'Indre-et-Loire, visant à mettre le PLU en compatibilité avec les évolutions du projet.

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné a été prescrite le 28 décembre 2012, par délibération du Conseil municipal.

Un des principaux objectifs de la révision du PLU définis par le Conseil municipal est la maîtrise de l'urbanisation en termes d'espaces consommés, de déplacements, de production de nuisances, de fragmentation éco-paysagère, de perte de biodiversité.

De fait, le diagnostic a permis de mettre en évidence :

.Une consommation d'espaces, avec beaucoup de dents creuses ou de zones au tissu relâché (agriculture, bois, maraîchage en cœur d'îlot),

.Une fragmentation écopaysagère, avec une trame verte et bleue assez présente (seules les zones urbanisées du bourg et de la RD 910, les espaces agricoles du plateau sud et les prairies du plateau nord manquent de corridors écologiques) mais peu visible.

.Et une perte de la biodiversité, avec une fermeture et une dégradation des milieux naturels

Le PLU actuellement en vigueur a donc des incidences négatives sur l'environnement, lesquelles portent en particulier sur la consommation de l'espace, la fragmentation des paysages et des espaces naturels, et une perte de la biodiversité.

## 5-2. Analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement

Veigné est une commune attractive liée à sa position géographique dans l'aire urbaine de Tours et à son cadre de vie encore préservé inscrit dans la vallée de l'Indre. La commune bénéficie en effet de la dynamique démographique et économique de l'agglomération tourangelle. Elle dispose également de réels atouts liés à sa situation et à ses patrimoines naturels et bâtis, ainsi qu'à un très bon niveau d'équipements.

Cependant, Veigné subit également les effets négatifs liés à une **pression urbaine croissante** : déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, inflation foncière et immobilière, **mitage et dégradation des paysages**, augmentation des nuisances liées aux infrastructures de transports, dépendance croissante à la voiture et congestion du trafic routier, **dégradation de l'environnement**.

### 5-2.1. Incidences sur la consommation d'espace

#### a. Enjeux

L'activité agricole est une composante essentielle de l'économie, et plus largement, de l'identité de Veigné. Les agriculteurs doivent disposer de terres de qualité en quantité suffisante. Or, on assiste aujourd'hui à un morcellement du foncier agricole en particulier sur le plateau Nord et à une pression foncière croissante plus fortement sur le plateau Sud.

En outre, sur le territoire communal, la trame verte et bleue est assez bien développée, et les noyaux de biodiversité omniprésents sur la commune et aux alentours. Cependant, les zones urbanisées du bourg et de la RD 910, les espaces agricoles du plateau sud et les prairies du plateau nord manquent de corridors écologiques.

Les enjeux sont donc liés à la volonté de maintenir une activité agricole sur la commune et de renforcer la trame verte et bleue, de manière à favoriser la biodiversité, et donc, à maîtriser le développement urbain.

#### b. Les dispositions du PLU

##### Le PADD

Le PADD porte clairement un objectif de maintien de l'activité agricole.

Il envisage ainsi l'étude d'un projet de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.), en concertation avec les acteurs locaux.

En outre, dans le respect des principes du développement durable, la réponse aux besoins en logements sera produite en priorité dans les limites des espaces déjà urbanisés. Ainsi certains ilots non construits au cœur du bourg, identifiés comme dents creuses, feront l'objet d'une réflexion pour organiser une densification raisonnée et intégrée au fonctionnement urbain du cœur de bourg.

Toutefois, les secteurs de densification et de renouvellement urbain identifiés n'étant pas suffisants pour répondre quantitativement et qualitativement à tous les besoins en logements, les secteurs d'extension seront intégrés au tissu urbain et connectés aux centralités, là encore afin de limiter les possibilités de développement hors des zones agglomérées.

Enfin, des ceintures « vertes » en périphérie des secteurs d'extension urbaines fixeront les limites de la ville et inscriront les constructions dans un contexte de lisière urbaine au contact avec la campagne environnante.

Afin de limiter la consommation foncière, les constructions isolées ne seront pas autorisées afin de stopper le phénomène de mitage particulièrement impactant pour le paysage des plateaux et des vallées.

La modération de la consommation de l'espace du PLU se traduit donc par un objectif maximum de consommation potentielle d'environ 15 ha entre 2015 et 2025 compte tenu des surfaces entrées et sorties de l'urbanisation par rapport au potentiel de 2005. Sachant que dans le cadre de la révision du PLU, soit dans les 10 prochaines années, la consommation supplémentaire d'espace est estimée à 1 ha par an pour l'habitat et 0.5 ha par an pour les activités économiques (zones U et AU nouvellement créées).

Alors que dans le cadre du précédent PLU, une moyenne de 7.8 ha par an était urbanisable entre 2005 et 2014, dont 1.18 ha pour le développement résidentiel et 6.68 ha pour les zones à vocation mixte ou spécifique (activités, loisirs, etc.). On ajoutera également, qu'une moyenne de 16 ha par an ont été consommés pour la création de l'A85 et de la LGV-SEA principalement dans les zones naturelles et agricoles de la commune.

### Le règlement

Le règlement définit quatre grands types de zone :

- les zones U : urbaines ;
- les zones AU : à urbaniser ;
- les zones A : agricoles ;
- les zones N : naturelles.

Ces zones sont déclinées en sous-zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

Dans son ensemble le règlement cherche à maintenir la structure urbaine des zones urbanisées et à densifier l'habitat.

Les zones à urbaniser sont prévues dans le règlement pour densifier les zones urbanisées en comblant des dents creuses (environ 7 ha de surfaces potentielles) et en valorisant environ 24 ha à vocation résidentielle déjà ouverts à l'urbanisation dans le précédent PLU mais non mobilisés, et 17 ha à vocation économique aux Gués et La Saulaie.

Dans le PLU, les extensions urbaines supplémentaires à créer représentent moins de 10 ha, dont moins de 4 ha à vocation économique (extension Petits Partenais/Saulaie). Cette surface, bien qu'elle ne prenne pas en compte les possibilités d'extension du bâti existant et de construction dans les zones A et N est vraiment réduite et montre une volonté de limitation de la consommation de l'espace.

Sont comptés dans ces zones les trois secteurs classés en 2AU (La Martinière, Vaugourdon, Les Petits Partenais et La Saulaie), qui ne sont pas voués à une urbanisation dans un avenir proche, car une modification du PLU sera nécessaire pour les rendre constructibles. Ces zones se trouvent également en continuité du bâti existant, limitant ainsi les possibilités futures de mitage de l'espace agricole et naturel.

Notons qu'en zone A et N les possibilités de nouvelles constructions sont très strictement encadrées et ne sont admises que dans le cadre d'extension de bâti existant, de développement des activités en cours, et la reconstruction de bâtiments à l'identique.

### c. Les incidences du PLU

#### Incidences positives

Il apparaît que le PLU permettra un meilleur contrôle de l'étalement urbain et du mitage du territoire.

#### Incidences négatives

La consommation d'espace étant réduite et essentiellement située dans la continuité des zones déjà urbanisées ou dans des dents creuses, les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont faibles à nulles.

### Mesures pour supprimer, réduire et compenser s'il y a lieu les effets négatifs du PLU

Vu l'absence d'incidence notable prévisible sur la consommation d'espace, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures de réduction ou de suppression.

### Les indicateurs de suivi

Afin de suivre cette problématique, deux indicateurs se révèlent nécessaires : la surface urbanisée ainsi que la superficie des unités foncières.

- Fréquence de renseignement : tous les 5 ans
- Territoire concerné : la commune de Veigné
- Valeurs de référence : état des lieux réalisé lors de la révision du PLU
- Ressources à mobiliser : service urbanisme de la commune de Veigné

La surface urbanisée est un indicateur facile à mettre en place puisqu'un état zéro a été réalisé pour la réalisation du PLU. Des comparaisons pourront donc être réalisées.

La superficie des unités foncière pourra également facilement être suivie et donnera des indications sur la densification de l'habitat. Ainsi, plus l'habitat sera lâche, plus les besoins en nouvelles zones à urbaniser seront importants lors du renouvellement du PLU.

## 5-2.2. Incidences sur le patrimoine écologique

### a. Enjeux

Veigné bénéficie d'un environnement d'une grande richesse. Elle le doit notamment à la présence de grandes entités d'intérêt écologique, comme la vallée de l'Indre et du Bourdin et les Coteaux de Thorigny et de la Tortinière. En outre, le territoire communal compte de nombreuses zones boisées (espaces forestiers, vallées boisées des cours d'eau, réseau de haies), et un grand réseau de mares sur des prairies pâturées ou en jachère.

Les vallées des cours d'eau et le réseau de mares en présence sur la commune sont à l'origine de nombreuses zones humides.

Ces richesses sont parfois altérées. Pourtant elles constituent un atout essentiel pour la qualité de vie de Veigné et pour son attractivité démographique économique et touristique. Elles doivent non seulement être préservées, mais également mieux valorisées. Le développement urbain de la commune doit respecter ces atouts mais également composer avec eux pour les renforcer.

La préservation des zones humides est également un enjeu.

### b. Les dispositions du PLU

#### Le PADD

Le PADD porte clairement un objectif de protection des espaces naturels de la commune, de protection des noyaux de biodiversité. Il prévoit également la prise en compte des corridors écologiques dans les projets d'aménagement et l'accroissement de la protection des composantes de la trame verte et bleue, et notamment des espaces de « nature ordinaire ». Enfin, il a pour objectif de s'appuyer sur la création de chemins de promenades pour favoriser le développement des continuités écologiques.

### Le règlement

La vaste majorité du territoire communal actuellement couvert par des espaces agricoles et naturels est classé en zone N et A, ce qui limite sérieusement les possibilités d'artificialisation des sols. Les parcelles présentant un intérêt écologique le plus fort sont en zone Np, correspondant au zonage le plus strict.

Toutefois, deux parcelles situées dans le secteur dit « Les Gués », entre les hameaux de « La Saulaie » et « La Roquille » sont classées en zone UB et 1AUm dans le règlement, alors qu'elles ont été déterminées comme faisant partie d'une « enveloppe » zone humide dans le cadre du diagnostic mené pour la révision du PLU. Il en est de même pour un troisième secteur situé au sein du hameau de « La Roquille » : classé en zone UD dans le règlement, alors qu'il était jusqu'à ce jour en zone A, et qu'il fait également partie de « l'enveloppe » zone humide. 3000m<sup>2</sup> environ situés au nord et au sud de la route sont concernés.

La zone UB correspond à une zone de transition entre les centralités (le Bourg et les Gués) et les secteurs relativement récents à caractère d'habitat, principalement organisée en opérations groupées. La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...). Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU révisé, ce secteur constitue un espace stratégique de recomposition à l'articulation entre le centre ancien et le plateau avec notamment des enjeux en termes de liaisons inter-quartiers.

La zone 1AUm correspond au secteur « plateau de la Messandière » : Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum. Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazou, pour 50 à 100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain. De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons. Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grès et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.

La zone UD est constituée de constructions rurales anciennes isolées ou regroupées en hameaux et à partir desquelles s'est développé un habitat pavillonnaire de faible densité généralement positionné en recul par rapport aux voies. La vocation de cette zone, de faible densité, est d'accueillir quelques constructions nouvelles destinées soit à de l'habitat individuel diffus, soit à des activités et services compatibles avec celle-ci, par comblement des espaces libres existants.

Les dispositions réglementaires visent à limiter l'extension des hameaux, préserver l'habitat traditionnel et insérer les constructions nouvelles à la trame urbaine existante. Les zones UD sont principalement positionnées dans la moitié Nord de la commune (Baigneux, Les Coudrières, Malicorne, La Roquille, La Messandière, Vaugourdon et la Martinière ...).

D'autre part, deux parcelles actuellement en prairie, une sur le secteur des « Petits Partenais » et une autre sur le secteur de « La Martinière » sont classées en 2AU dans le règlement. Il en est de même pour deux parcelles : la première située pour l'une au sein du secteur de Vaugourdon, correspondant à la partie sud-ouest du terrain du CEA, et pour l'autre, parcelle boisée située dans la partie nord du secteur des Gués.

Dans les zones 2AU, l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document. Le site de « La Martinière » aura pour vocation d'accueillir préférentiellement du logement. Sa composition urbaine devra prendre en compte l'identité du site avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens. « Les Petits Partenais » auront plutôt vocation à accueillir des activités économiques (artisanat, commerce, services, tourisme, etc.) ou mixtes.

En outre, à l'est du plateau nord, au sein du hameau des « Coudrières », un secteur est classé en zone 2AU, alors qu'il s'agit d'un EBC (Espace Boisé Classé). Cependant, celui-ci n'existe plus physiquement, la plupart des arbres ayant fait l'objet d'abattages. A notre connaissance, il reste deux séquoias et une rangée de cèdres bleus a été abattue récemment.

Comme vu plus haut, dans les zones 2AU, l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document. Le site des « Coudrières » aura pour vocation à accueillir préférentiellement du logement. Sa composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens.

Par ailleurs, le règlement prévoit la préservation des éléments végétaux ou naturels (haies, arbres, mares...) repérés au titre de l'article 123- 1- 5, III-2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du dit-règlement. S'il est autorisé, leur arrachage et leur abattage partiel ou total pourront être subordonnés à des plantations nouvelles telles que les articles 13 les précisent.

Le règlement prévoit également que les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Dans les zones A, zone naturelle à protéger, la destruction, abattage ou arrachage, partiel ou total, des éléments végétaux ou naturels pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### c. Les incidences du PLU

#### Incidences positives

Les engagements du PLU appellent à préserver le potentiel écologique actuel tout en respectant les développements économiques et urbains. Le PLU a également pris le parti de protéger de grands ensembles pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique, de par leur classement en zone A ou N. Ainsi, la protection des massifs forestiers, des ensembles « prairies, mares et haies », des vallées de l'Indre et de ses affluents, ainsi que la grande majorité des zones humides, et même des arbres remarquables ou plantations d'alignement, aura des effets positifs sur ces espèces et sur la biodiversité en général.

De même, la volonté affichée dans le PLU de densifier les zones bâties et de limiter le mitage sont des gages de préservation du patrimoine naturel de la commune.

Le PLU n'accroît pas le fractionnement du territoire dans la mesure où toutes les extensions urbaines envisagées sont dans la continuité du bâti existant.

#### Incidences négatives

Même si les prescriptions du PLU limitent fortement la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels, les objectifs de croissance démographique et économique qu'il prévoit auront nécessairement des incidences négatives sur les milieux naturels au travers de l'augmentation des surfaces urbanisées.

Cependant, le positionnement des zones à urbaniser en continuité de l'existant limite fortement les incidences du PLU. En effet, les parcelles proches des zones urbaines sont en général un peu moins riches du point de vue de la faune en raison du dérangement consécutif des activités humaines.

Par ailleurs, deux parcelles situées dans le secteur dit « Les Gués », entre les hameaux de « La Saulaie » et « La Roquille » sont classées en zone UB et 1AUm dans le règlement, et un secteur situé au sein du hameau de « La Roquille » est classé en zone UD, alors que ces trois secteurs ont été déterminés comme faisant partie d'une « enveloppe » zone humide dans le cadre du diagnostic mené pour la révision du PLU.

Des prospections de terrain complémentaires ont donc eu lieu sur ce secteur à l'automne 2016, par la société Calidris, afin de confirmer ou infirmer le caractère humide de ces trois secteurs. Les conditions météorologiques de l'été 2016, très sèches, n'ont pas permis de procéder à la totalité des prélèvements pédologiques prévus initialement (4 prélèvements seulement ont pu être réalisés, compte tenu de la dureté du sol). Toutefois, le résultat de ces prélèvements (aucune trace d'oxydoréduction) conjugué à l'examen biologique et physique des parcelles concernées (absence de végétation caractéristique des zones humides, sol sableux et donc plutôt drainant, et situation en hauteur) permet de dire que les deux parcelles situées dans le secteur dit « Les Gués » et que le secteur situé au sein du hameau de « La Roquille » ne se situent pas en zone humide.

Par ailleurs, les deux premières parcelles, classées en zone UB et 1AUm, secteur dit « Les Gués » et zone située entre les hameaux de « La Saulaie » et « La Roquille », sont concernées par le projet de ZAC, lequel a fait l'objet d'une enquête publique et d'une étude d'impact antérieurs à la révision du PLU. Ce dernier intègre donc ces projets antérieurs, qui ont fait l'objet d'autorisations, obtenues à l'issue de procédures réglementaires. Ces parcelles ont, dans les faits, déjà fait l'objet de constructions, tout comme le secteur classé en zone UD au sein du hameau de « La Roquille ».

Du fait de l'absence de zone humide sur ces parcelles, l'incidence négative du projet de PLU révisé sur ces parcelles a donc une incidence négative faible à nulle.

Concernant les quatre parcelles classées en 2AU dans le règlement, et actuellement couvertes par de la prairie (pour deux d'entre elles), des boisements (pour une autre), et la dernière située au sein du quartier de Vaugourdon, des prospections complémentaires ont également eu lieu à l'été 2016, par la société Calidris, afin d'établir leur niveau d'intérêt écologique et être en mesure d'évaluer le niveau d'incidence du projet de PLU révisé sur ces parcelles.

Il apparaît que les deux parcelles en prairie présentent un faible intérêt écologique de par les formations végétales en présence. Seul un gros chêne présent au sein du site dit de « La Martinière » présente un intérêt écologique potentiel, pouvant être l'habitat d'insectes saproxylophages protégés (comme le Pique-Prune, le Grand Capricorne,...). Dans la mesure où les aménagements futurs intègrent la préservation de cet arbre, l'incidence négative du projet de PLU révisé sur ces parcelles a donc une incidence négative faible à nulle.

Pour la parcelle boisée située dans la partie nord du secteur des Gués, la partie sud est couverte par un mélange d'acacias et de beaux chênes, tandis que sur le nord de la parcelle, on trouve plutôt une forêt de feuillus sans sous-bois mais avec quelques arbres matures. L'ensemble revêt un certain intérêt écologique abritant notamment un cortège d'oiseaux forestiers et potentiellement des gîtes à chiroptères. ....). L'incidence négative du projet de PLU révisé sur cette parcelle a donc une incidence négative potentiellement forte.

Enfin, la parcelle située au sein du quartier de Vaugourdon, correspondant à la partie sud-ouest du terrain du CEA est couverte par un ensemble de petites prairies pâturées parsemées d'arbustes buissonnants, où la présence de la Pie-grièche écorcheur notamment, est possible. L'incidence négative du projet de PLU révisé sur cette parcelle a donc également une incidence négative potentiellement forte.

Pour la parcelle classée en 2AU dans le règlement, et concernée par un EBC, le projet de PLU révisé peut également avoir une incidence négative forte. En effet, le classement d'arbres, parcs ou boisements en EBC a pour objectif leur protection. Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. A ce titre, un permis de construire peut être refusé dans un espace classé boisé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre (CAA Nantes, 28 octobre 1998, n° 96NT02124, Société les Haras du Val-de-Loire). Le défrichement est interdit.

Or, sur cette parcelle, à notre connaissance, les abattages d'arbres réalisés n'ont pas fait l'objet de déclaration préalable. De deux choses l'une, le boisement a fait l'objet d'un plan simple de gestion (PSG), et l'autorisation préalable n'est pas obligatoire, ou s'il n'y a pas de PSG, une autorisation préalable était à demander à la direction départementale des territoires.

Quoiqu'il en soit, du point de vue de la préservation de l'environnement, il est fortement regrettable que ce patrimoine arboré n'ait pas été conservé, alors qu'il bénéficiait d'une protection du fait de son classement en EBC. Cependant, les prospections de terrain complémentaires réalisées à l'été 2016 ont permis de constater que le secteur ne présentait aucun intérêt écologique.

De ce fait, l'incidence négative du projet de PLU révisé sur ces parcelles a donc une incidence négative faible à nulle.

### Mesures pour supprimer, réduire et compenser s'il y a lieu les effets négatifs du PLU

Pour la parcelle boisée située dans la partie nord du secteur des Gués et celle située au sein du quartier de Vaugourdon, correspondant à la partie sud-ouest du terrain du CEA, le patrimoine écologique en présence (milieux naturels fonctionnels et cortèges faunistiques intéressants) doit être pris en compte dans le cadre de l'aménagement de ces parcelles, comme prévu à l'article 411 du code de l'environnement. De même, il conviendra de veiller au maintien de la fonctionnalité en tant que corridor écologique de ces parcelles.

Afin de compenser l'incidence négative forte du projet de PLU révisé sur ces deux parcelles, nous proposons que la commune mette en œuvre des mesures de gestion favorables à la biodiversité sur des secteurs dont elle a la maîtrise foncière, et sur une surface équivalente à celles des deux parcelles concernées.

Enfin, nous proposons une mesure d'accompagnement afin d'améliorer encore les incidences positives du PLU sur le patrimoine naturel. Il serait intéressant que le règlement du PLU soit plus précis concernant la compensation en cas d'autorisation de coupe d'arbre ou d'arrachage de haies. La compensation se ferait sur la base du 1 pour 1 c'est-à-dire pour un mètre de haie arrachée, un devra être replanté.

### Les indicateurs de suivi

Deux indicateurs ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur l'environnement naturel :

- Nombre de mares (lieu de reproduction des amphibiens) préservées,
- Surface éventuellement compensée pour les zones humides,
- linéaire de haies et arbres protégés ;
- nombre d'autorisation de coupe ou d'arrachage de haies et d'arbres.
- Fréquence de renseignement : tous les 5 ans
- Territoire concerné : la commune de Veigné
- Valeurs de référence : état des lieux réalisé lors de la révision du PLU
- Ressources à mobiliser : services urbanisme et aménagement de la commune de Veigné

Ces indicateurs permettront de vérifier que l'enjeu majeur du territoire en termes de milieux naturels, et notamment la préservation des zones humides, est bien respecté et que le cas échéant les mesures de compensation sont effectives.

### 5-2.3. Incidences du PLU en matière de risques, de nuisances et de pollution

#### a. Enjeux

Les enjeux en matière de nuisances et pollution sont assez importants, liés à l'augmentation constante des déplacements routiers dans le cadre de déplacements domicile-travail ou de flux de transit.

En outre, le territoire communal est soumis aux risques naturels liés aux inondations, du fait de la présence de vallées alluviales (Indre et affluents) et de zones humides. Il est donc concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ainsi, sur la commune, les berges de l'Indre sont classées selon 2 catégories : « zones A » inondables peu ou pas urbanisées, inconstructibles sauf exceptions et des « zones B », inondables urbanisées constructibles sous conditions.

La commune de VEIGNE est également concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles. Le BRGM a cartographié sur l'ensemble du département cet aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les secteurs plus particulièrement touchés par ce risque sont situés de part et d'autre de la vallée de l'Indre, sauf aux alentours du château de Couzières.

### b. Les dispositions du PLU

Le PLU porte clairement l'objectif de mettre en place des actions visant à poursuivre et à renforcer celles déjà engagées par les précédentes politiques de l'urbanisme et des déplacements pour limiter l'usage de la voiture. Il vise ainsi l'amélioration de l'accessibilité au centre-bourg, aux pôles de quartiers et à l'ensemble des équipements, en privilégiant chaque fois que possible les modes alternatifs : déplacements piétons et vélos et usage des transports collectifs (bus et trains, et développement du co-voiturage).

Par ailleurs, afin de conforter le positionnement de Veigné comme ville attractive au cadre de vie préservé, le PLU prévoit la prise en compte de la qualité de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement (OAP d'entrée de ville Les Gués). En outre, certains secteurs initialement urbanisables en dehors du tissu urbain dense seront rendus inconstructibles en raison de leur proximité aux grandes infrastructures de transports en raison du potentiel de nuisances élevé : lisière autoroutière au « Village Brûlé » route du Ripault, la lisière Est de Vaugourdon.

D'autre part, les risques naturels (inondations de la vallée de l'Indre) et technologiques connus et les nuisances potentielles seront pris en compte avant toute démarche de conception d'une opération de construction ou d'aménagement. Ainsi, le PLU intègre le PPRI et ses préconisations. Le PPRI sera annexé au PLU révisé.

L'aménagement du secteur des Courtils prendra également en compte l'OAP correspondante. Compte tenu du passé industriel du site (usine SPR (ICPE)), des mesures devront être engagées pour s'assurer qu'aucun risque de pollution n'existe. Le cas échéant, des actions de dépollution devront être engagées avant la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble.

Enfin, le PLU intègre les risques de mouvement de terrain en imposant la mise en œuvre de fondations adaptées pour les constructions situées dans les zones concernées par ce risque.

### c. Les incidences du PLU

Les incidences du PLU sont nulles en matière de risques, de nuisances et de pollution.

#### Mesures pour supprimer, réduire et compenser s'il y a lieu les effets négatifs du PLU

Vu l'absence d'incidence notable prévisible sur les risques, les nuisances et les pollutions, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures de réduction ou de suppression.

#### Les indicateurs de suivi

Aucun indicateur de suivi n'a été retenu.

#### 5-2.4. Incidences sur les ressources naturelles

Ce chapitre aborde les problématiques liées à la ressource en eau, à l'extraction de matériaux et à l'énergie.

##### a. Enjeux

Concernant la ressource en eau, deux forages permettent d'assurer l'alimentation en eau potable : les Avrins et la Vallée Raintrue. Des importations d'eau sont également assurées depuis Sorigny et Chambray-lès-Tours. Ces dernières sont toutefois en diminution.

La capacité de production sur les deux forages actuellement en service s'élève à 3 000 m<sup>3</sup>/j, ce qui permet de couvrir les besoins des abonnés. Cependant, à moyen terme, compte tenu de l'augmentation de la population, les besoins de pointe, évalués à 3 400 m<sup>3</sup>/j, ne pourront plus être couverts par les ressources existantes.

La collectivité a ainsi réalisé en 2003 un nouveau forage d'eau potable, dit F4 La Grenouillère, sur la commune de Veigné afin notamment, de :

- diversifier l'approvisionnement de l'eau potable sur le territoire de Montbazou et Veigné (forage au Turonien),
- couvrir l'ensemble des besoins des abonnés à moyen terme,
- répondre aux enjeux du SDAGE Loire-Bretagne de diminution des prélèvements dans la nappe du Cenomanien dans l'agglomération tourangelle (mesure 7C5 du SDAGE),

Vis-à-vis du traitement des eaux usées, une étude (étude des zonages d'assainissement) a mis en évidence la capacité suffisante de la station d'épuration des Bourroux, tenant compte des projets d'urbanisation de la commune de Veigné (et de Montbazou). A court terme, la charge polluante supplémentaire serait d'environ 2000 Equivalents Habitants pour une disponibilité de 5000. La station d'épuration actuelle est donc en capacité de traiter les effluents générés par les projets d'urbanisation sur Veigné (et Montbazou, également concernée).

La présence de cavités souterraines naturelles ou anthropiques est source de risque naturel qui peut être nuisible aux activités humaines. Le risque lié aux cavités souterraines est identifié sur quatre sites de Veigné. La présence de deux carrières a été recensée, dont l'une au Sud des Sablons à l'Est de la commune, et l'autre au Sud-Est de Sardelle au lieu-dit les Vieux Puits. Par ailleurs, deux cavités naturelles sont identifiées dans le bourg, l'une à proximité de l'église et l'autre rue Principale.

Enfin, pour le thème de l'énergie, les enjeux portent sur les économies d'énergie et la production d'énergie d'origine renouvelable.

##### b. Les dispositions du PLU

###### Le règlement

Le règlement du PLU protège la ressource en eau. En effet, toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Concernant les eaux usées : Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire. Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Enfin, pour les constructions situées en zone UX (destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales hors commerces de proximité), le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire. Pour les eaux résiduaires de type autre que domestique un traitement préalable au raccordement au réseau public peut être exigé par la commune ou les services compétents.

Les carrières ne sont pas autorisées, voire interdites dans les zones UA, UD et N, dans le règlement sur l'ensemble du territoire communal.

Les petites éoliennes installées sur toiture sont autorisées sur les toitures sous certaines conditions.

### c. Les incidences du PLU

#### Incidences positives

La ressource en eau est protégée de par l'obligation faite dans le règlement :

- Que toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- de gérer les eaux usagées.

Les carrières étant interdites il n'y aura aucun impact de cette activité sur l'environnement.

En ce qui concerne l'énergie, le fait de favoriser les déplacements alternatifs est favorable à des économies d'énergie par diminution des transports. Par ailleurs, le PLU offre clairement la possibilité à l'installation de système de production d'électricité renouvelable (comme les petites éoliennes) et laisse possible l'implantation de maisons utilisant des technique nouvelles pour la production et la diminution de la consommation d'énergie.

#### Incidences négatives

L'augmentation de la population va nécessairement engendrer une plus forte pression sur les ressources naturelles, mais dans l'ensemble elles seront bien gérées. La possibilité laissée par le règlement d'implanter des éoliennes dans les zones A et N peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en fonction de leur localisation. Toutefois, une étude d'impact sera réalisée en préalable à leur implantation et sera à même de dire au cas par cas si elle est problématique sur le territoire.

Les incidences négatives du PLU sont donc faibles à nulles.

#### Mesures pour supprimer, réduire et compenser s'il y a lieu les effets négatifs du PLU

Vu l'absence d'incidence notable prévisible sur les ressources naturelles, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures de réduction ou de suppression.

#### Les indicateurs de suivi

Deux indicateurs ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur les ressources naturelles :

- la qualité de l'eau du captage d'eau qui est mesurée régulièrement ;
- la production électrique sur le territoire communal.
- Fréquence de renseignement : tous les ans
- Territoire concerné : la commune de Veigné
- Valeurs de référence : état des lieux réalisé lors de la révision du PLU
- Ressources à mobiliser : services urbanisme et aménagement de la commune de Veigné

### 5-2.5. Incidences sur le paysage

#### a. Enjeux

Les relations entre Veigné et sa campagne sont particulièrement riches, jusqu'au cœur de la ville et de ses « îlots verts ». La ville et la campagne sont encore très porteuses des caractéristiques architecturales et paysagères propres à la vallée de l'Indre.

L'enjeu est de maintenir et de conforter cette identité vindinienne.

### b. Les dispositions du PLU

Le PLU porte clairement l'objectif de préserver et valoriser l'identité paysagère de la commune, en rénovant ou réhabilitant certains éléments du patrimoine bâti communal, en mettant en valeur les hameaux anciens répartis sur le territoire communal, sauvegardant les paysages naturels et les éléments du patrimoine naturel de la commune (boisements, haies, vergers, arbres isolés et alignements particuliers, etc.)

Il s'agira également de renforcer la perception de la « ville verte » en facilitant la découverte des paysages et des milieux naturels (amélioration de l'accessibilité des bords de l'Indre à pied et à vélo), en préservant l'image de l'entrée de ville au Nord du bourg (vues sur la vallée de l'Indre, préservation des cœurs d'ilots verts du centre bourg, etc.) et aux Gués de Veigné, avec l'ensemble du quartier en recomposition

Un autre axe d'intervention consiste à « ramener la nature en ville » (ilots naturels, allées et jardins, etc.) comme support à la biodiversité et à la création d'un nouveau paysage urbain dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement.

Enfin, les zones ouvertes à l'urbanisation étant situées en continuité du bourg, le PLU tend à préserver les paysages agricoles et naturels.

### c. Les incidences du PLU

#### Incidences positives

Par rapport, à la situation antérieure, le PLU permettra de contenir le mitage du territoire et ainsi de conserver les paysages sur la commune.

#### Incidences négatives

Il ne semble pas y avoir d'incidences négatives du PLU sur le paysage.

#### Mesures pour supprimer, réduire et compenser s'il y a lieu les effets négatifs du PLU

Vu l'absence d'incidence notable prévisible sur le paysage, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures de réduction ou de suppression.

#### Les indicateurs de suivi

Aucun indicateur de suivi n'a été retenu

### 5-3. Conclusion de l'évaluation environnementale

Le PLU de Veigné va avoir globalement une incidence positive sur l'environnement par rapport à la situation précédente.

En effet, le développement de l'urbanisation sera mieux maîtrisé et planifié ce qui permettra de limiter l'étalement urbain, le mitage et donc de diminuer la consommation d'espace agricole et naturel. Cela aura par voie de conséquence des incidences positives sur le patrimoine naturel et les paysages.

En outre, les modes alternatifs au déplacement en voiture seront privilégiés chaque fois que possible. La qualité de l'environnement sonore sera prise en compte dès la conception des futurs projets d'aménagement, de même que les risques naturels (inondations de la vallée de l'Indre) et technologiques connus. Ces dispositions auront donc une incidence positive en termes de risque, nuisances et pollution.

Cependant, deux parcelles, une en prairie et une boisée sont classées dans le cadre de la révision du PLU en zones urbanisables 2AU. Même si l'urbanisation future de ces parcelles est envisagée, en accord avec la réglementation en vigueur, ces dispositions constituent néanmoins une incidence négative sur le patrimoine naturel et les paysages communaux. Une mesure de compensation visant à préserver la biodiversité sur des parcelles de surface équivalente dont la commune a la maîtrise foncière est donc proposée.

Enfin, une mesure d'accompagnement a été proposée dans le cadre de cette évaluation environnementale, afin d'améliorer les incidences positives du PLU sur le patrimoine naturel. Elle consiste, en cas d'autorisation de coupe d'arbre ou d'arrachage de haies, à compenser sur la base du 1 pour 1.

### 5-4. Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale du PLU

#### 5-4.1. Résumé non technique

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation.

#### Synthèse du diagnostic environnemental

La commune de Veigné présente un faible relief, sculpté par la vallée de l'Indre et ses affluents. Ces derniers dessinent, au sein du territoire communal, de nombreux méandres, lesquels traversent des prairies humides, cariçaies, roselières et espaces boisés. Ces vallées sont surplombées par des coteaux calcaires, couverts de pelouses à Orchidées. De nombreuses zones boisées recouvrent également la commune, dont les plus importantes se situent sur les plateaux nord. En plus de ces grands massifs, les vallées boisées des cours d'eau et le réseau plutôt fourni des haies forment un grand ensemble écologique. Enfin, au nord de la commune, un grand réseau de mares existe sur des prairies pâturées ou en jachère, délimitées pour la plupart par des haies.

Les vallées de l'Indre et de ses affluents et le grand réseau de mares sont à l'origine de la présence de zones humides au sein du territoire communal.

Sur la commune, la trame verte et bleue est assez bien développée. La trame bleue structure en grande partie l'articulation générale de la trame. Les noyaux de biodiversité sont quasi omniprésents sur la commune et aux alentours. Seules les zones urbanisées du bourg et de la nationale 10, les espaces agricoles du plateau sud et les prairies du plateau nord manquent de corridors écologiques. Les infrastructures faisant le plus obstacle à la bonne circulation des espèces sont l'A 85, l'A 10, la N 10 et la LGV.

#### Perspectives d'évolution de l'environnement et principaux enjeux

En l'absence d'un nouveau plan, le mode de développement actuel aurait conduit à une consommation accrue de l'espace, à une fragmentation des paysages et des espaces naturels, et une perte de la biodiversité.

Ainsi, les enjeux sont liés :

- Au maintien d'une activité agricole sur la commune et au renforcement de la trame verte et bleue, de manière à maîtriser le développement urbain et donc, à favoriser la biodiversité.
- A la préservation des grandes entités écologiques, et notamment les zones humides, qui font la richesse environnementale de Veigné.
- A la gestion des déplacements routiers dans le cadre de déplacements domicile-travail ou de flux de transit
- Aux économies d'énergie et la production d'énergie d'origine renouvelable.
- Au maintien et au renforcement de l'identité paysagère de la ville de Veigné.

### **Choix et orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable**

Le PADD porte clairement comme objectifs :

**Le maintien de l'activité agricole.** En outre, la réponse aux besoins en logements sera produite en priorité dans les limites des espaces déjà urbanisés, et les secteurs d'extension seront intégrés au tissu urbain et connectés aux centralités, avec des ceintures « vertes » en périphérie afin de fixer les limites de la ville. Les constructions isolées ne seront pas autorisées.

**La protection des espaces naturels.** Il prévoit également la prise en compte des corridors écologiques dans les projets d'aménagement et l'accroissement de la protection des composantes de la trame verte et bleue.

**La mise en place d'actions visant à poursuivre et à renforcer celles déjà engagées pour limiter l'usage de la voiture.** Il vise ainsi l'amélioration de l'accessibilité au centre-bourg, aux pôles de quartiers et à l'ensemble des équipements, en privilégiant chaque fois que possible les modes alternatifs : déplacements piétons et vélos et usage des transports collectifs.

**La prise en compte de la qualité de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement** et certains secteurs, initialement urbanisables en dehors du tissu urbain dense, seront rendus inconstructibles en raison de leur proximité aux grandes infrastructures de transports et donc du potentiel de nuisances élevé.

**La prise en compte des risques naturels** (inondations de la vallée de l'Indre et mouvements de terrain), **technologiques et industriels** connus et des nuisances potentielles (pollutions) avant toute démarche de conception d'une opération de construction ou d'aménagement.

**La préservation et la valorisation de l'identité paysagère** de la commune, et le renforcement de la perception « ville verte ». Les zones ouvertes à l'urbanisation étant situées en continuité du bourg, le PLU tend à préserver les paysages agricoles et naturels.

### **Analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement**

#### ***La consommation d'espace***

Le PLU permettra un meilleur contrôle de l'étalement urbain et du mitage du territoire, la consommation d'espace étant réduite et essentiellement située dans la continuité des zones déjà urbanisées ou dans des dents creuses. Cette problématique sera suivie par la mise en place de deux indicateurs : la surface urbanisée et la superficie des unités foncières.

#### ***Le patrimoine écologique***

Le PLU a pris le parti de protéger de grands ensembles pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique, de par leur classement en zone A ou N, de densifier les zones bâties et de limiter le mitage, gages de préservation du patrimoine naturel de la commune.

Il en est de même pour deux parcelles, classées en zone urbanisable, alors qu'elles sont actuellement couvertes par de la prairie ou des boisements. Ces secteurs ont en effet un potentiel écologique qu'il conviendra de prendre en compte dans les aménagements ultérieurs.

Au-delà de la prise en compte des zones humides et du patrimoine écologique en présence (espèces floristiques et faunistiques protégées), au regard de l'application de la nomenclature 33.10 de la Loi sur l'eau et de l'article 411 du code de l'environnement, une mesure d'accompagnement a été proposée afin d'améliorer encore les incidences positives du PLU sur le patrimoine naturel : que le règlement du PLU soit plus précis concernant la compensation en cas d'autorisation de coupe d'arbre ou d'arrachage de haies, et qu'elle se fasse sur la base du 1 pour 1 c'est-à-dire pour un mètre de haie arrachée, deux soient replantés.

Enfin, des indicateurs de suivi ont été retenus : nombre de mares (lieu de reproduction des amphibiens) préservées, surface éventuellement compensée pour les zones humides, linéaire de haies et arbres protégés et nombre d'autorisation de coupe ou d'arrachage de haies et d'arbres.

#### ***Incidences en matière de risques, de nuisances et de pollution***

Les incidences du PLU sont nulles en matière de risques, de nuisances et de pollution.

#### ***Incidences sur les ressources naturelles***

La ressource en eau est protégée de par l'obligation faite dans le règlement de gérer les eaux usagées. Les carrières étant interdites il n'y aura aucun impact de cette activité sur l'environnement. En ce qui concerne l'énergie, le fait de favoriser les déplacements alternatifs est favorable à des économies d'énergie par diminution des transports. Par ailleurs, le PLU offre clairement la possibilité à l'installation de système de production d'électricité renouvelable et laisse possible l'implantation de maisons utilisant des techniques nouvelles pour la production et la diminution de la consommation d'énergie.

Deux indicateurs ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur les ressources naturelles : la qualité de l'eau du captage d'eau qui est mesurée régulièrement et la production électrique sur le territoire communal.

#### ***Incidences sur le paysage***

Par rapport, à la situation antérieure, le PLU permettra de contenir le mitage du territoire et ainsi de conserver les paysages sur la commune.

#### **5-4.2. Méthodologie d'étude**

L'état initial de l'environnement a été élaboré sur la base du diagnostic territorial.

L'évaluation environnementale présente quatre grandes parties. Dans un premier temps, une approche par les documents du PLU (PADD, OAP, zonage et règlement) est proposée. La seconde partie traite d'une approche globale par les grandes thématiques environnementales en présentant les mesures d'atténuation qui ont été mises en place. Puis elle présente les indicateurs possibles de suivi qui doivent donner des clés pour suivre l'évolution des caractères environnementaux se rapportant à chacune des thématiques.



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Déclaration de Projet  
emportant mise en compatibilité du PLU**

**NOTICE DE PRESENTATION**

---

PLU Arrêté le 12/02/2016

PLU approuvé le :  
25/11/2016

Déclaration de projet n°2

Approuvé le :

Le Maire



## Table des matières

---

Objet du dossier et présentation du projet .....	4
Cadre législatif.....	6
I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet .....	7
Données de cadrage.....	11
Présentation de l'opération .....	31
I. Emprise du projet .....	32
II. Cadre de l'intérêt général du projet.....	40
Mise en compatibilité du PLU avec le projet.....	42
Justifications de la mise en compatibilité .....	58
Annexes .....	60

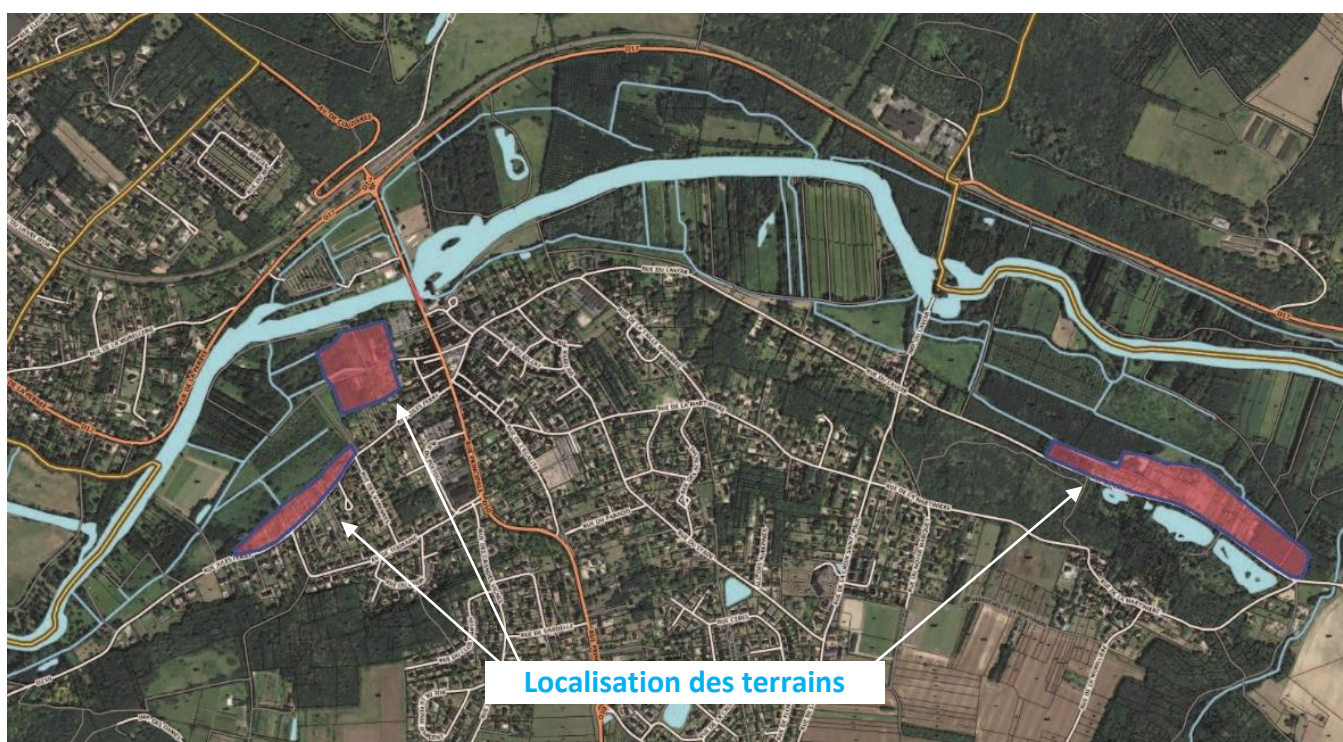
## Objet du dossier et présentation du projet

Ce dossier s'inscrit dans le cadre réglementaire de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné concernant des terrains situés sur les bords de l'Indre en zone inondable actuellement classés en zone Np au PLU approuvé mais nécessitant un classement plus adapté pour permettre la maîtrise du foncier par la commune et ainsi, leur préservation.

Il convient de préciser que le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016 classe ces terrains en « Aménagement et protection des bords de l'Indre » dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Or, cette orientation ne permet pas la complète protection souhaitée.

La présente déclaration de projet a pour objet de préciser le caractère d'intérêt général de la préservation des abords de l'Indre, dans le respect de l'application du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre et ainsi donner à la commune de Veigné, les outils nécessaires à cette préservation.

### Plan de situation



## Cadre législatif

---

## I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Par délibération du 25 novembre 2016, le Conseil Municipal de Veigné a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Afin de mettre en œuvre son projet d'Aménagement et de Développement Durables et en protégeant les bords de l'Indre, Veigné a engagé la réalisation d'une déclaration de projet qui emportera la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification du Règlement écrit et la mise en cohérence du document graphique règlementaire.

Cette déclaration de projet devra être compatible avec Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre.

### a. Code de l'Urbanisme : partie législative

Les dispositions des articles L153-54, L153-55, L153-57, L153-58 et L153-59 précisent :

**L153-54 :** « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

**L153-55 :** « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

(...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

**L153-57 :** « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

**L153-58 :** « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(...)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

**L153-59 :** « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. (...).

#### **b. Code de l'Urbanisme : partie règlementaire**

Les dispositions de l'article R153-15 précise que : « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Au titre de l'article R153-16-1° du code de l'urbanisme, la commune de Veigné est identifiée pour mener à bien la procédure de déclaration de pour la protection des bords de la Vallée de l'Indre.

**R153-16-1° :** « Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ; (...)

**c. La saisine de l'autorité environnementale (MRAE) sur la demande d'examen au cas-par-cas**

La déclaration de projet relève d'un examen au cas-par-cas au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement.

**L.122-4 :**

*« I. - Pour l'application de la présente section, on entend par :*

*1° " Plans et programmes " : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, ainsi que leur modification, dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux cofinancés par l'Union européenne ;*

*2° " Evaluation environnementale " : un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants.*

*II. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :*

*1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;*

*2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.*

*III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :*

*1° Les plans et programmes mentionnés au II qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;*

*2° Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés au II, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;*

*3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

*IV. - Les incidences notables sur l'environnement d'un plan ou d'un programme ou de sa modification sont appréciées en tenant compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*V. - Les plans et programmes établis uniquement à des fins de défense nationale ou de protection civile ainsi que les plans et programmes financiers ou budgétaires ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.*

*L'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme indique à l'autorité environnementale lors de l'examen au cas par cas, et à l'autorité compétente s'agissant de la demande d'avis sur le rapport sur les incidences environnementales, les informations dont elle estime que leur*

*divulgaration serait de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.*

*A la requête de l'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme, ou de sa propre initiative, l'autorité compétente pour adopter ou approuver le plan ou programme retire des dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public et soumis à consultation les éléments qui seraient de nature à entraîner la divulgation de secrets de la défense nationale ou de nature à faciliter des actes susceptibles de porter atteinte à la santé, la sécurité et la salubrité publiques.*

*VI. - Par dérogation aux dispositions du présent code, les plans et programmes mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies au chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme. »*

De fait, la présente mise en compatibilité du PLU de Veigné a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas.

En date du 22/11/2019, le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide ne pas soumettre à évaluation environnementale le PLU de la commune de Veigné pour le projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité n°2 du PLU, pour le classement en zone Uji.

## Données de cadrage

---

Le projet est localisé sur l'ensemble des cartographies de la manière suivante :

- Localisation du projet

#### a. Localisation

Les terrains concernés par la déclaration de projet se situent sur la commune de Veigné :

- 1/ secteur n° 1 : lieu dit Patis, au Nord du lotissement des Varennes et le long de la rue Jules Ferry
- 2/ secteur n° 2 : lieu dit des Rangs, à l'Ouest du centre bourg au cœur de la rue des Rangs
- 3/ secteur n° 3 : lieu dit la Perrée, à l'Est du centre bourg, le long de la rue du Lavoir.

Ils bordent l'Indre dans sa partie Sud.

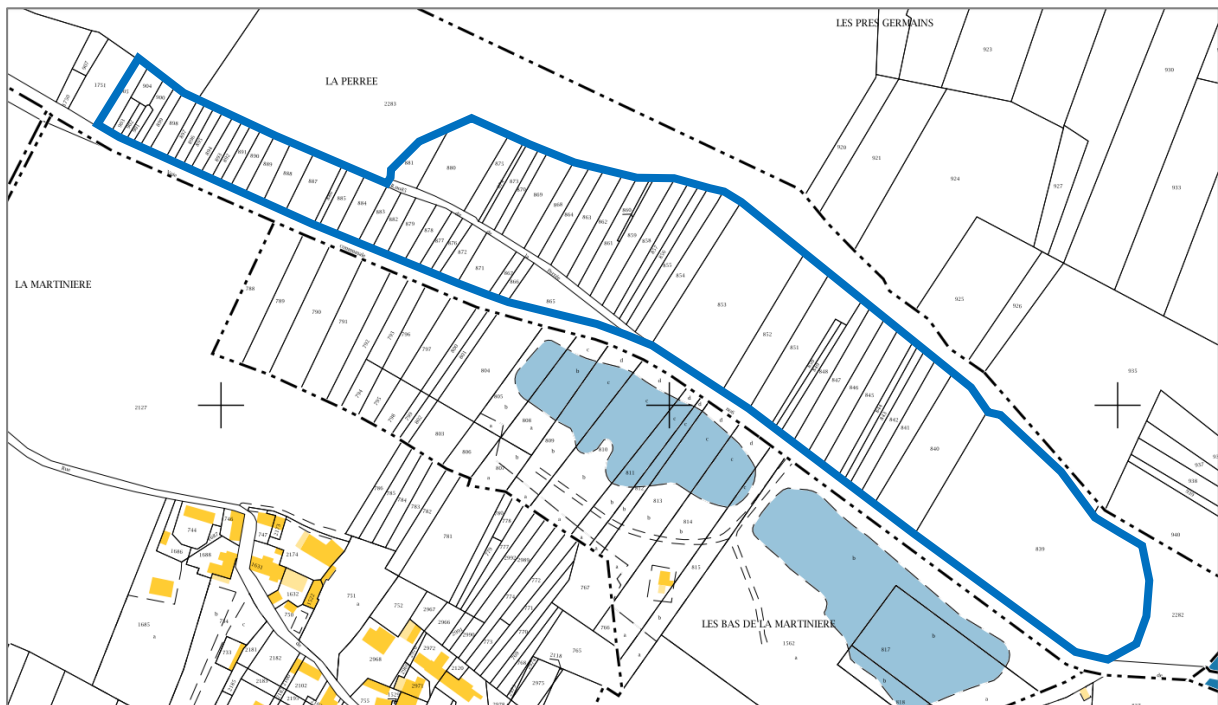
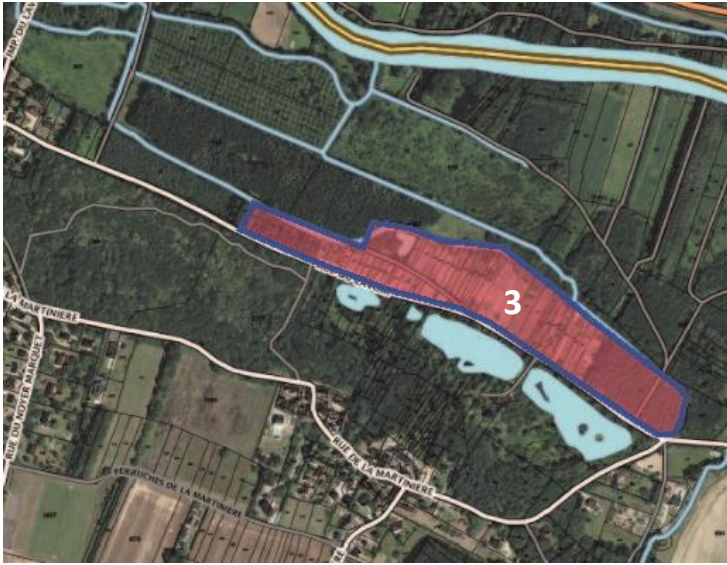




**Secteur n° 1 :** lieu dit Patis, au Nord du lotissement des Varennes et le long de la rue Jules Ferry  
Les parcelles concernées sont : AL19 à AL55, AL556, AL471, AL557 (en partie)



**Secteur n° 2 :** lieu dit des Rangs, à l'Ouest du centre bourg au cœur de la rue des Rangs.  
Les parcelles concernées sont : AL3 à AL15, AL159 à AL165, AL170 à AL177.



**Secteur n° 3 :** lieu dit la Perrée, à l'Est du centre bourg, le long de la rue du Lavoir

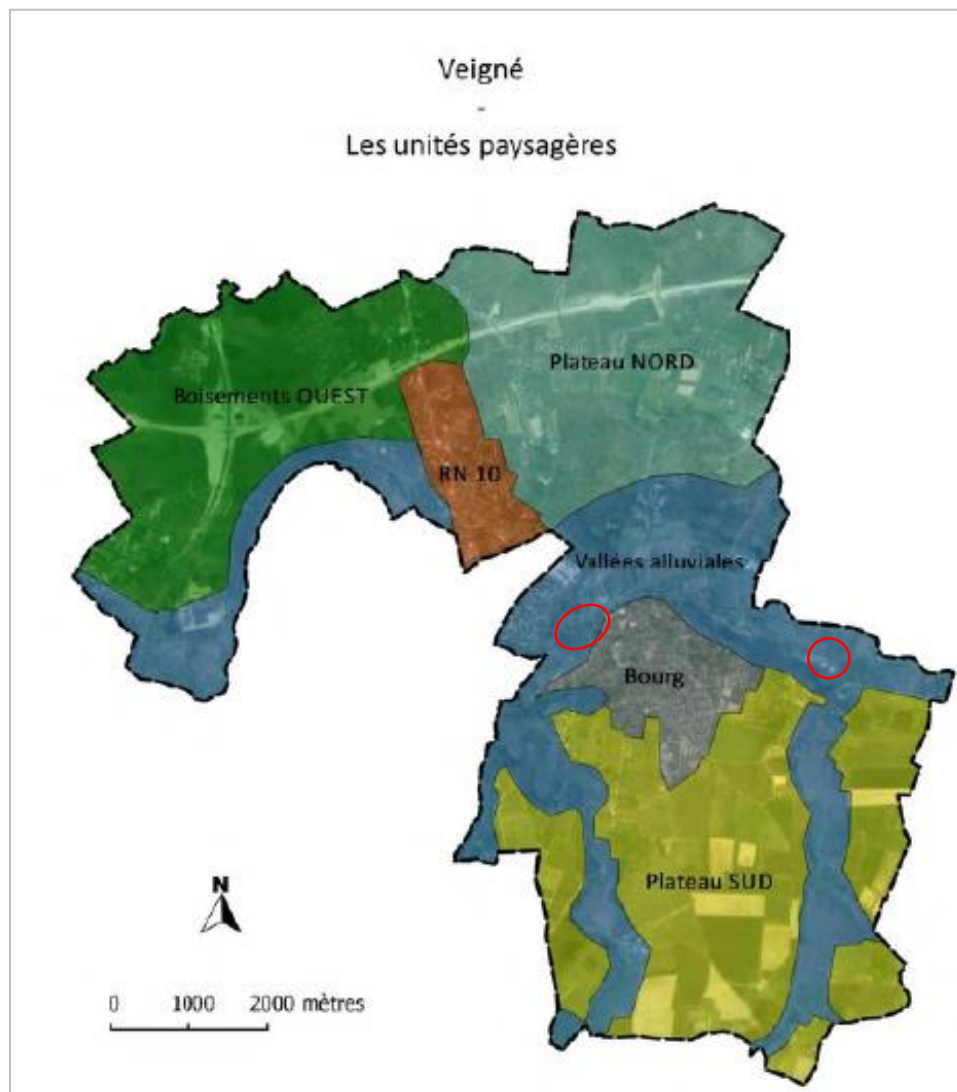
Les parcelles concernées sont : AP1750, AP1751, AP868 à AP905, AP839 à AP864.

## b. Contexte naturel et paysager

### 1. Paysage

Les terrains concernés par la déclaration de projet se situent au cœur de l'entité paysagère des vallées alluviales

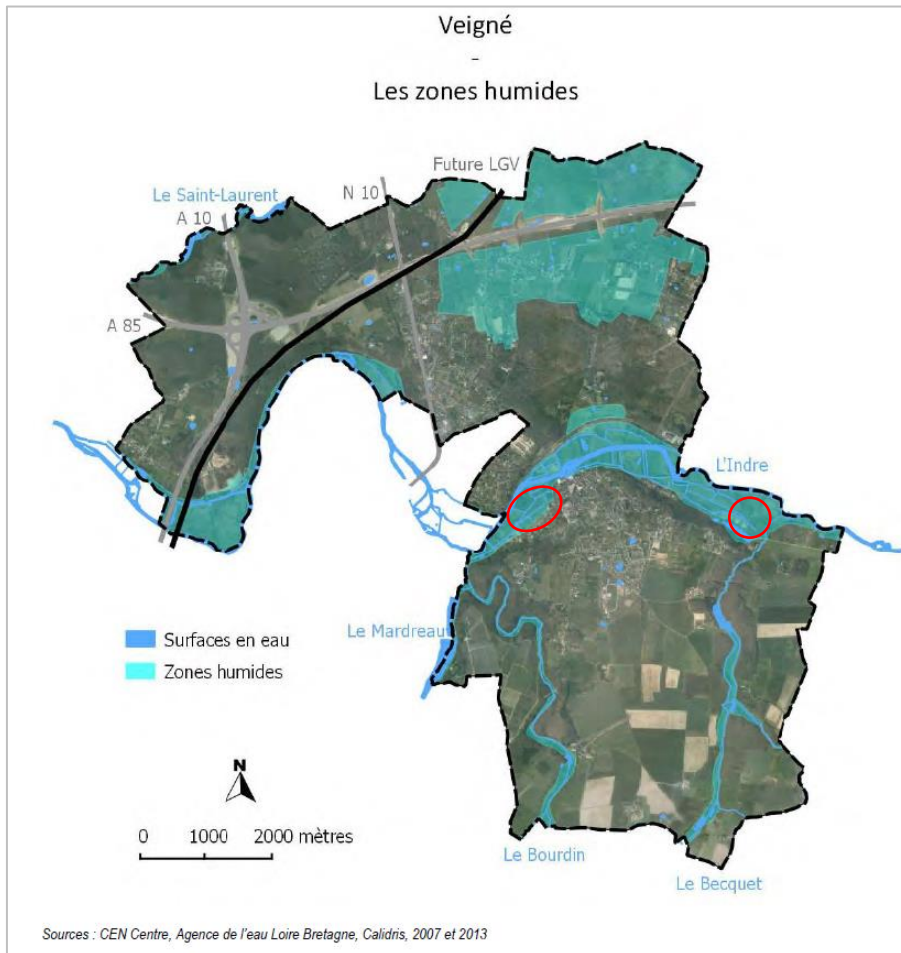
- Cette unité englobe les vallées de l'Indre, du Mardreau, du Bourdin et du Becquet. Il s'agit de paysages très enclavés, tapissés de boisements sur les versants et de prairies et peupleraies au fond.  
Ces prairies inondables autrefois utilisées par l'agriculture ont été petit à petit abandonnées en faveur de la popuculture et des espaces de loisirs (développement des coups de pêche).



Source : ATU 2003 – Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné.

## 2. Patrimoine naturel

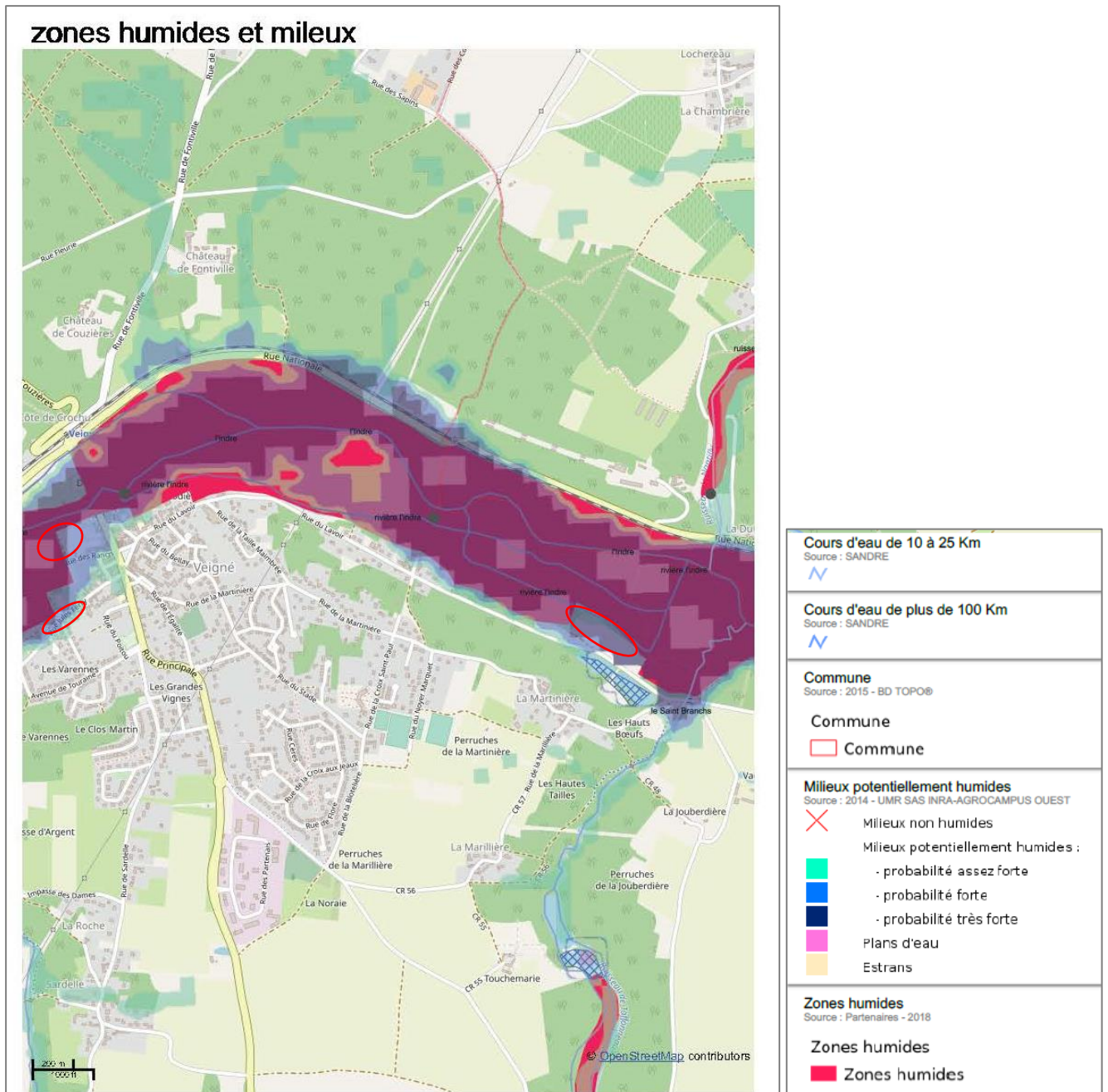
La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède plus de ZNIEFF sur son territoire. Les terrains concernés par la déclaration de projet, sont situés en zones humides, au regard du PLU approuvé, source de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.



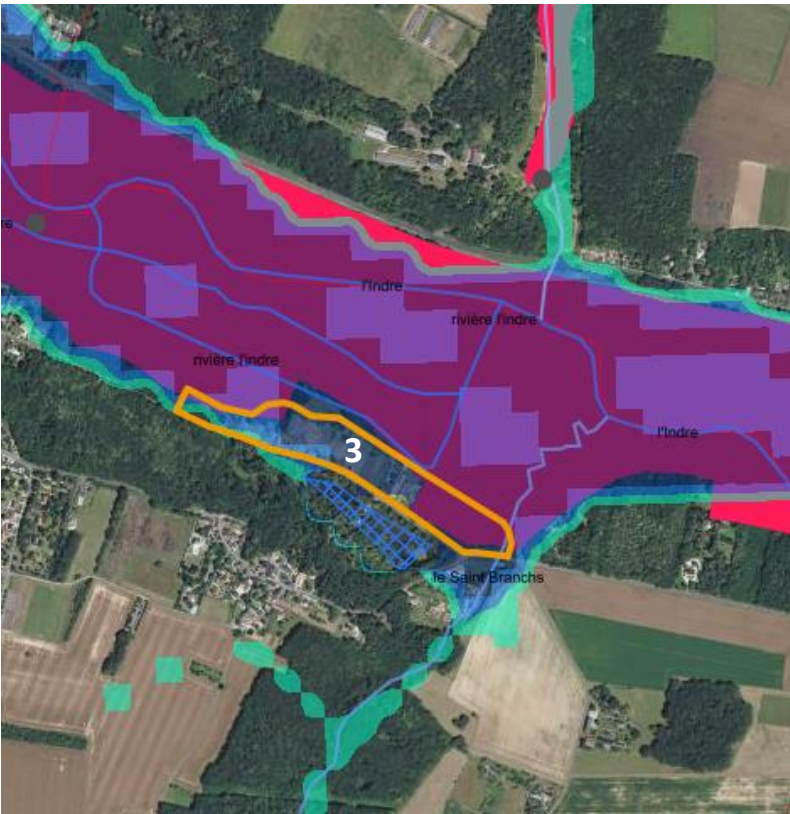
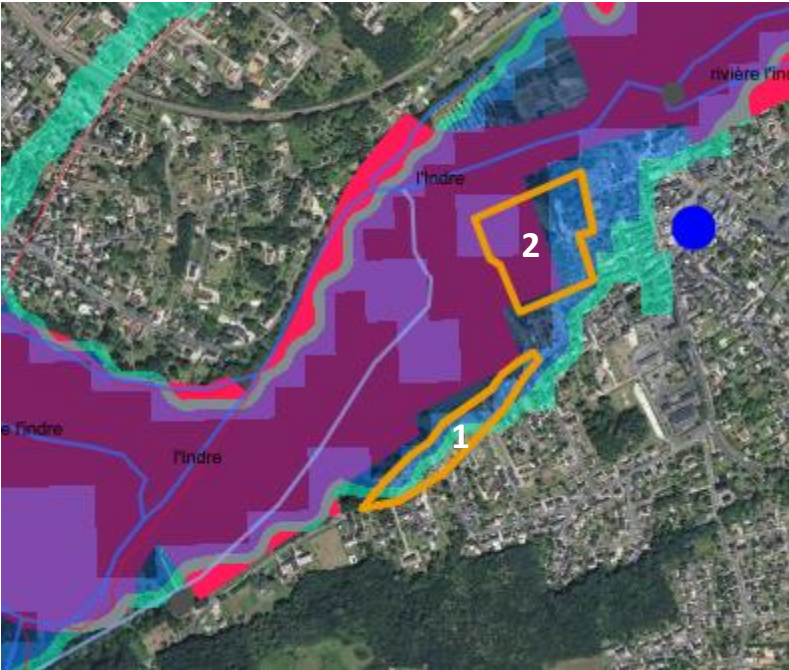
Source : CEN Centre, Agence de l'Eau Loire Bretagne, 2007-2013 - Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

### 3. Inventaires et prélocalisations des zones humides

Les zones humides (marais, prairies humides, lagunes, tourbières), écosystèmes entre terre et eau, constituent un patrimoine exceptionnel en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Elles abritent de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans l'épuration et la prévention des crues, la régulation de la ressource en eau, ...

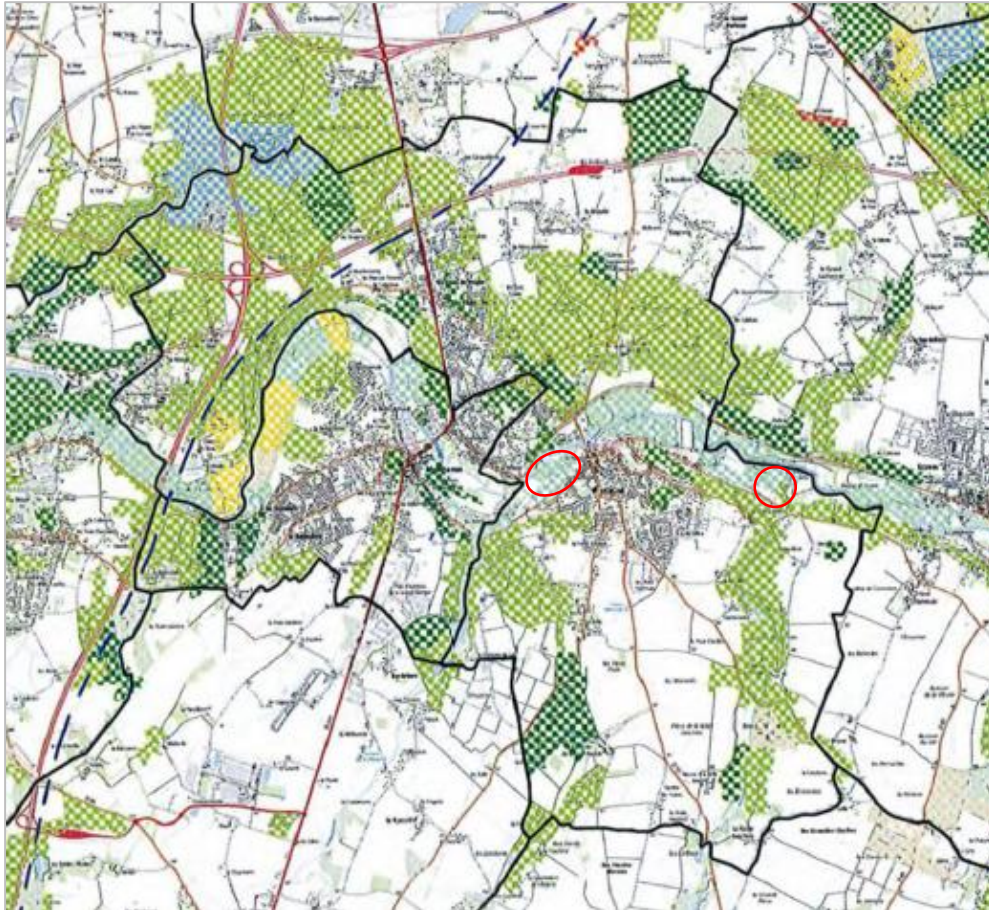


Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



#### 4. Inventaire forestier

Dans le cadre de l'Inventaire forestier, les 3 secteurs sont référencés comme occupés par des peupleraies cultivées. Les parcelles du secteur 3 et des secteurs 1 et 2 sont occupées, en partie, par des jardins familiaux.



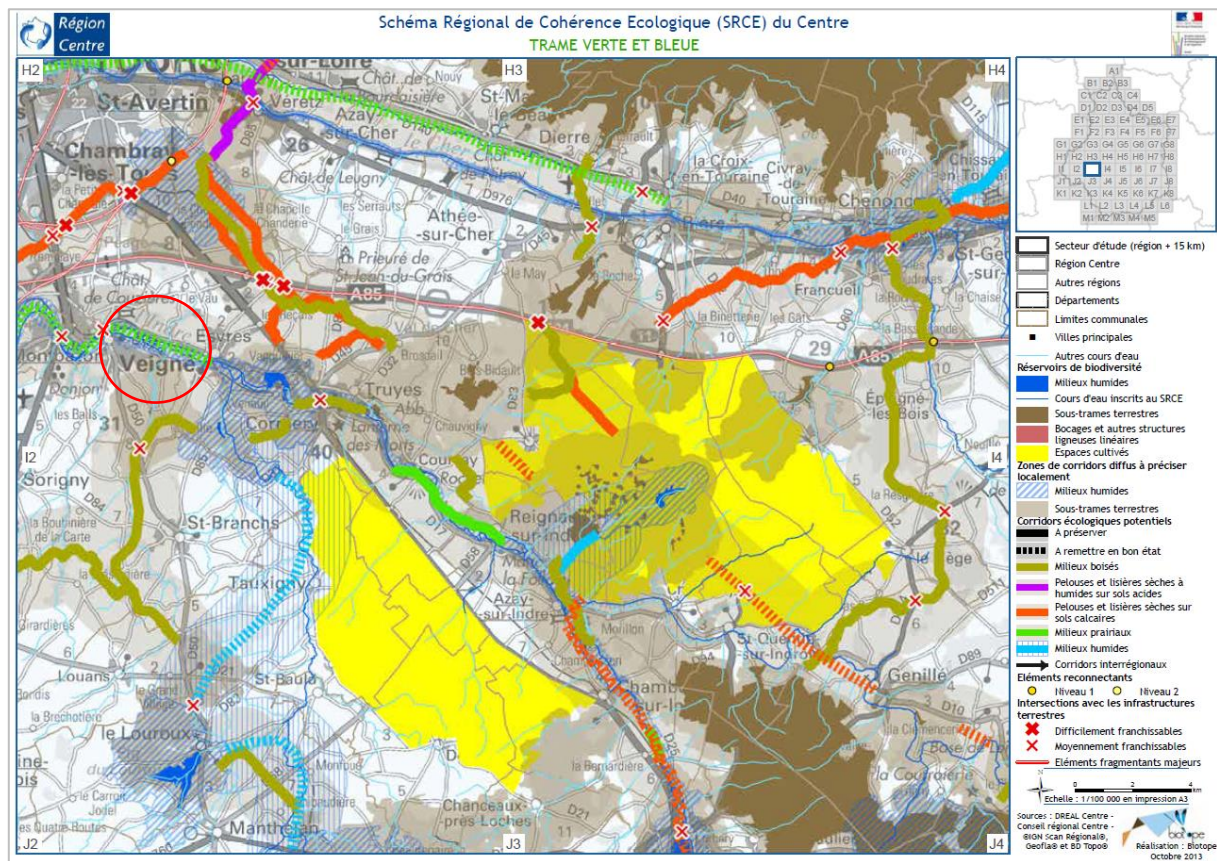
Source : DDT Forêt : carte de l'inventaire forestier - Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

5. La Trame verte et bleue : Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre Val de Loire

Le SRCE de la Région Centre-Val de Loire fait état de corridors écologiques assez développés sur la commune de Veigné, les 3 secteurs sont référencés dans les Réservoirs et Corridors de Biodiversité, en Milieux humides et en Milieux prairiaux, au titre de la Trame Verte et Bleue.

Les milieux prairiaux regroupent l'ensemble des milieux ouverts directement associés à des pratiques agricoles (mosaïque de prairies, prairie de fauche, pâtures, et prairies humides dans les vallées alluviales. Ils sont particulièrement riches pour la biodiversité car ils offrent de nombreux effets de lisière et des ressources alimentaires favorables aux espèces et à leur déplacement.

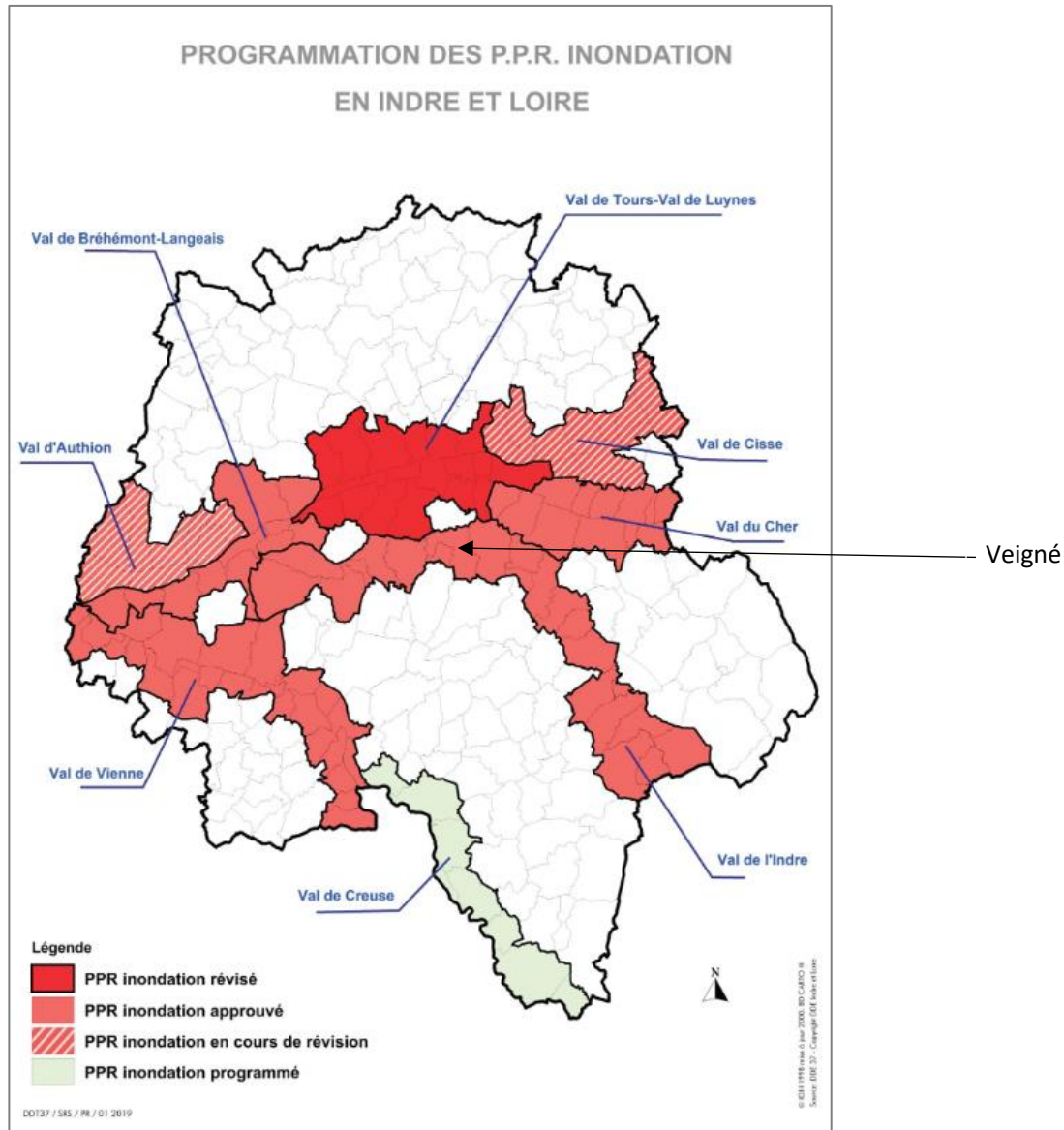
Dans les vallées alluviales, ce qui est le cas pour Veigné, ils ont aussi une importance majeure pour la qualité de l'eau et la régulation des inondations.



c. Risques naturels et technologiques : impacts sur l'environnement

a. **Plan de prévention des risques inondation**

Veigné est impactée par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre.



Source Préfecture Indre et Loire : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr>

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet sont concernés par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre.

### b. Cavités souterraines

Veigné est impactée par 4 cavités souterraines recensées, mais les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernés par la présence de cavités souterraines.



Référence de la cavité	Nom de la cavité
CENAA0002957	Gabillère, parcelles B198, 1857
CENAA0014743	Rue Principale - parcelle AL397
CENAA0014744	Les Grandes Vignes - D50
CENAA0004282	rue du Vieux Puits, parcelles AN 37, 38

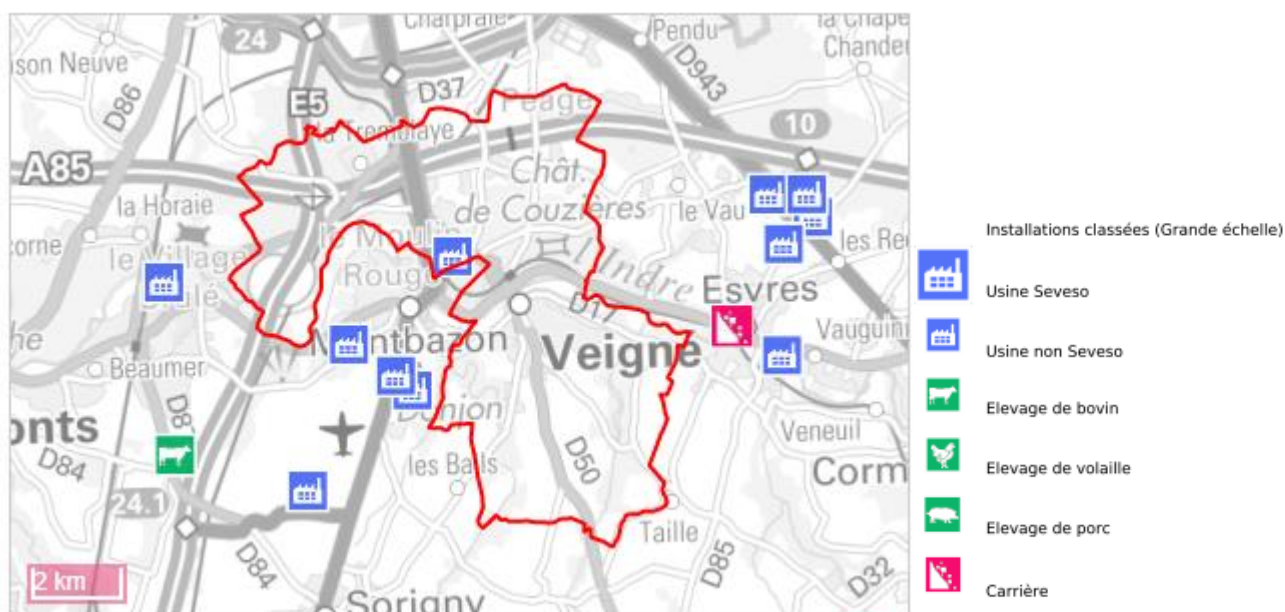
Source BRGM : <http://www.georisques.gouv.fr>

### c. Canalisations de matières dangereuses

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas impactés par la présence de canalisations de matière dangereuses.

#### d. Installations industrielles concernant et impactant

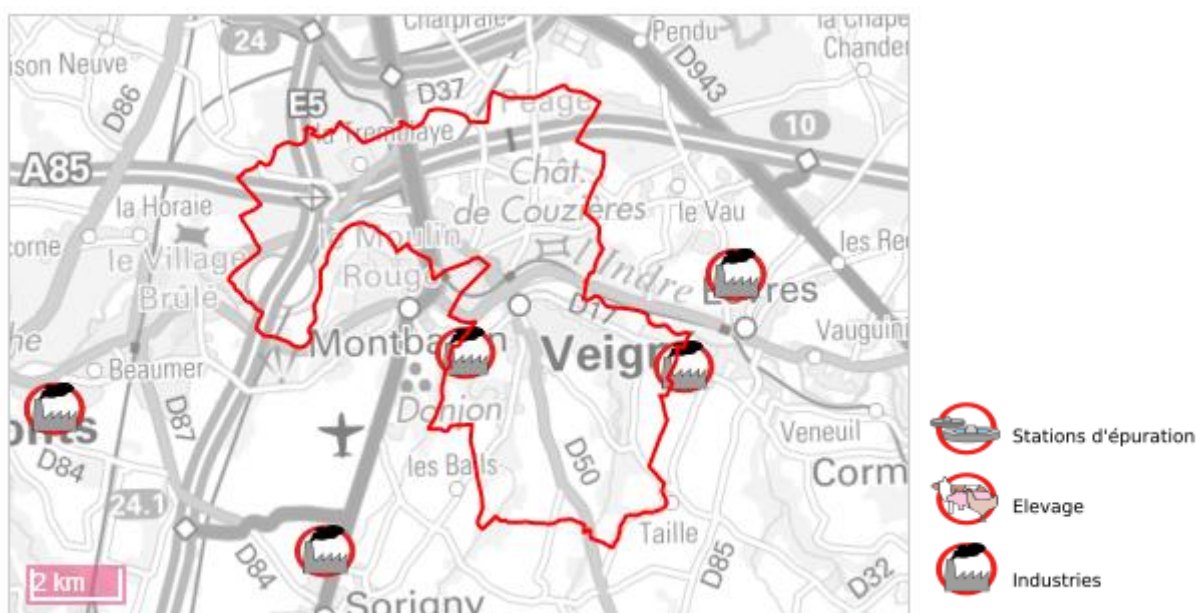
Veigné est impactée par 1 installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) mais les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernés par cet ICPE.



Source BRGM : <http://www.georisques.gouv.fr>

#### e. Installations industrielles rejetant des polluants

Veigné est impactée par 1 installation industrielle rejetant des polluants mais les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas situés à proximité immédiate de la source de pollution.



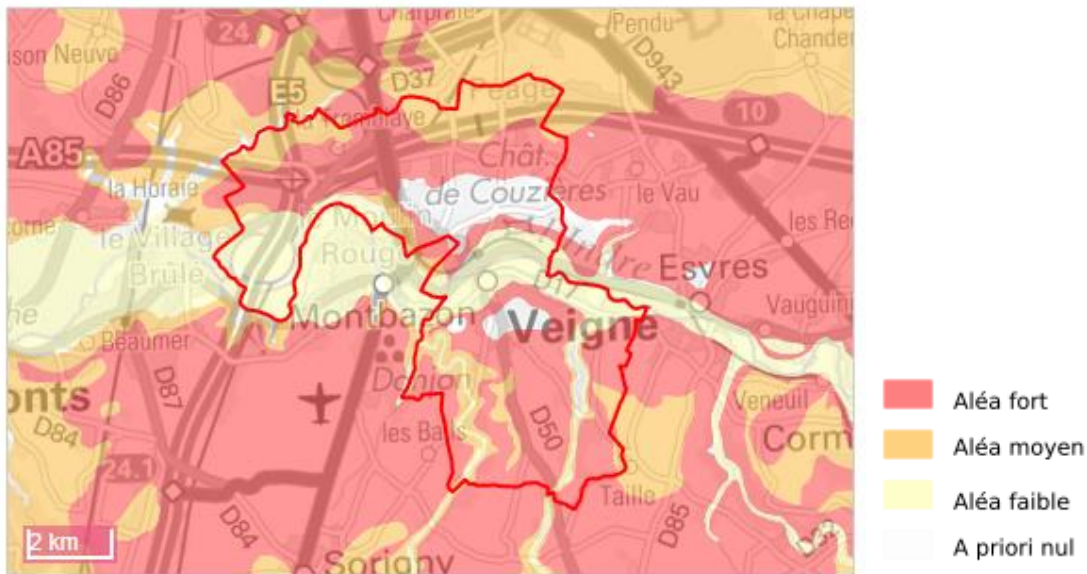
Source MEDDE : <http://www.georisques.gouv.fr>

**f. Mouvements de terrain**

Veigné n'est pas impactée par des mouvements de terrains et n'est pas soumise à une réglementation Mouvements de terrain.

**g. Retrait-gonflements des sols argileux**

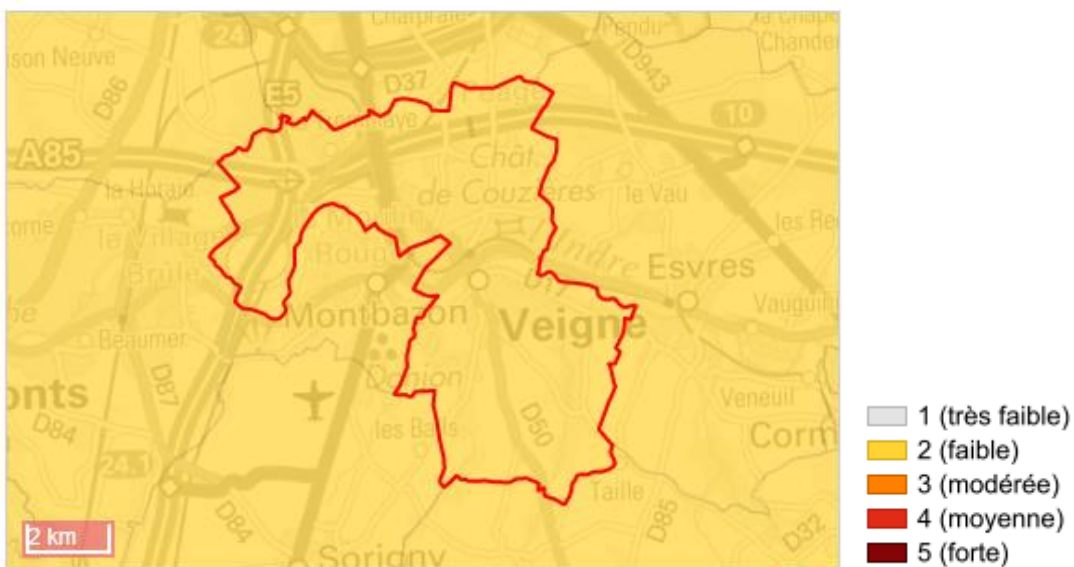
Veigné est exposée aux retrait-gonflements des sols argileux, les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet sont concernés par un risque d'Aléa faible.



Source BRGM-MTES : <http://www.georisques.gouv.fr>

**h. Exposition sismique**

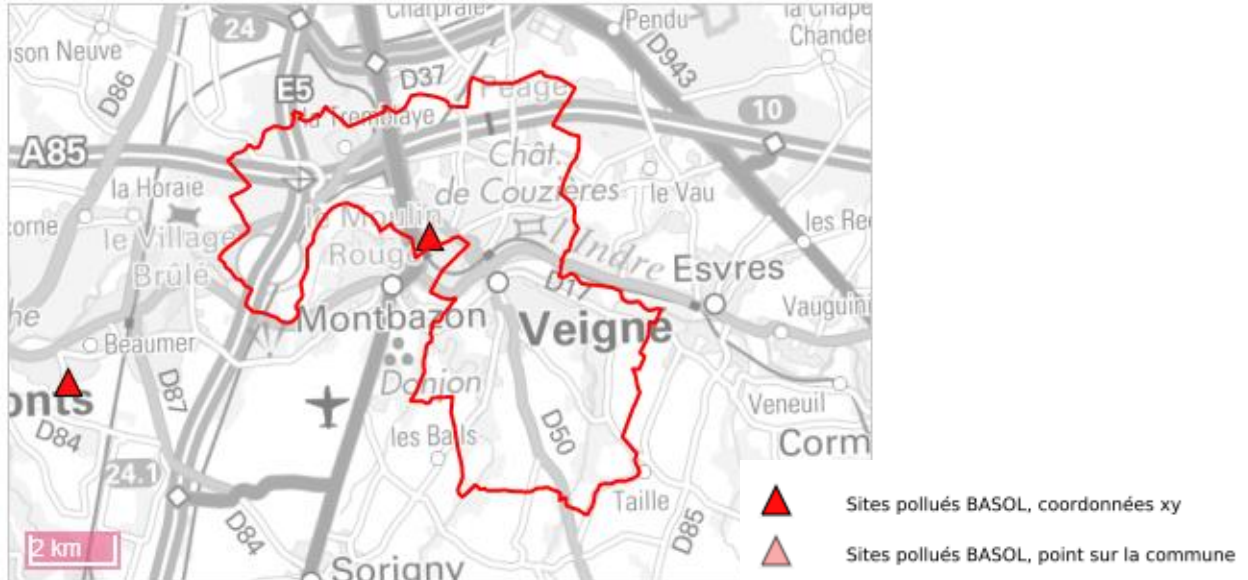
Veigné est exposée au risque sismique faible dont les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet.



Source BRGM : <http://www.georisques.gouv.fr>

**i. Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)**

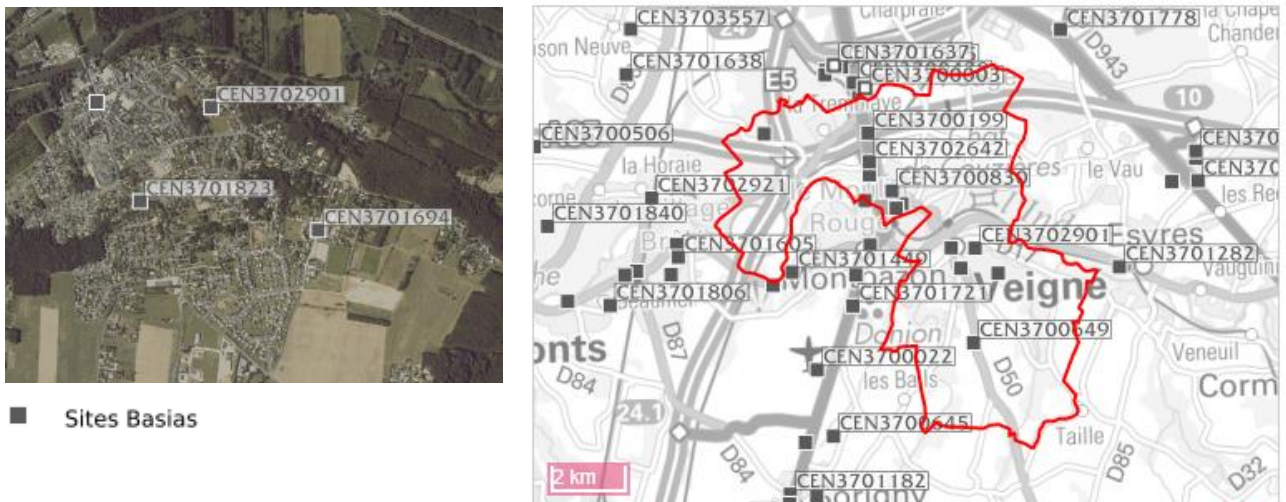
Veigné est exposée à 1 site pollué ou potentiellement pollué mais les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas situés à proximité immédiate de la source de pollution.



Source MTES DREAL/DRIEE : <http://www.georisques.gouv.fr>

**j. Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)**

Veigné est concernée par la présence de 12 anciens sites industriels et activités de service. 1 site est à proximité des terrains du Patis et des Rangs (sites 1 et 2).



Source BRGM : <http://www.georisques.gouv.fr>

#### d. Le Plan Local d'Urbanisme applicable

Le PLU de la commune de Veigné a été approuvé le 25 novembre 2016.

##### 1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD de Veigné porte l'orientation suivante :

« Renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur le territoire communal ».

Cette orientation met en évidence l'importance de la trame verte et bleue sur le territoire, notamment par la présence de l'Indre, qui structure le cœur de la ville en la traversant d'Est en Ouest.

A ce titre, Veigné précise dans son PADD :

*« La trame verte et bleue définie dans le diagnostic à un objectif principalement écologique visant à préserver et à restaurer les continuités écologiques pour permettre aux espèces de se déplacer plus facilement et ainsi favoriser la biodiversité. Mais la trame verte et bleue défend également des valeurs paysagères et d'usage, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la pratique d'un territoire et d'un environnement dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs notamment, contribuant à atteindre des objectifs sociologiques et économiques.*

*Ce sont toutes ces dimensions associées à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue que le projet communal entend aborder.*

##### **Protéger les espaces naturels de la commune :**

- Protéger les noyaux de biodiversité
- Prendre en compte les corridors écologiques dans les projets d'aménagement et accroître la protection des composantes de la trame verte et bleue, et notamment les espaces de «nature ordinaire» (socle de base)
- S'appuyer sur la création de chemins de promenades pour favoriser le développement des continuités écologiques »

Veigné souhaite continuer à préserver la TVB de son territoire et ceci de manière renforcée et opérationnelle. De plus, Veigné s'inscrit la valorisation d'activités économiques, sociales et touristiques avec la possibilité d'encourager la mise en place de jardins potagers et partagés afin de valoriser les terrains, le développement de circuits courts, l'installation de ruches, l'aménagement de liaisons douces. C'est dans cette perspective, que la déclaration de projet pour la protection des bords de l'Indre est engagée.

##### 2. Règlement écrit et graphique

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet sont concernés par la zone Np.

**Zone Np :** zone naturelle et forestière qui correspond aux sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune :

- la Vallée de l'Indre,
- les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité,
- les vallons secondaires.

La zone Np interdit (article N-1) :

- les carrières
- les terrains de camping
- les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes
- le stationnement isolé de caravanes
- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

La zone Np admet sous conditions (article N-2) :

- les antennes relais sur pylône
- les clôtures
- les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylône de communication, etc).
- les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans le cadre du Règlement graphique, les terrains sont concernés par :

- la zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 28 avril 2005)
- principe de liaison douce existante ou envisagée au titre de l'article L.123-5-5 IV 1° du code de l'urbanisme

### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 4. Espace Boisé Classé

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernés par le classement en Espace Boisé Classé.

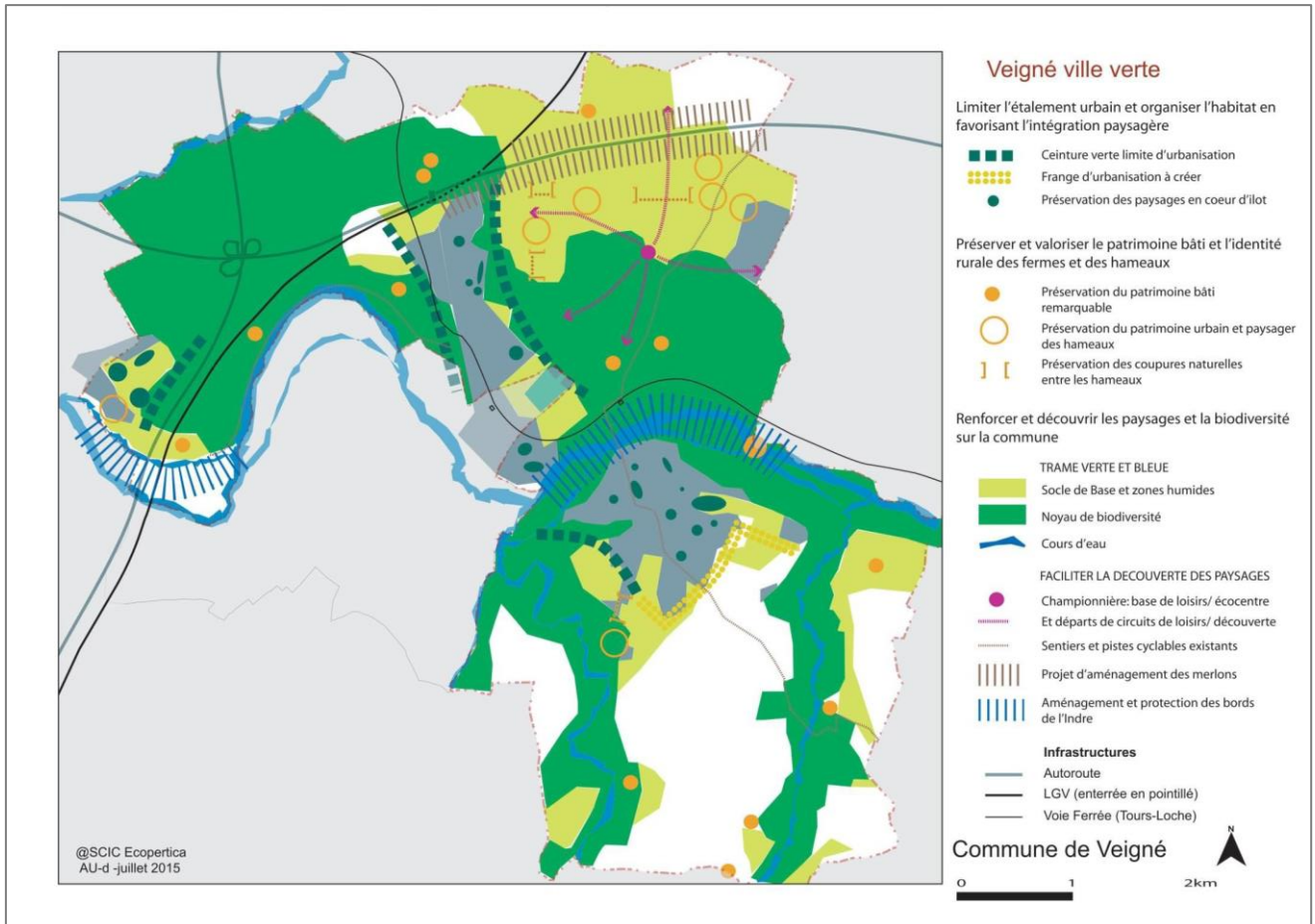
### 5. Emplacement réservé

Les terrains faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernés par des emplacements réservés.

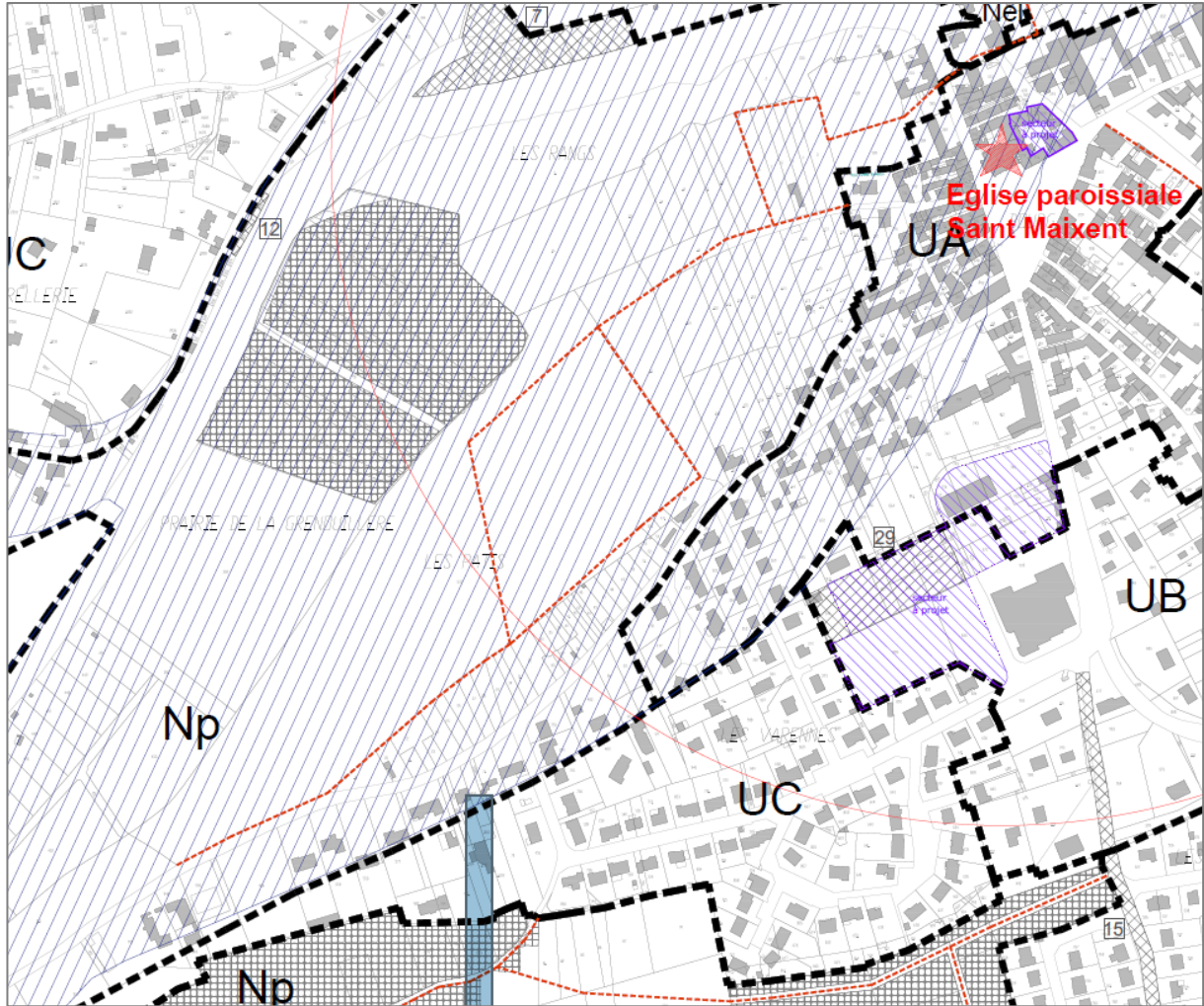
### 6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave la réalisation du projet de protection des 3 sites.

Carte du PADD



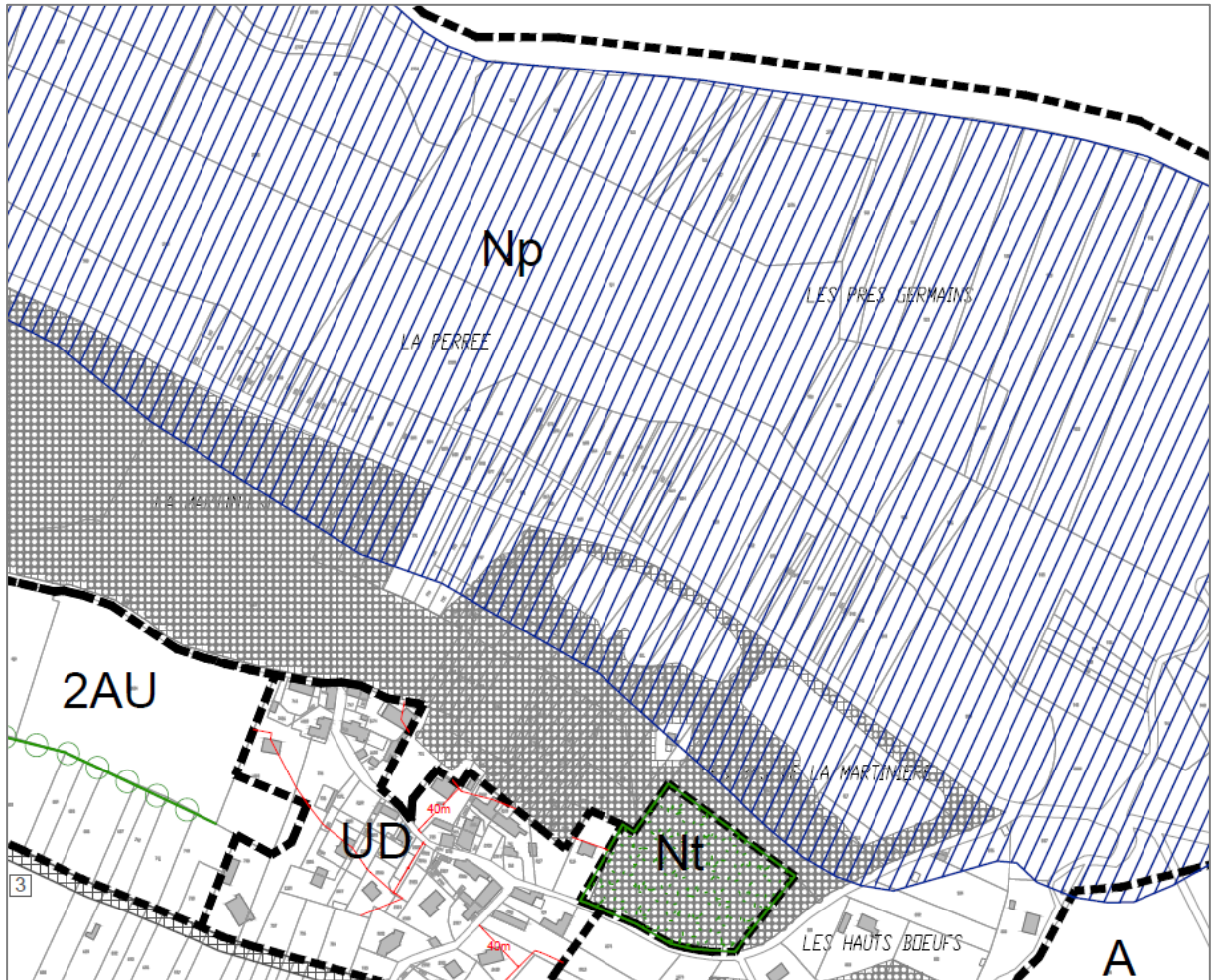
Secteurs 1 et 2



Légende		Commune de Veigné	
<p><b>Prescriptions spéciales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite Orientation d'Aménagement et de Programmation (L123-1-1 CU)</li> <li>Périmètre d'attente de projet d'aménagement (L123-2a du CU)</li> <li>Changement de destination autorisé sur le groupe de bâtiments</li> </ul> <p><b>Emplacements réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacement Réservé</li> <li>Réserve de mixité sociale (L123-2b du CU)</li> </ul> <p><b>Protections environnementales et architecturales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace Boisé Classé</li> <li>protection des espaces boisés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</li> <li>Alignement végétal et arbre remarquable (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</li> <li>Zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 28 avril 2005)</li> <li>Bande non aedificandi le long des grands axes routiers (article L111-1-4 du code de l'urbanisme)</li> </ul>		<p><b>Implantation et protection du bâti et du paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite de constructibilité</li> <li>Front bâti - alignement</li> <li>Bande plantée (arbre ou haie) existante ou à créer</li> <li>Protection des monuments historiques</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Principe de liaison douce existante ou envisagée, au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme</li> <li>Voinie projet</li> </ul>	
<p>--- Limite de zone</p>		<p>MAIRIE D'OUVRAGE Mairie de Veigné BP 11 93620 Marolles Lezels 37 225 Veigné Tél. 02 47 34 36 37 Fax. 02 47 29 94 92</p> <p><b>Commune de Veigné</b> Révision du PLU Plan de zonage</p> <p><b>Carte n°1</b> Le bourg</p> <p>1/2000</p> <p>BUREAU D'ETUDES MANDATAIRE SICIS Espaceforma Hôtel Buissonnet 61 340 NOCE 06 80 00 00 00 www.espaceforma.com</p> <p>BET Environnement SARL Cararis 45 rue de Louray 44 820 LA MONTAGNE www.cararis.fr</p> <p>Adresse urbanisme SAS d'architecture ALL-d 40 la Héribrière 28 225 Clères sur le Lor www.au-d.fr</p>	
<p>Amélié le: 12.02.2016</p>		<p>Prescription le: 28.12.2012</p>	
<p>Modifié le:</p>		<p>Approuvé le:</p>	

Source : extrait du zonage du PLU approuvé Veigné

Secteur 3



Légende	
	Limite de zone
<b>Prescriptions spéciales</b>	
	Limite Orientation d'Aménagement et de Programmation (L123-1-1 CU)
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement (L123-2a du CU)
	Changement de destination autorisé sur le groupe de bâtiments
<b>Emplacements réservés</b>	
	Emplacement Réservé
	Réserve de mixité sociale (L.123-2b du CU)
<b>Protections environnementales et architecturales</b>	
	Espace Boisé Classé protection des espaces boisés (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)
	Alignement végétal et arbre remarquable (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)
	Zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 26 avril 2005)
	Bande non aedificandi le long des grands axes routiers (article L111-1-4 du code de l'urbanisme)
<b>Implantation et protection du bâti et du paysage</b>	
	Limite de constructibilité
	Front bâti - alignement
	Bande plantée (arbre ou haie) existante ou à créer
	Protection des monuments historiques
<b>Déplacements</b>	
	Principe de liaison douce existante ou envisagée, au titre de l'article L. 123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme
	Voirie projet

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
Mairie de Veigné  
BP31  
Place du Marché Leclerc  
37 200 Veigné  
Tél : 02 47 34 35 37  
Fax : 02 47 26 94 92

**Commune de Veigné**

Révision du PLU  
Plan de zonage

Carte n°5  
Veigné sud

BUREAU d'ETUDES 1/5000°

**BUREAU d'ETUDES**  
MANDATAIRE  
SOIC Ecoparcia  
Hôtel Buissonnet  
61 340 NOZÉ  
0184 509970@gmail.com  
www.ecoparcia.com

BET Environnement  
SARL Calbris  
48 rue de Lander  
44 620 LA MONTAGNE  
www.calbris.fr

Zonage

Arrêté le: 12.02.2016	Prescription le: 28.12.2012
Modifié le:	Approuvé le:

Source : extrait du zonage du PLU approuvé Veigné

## Présentation de l'opération

---

## I. Emprise du projet

Les parcelles soumises à déclaration de projet représentent une surface de :

- Secteur 1 : 1.2 ha
- Secteur 2 : 2.5 ha
- Secteur 3 : 4.2 ha

Soit un total de : 7.9 ha

a. Repères photographiques

**Secteur 1**



Vue depuis la rue du Jules Ferry sur les jardins familiaux



Vue depuis la rue du Jules Ferry sur les jardins familiaux



Rue Jules Ferry vers le centre bourg



Rue Jules Ferry vers Montbazon

## Secteur 2



Terrains vus depuis la rue des Rangs



Terrains vus depuis la rue des Rangs



Vue depuis la rue des Rangs vers le chemin piéton



Vue depuis la rue des Rangs vers le chemin piéton



Vue depuis la rue des Rangs vers le bourg (église)



Vue depuis la rue des Rangs vers le bourg

### Secteur 3



Vue depuis la rue du Lavoir sur les jardins familiaux



Vue depuis la rue du Lavoir sur les jardins familiaux



Rue du lavoir bordant les jardins familiaux en direction du centre-bourg



Rue du lavoir bordant les jardins familiaux en direction de la Martinière et de la Joubardière

## II. Cadre de l'intérêt général du projet

### 1. Les bords de l'Indre, une biodiversité majeure

La commune de Veigné porte le projet d'intérêt général qui est la protection et la mise en valeur des bords de l'Indre sur 3 secteurs en particulier, qui sont actuellement occupés par des jardins familiaux, des ensembles boisés, et des jardins privés.

Les parcelles concernées sont impactées par le PPRI du Val de l'Indre et ce titre, protégées de toute occupation. Or, ces abords sont occupés de façon non autorisée et utilisés de manière inappropriés. A ce jour, la commune n'a pas mis en place les outils lui permettant d'appliquer l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur le territoire communal » (page 17 du PADD).

De plus, les parcelles sont classées en zone N dans le PLU approuvé et la commune ne dispose pas d'emplacement réservé dans son PLU pour faciliter l'acquisition et la protection de ces abords.

Dans cette perspective, la commune de Veigné souhaite bénéficier du Droit de préemption Urbain applicable sur les zones U, afin d'acquérir les terrains à de fins de protection des bords de l'Indre et ceci dans le respect du PPRI et au titre de l'intérêt général lié à la zone inondable et à son écosystème.

Veigné souhaite continuer à préserver la Trame verte et bleue de son territoire et ceci de manière renforcée et opérationnelle.

C'est dans cette perspective, que la déclaration de projet pour la protection des bords de l'Indre est engagée.

### 2. Le Droit de Préemption Urbain

Le DPU est soumis aux dispositions du Titre I<sup>er</sup>, des articles L210-1 à L211-7 du code de l'urbanisme.

L'article L211-1 précise :

**« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. »**

Par conséquent, le droit de préemption est majoritairement mis en œuvre pour favoriser l'aménagement urbain mais vu son champ peu à peu étendu. Il peut désormais être mis en œuvre dans certaines zones exposées à un risque naturel ou technologique (C. envir., art. L211-12).

Le droit de préemption pourra également s'exercer dans les espaces naturels sensibles afin de mettre en place une politique destinée à les préserver. Il pourra enfin être institué sur le territoire des communes couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou enfin dans les périmètres de prévention des risques technologiques ou de protection de la qualité des eaux.

Afin de mettre en œuvre sa politique de protection des bords de l'Indre, la commune de Veigné devra mettre en place, le Droit de Préemption par délibération du Conseil municipal afin de permettre l'acquisition des biens.

Outre la préservation de ces terrains, Veigné souhaite également être pro active sur leur évolution et anticiper leur valorisation afin de ne pas subir d'éventuels abus d'usage.

## Mise en compatibilité du PLU avec le projet

---

Le projet de la présente déclaration de projet, porte sur :

- La création d'une zone Uji (zone de jardins concernées par les inondations) qui implique :
  - L'adaptation de zonage du PLU
  - L'adaptation du règlement écrit
  - L'adaptation du tableau de synthèse des surfaces

Il convient de préciser que le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016 prévoyait déjà la protection de ces parcelles par leur classement en zone Np. Cependant, l'avancement des réflexions et les difficultés rencontrées pour maintenir l'intégrité des bords de l'Indre, nécessite une adaptation du PLU pour permettre la mise en place du DPU et l'acquisition à terme, des terrains.

#### a. Les dispositions du document opposable

##### **a. La zone Np mentionnée sur le règlement graphique et écrit**

Les parcelles concernées sont inscrites en zone Np. Afin de permettre la mise en place du DPU, les parcelles doivent être inscrites en zone U. Mais afin de protéger ces espaces et appliquer le plan de prévention des risques inondations du Val de l'Indre, les parcelles seront classées en Uji (urbain jardin inondable), limitant ainsi et strictement les constructions au règlement du PPRI Val de l'Indre.

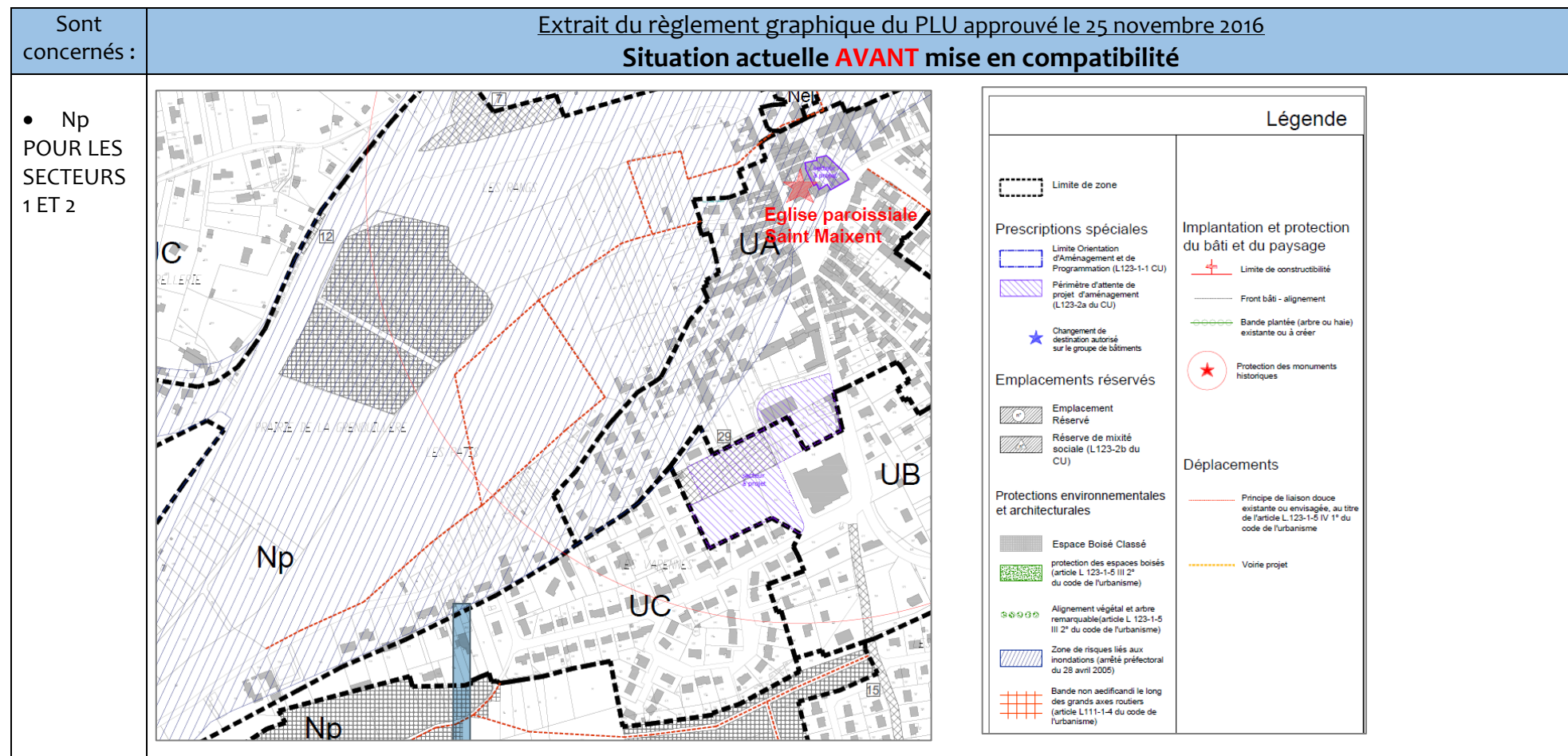
##### **b. Le tableau de synthèse des surfaces**

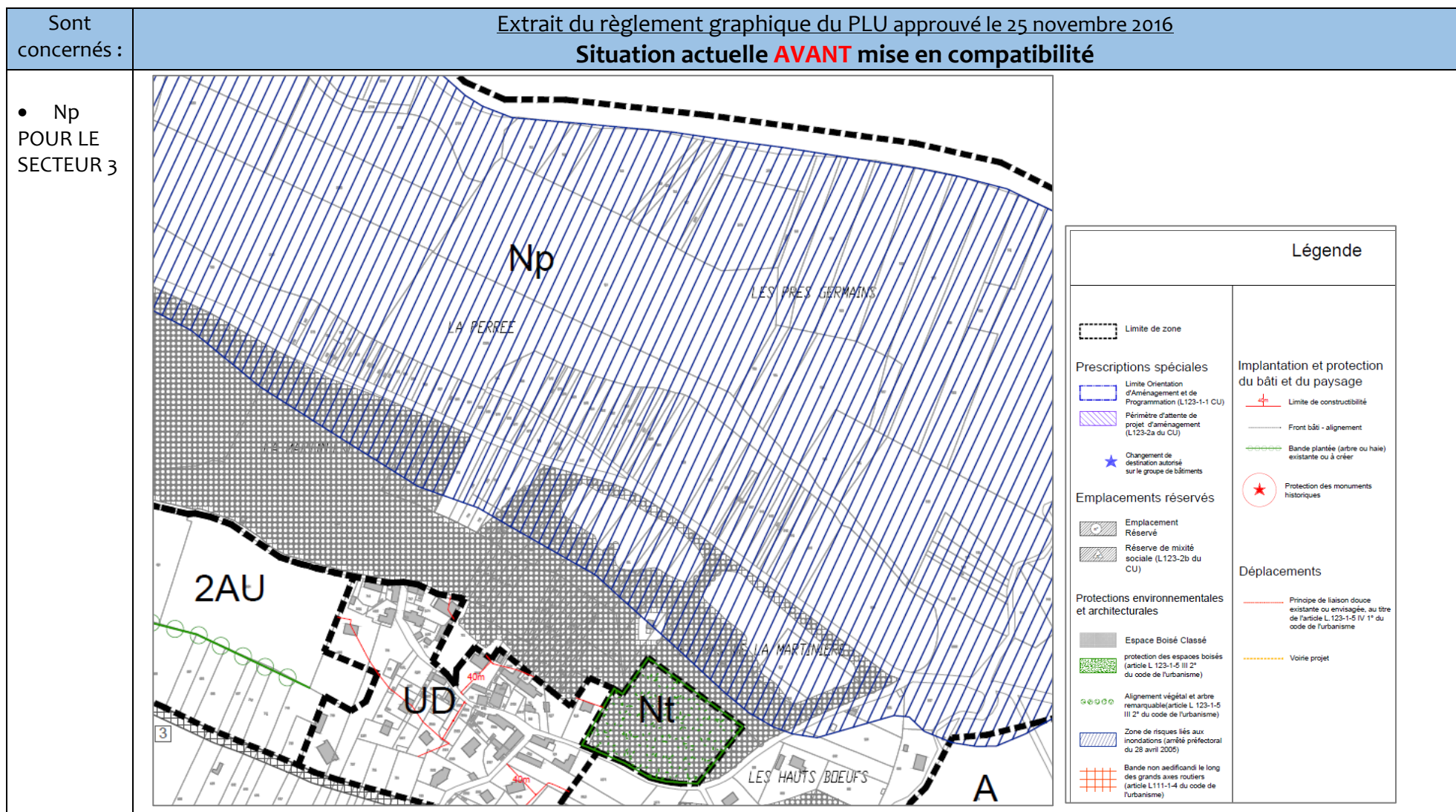
Le PLU opposable ne fait pas état d'une zone Uji, par conséquent, le tableau de synthèse des surfaces devra mettre à jour la nouvelle surface des zones Np et la création d'une surface Uji.

b. Les nouvelles dispositions proposées en vue de la mise en compatibilité

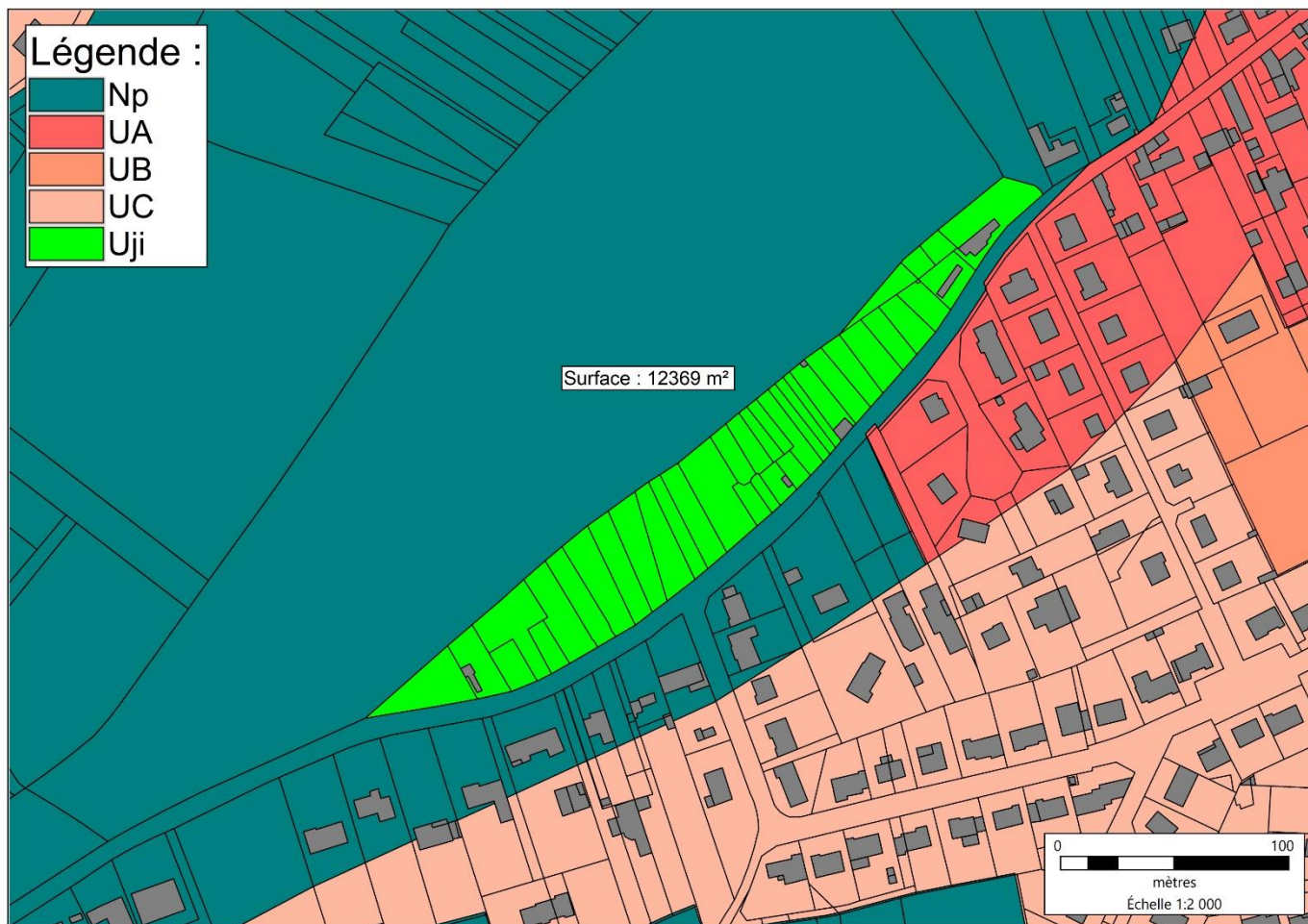
Les modifications liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portent sur le document graphique du règlement (zonage) et le règlement écrit.

**MISE EN COMPATIBILITE DU ZONAGE**

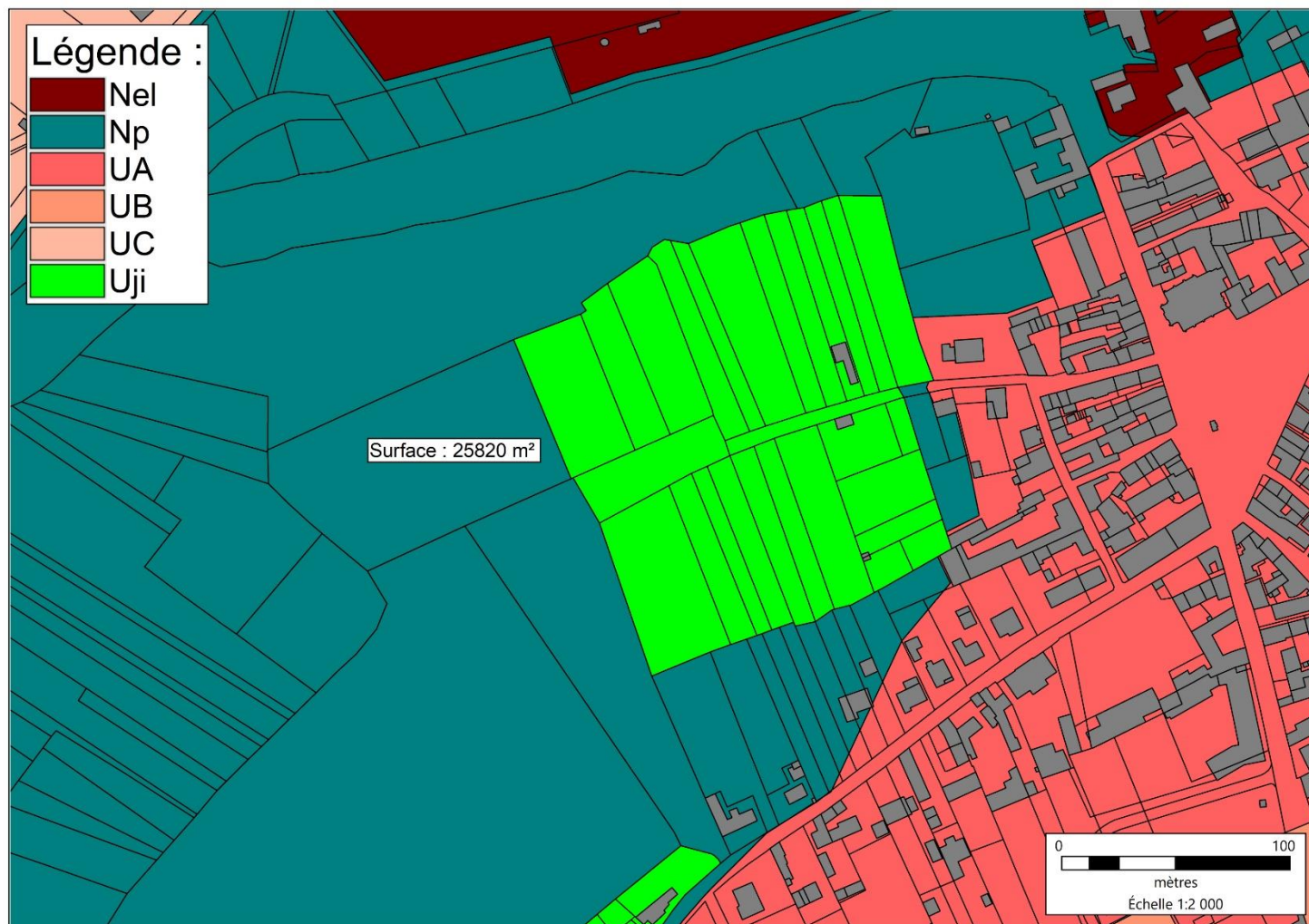




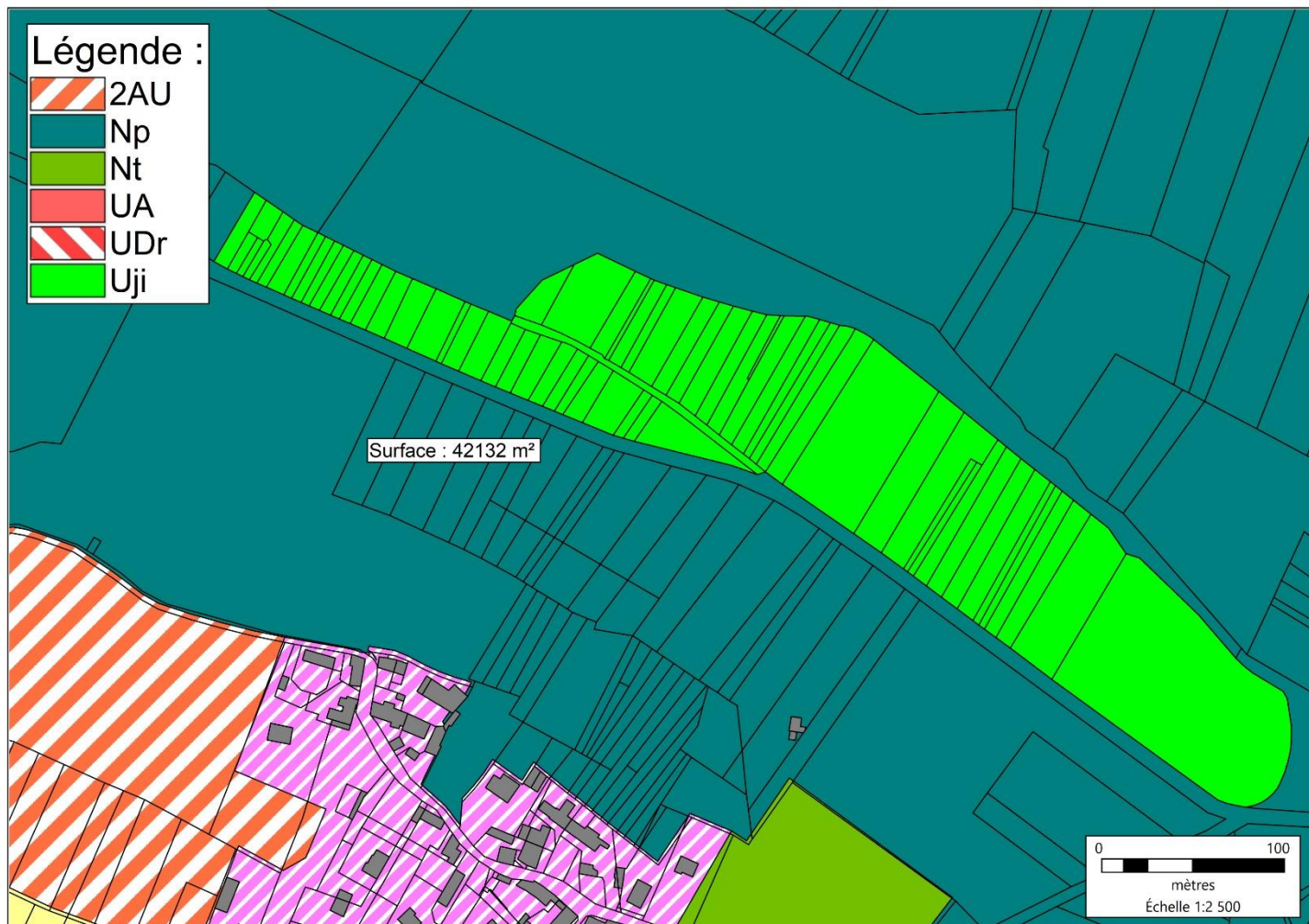
POUR LE SECTEUR 1 – le PPRI du Val de l'Indre s'applique



POUR LE SECTEUR 2 – le PPRI du Val de l'Indre s'applique



POUR LE SECTEUR 3 – le PPRI du Val de l'Indre s'applique



**MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT**

Sont concernés :	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> mise en compatibilité</b>
	Néant

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES mise en compatibilité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<p align="center"><b>1. ZONE Uji</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE Uji</b></p> <p>Elle correspond à des secteurs de jardins et de boisements situés sur les bords de l'Indre et contribuant à la Trame verte et bleue. Ces espaces doivent être préservés.</p> <p><i>Zone inondable</i></p> <p>Les secteurs Uji sont concernés par le risque d'inondations PPRI Vallée de l'Indre. Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques (règlement du PPRI en annexe du présent PLU) s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes et de constructions nouvelles</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><i>Constructions détruites par sinistre</i></p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES mise en compatibilité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<p align="center"><b>CHAPITRE 1</b></p> <p align="center"><b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE</b></p> <p><b>CH.1 - PARAGRAPHE Uji – 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p> <p>Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article Uji - 2.</p> <p><b>CH.1 - PARAGRAPHE Uji – 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone Uji</b>, sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris de jardins isolés d'une surface de plancher inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à</li> <li>- l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.</li> <li>- Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><b>Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage</b>            Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation délimités au plan de zonage et en annexes du PLU (Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre), les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p>

Sont concernés :	Extrait du règlement écrit du PLU <b>Situation APRES mise en compatibilité</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE 2</b> <b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,</b> <b>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p><b>CH.2 - PARAGRAPHE Uji - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>ARTICLE 2-1-1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les abris de jardin, la hauteur maximum sera de 2.00 mètres.</li> <li>- Pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de règle.</li> <li>- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</li> </ul> <p><b>CH.2 PARAGRAPHE Uji - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p><i>Règle générale</i></p> <p>En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé où n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p><b>ARTICLE 2-2-1 : REGLES PARTICULIERES</b></p> <p><i>Adaptation au sol</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.</li> </ul> <p><i>Matériaux des façades et de couverture</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris de jardins seront réalisés en bois. Ils ne seront ni vernis ni lasurés brillants.</li> </ul> <p><i>Clôtures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable</li> <li>- Les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance naturelle (végétale, ouverte, homogène) et parmi les constructions et clôtures voisines.</li> </ul>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES mise en compatibilité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures doivent être entièrement ajourées.</li> <li>- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.</li> <li>- La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.</li> <li>- Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.</li> <li>- Les règles sur les clôtures ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières, aux clôtures agricoles et forestières.</li> </ul> <p><b>CH.2 PARAGRAPHE UJI - 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>ARTICLE 2-3-1 : AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p><u>ARTICLE 2-3-2 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</u></p> <p><i>Espaces libres</i>            Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et les biens.</p> <p><i>Plantations d'alignement</i>            Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation ou correspondre à la trame portée sur le plan de zonage.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES mise en compatibilité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<p align="center"><b>CHAPITRE 3</b></p> <p align="center"><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>CH.3 PARAGRAPHE Uji - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><u>ARTICLE 3-1-1 - ACCES ET VOIRIE</u></p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p> <p><b>CH.3 PARAGRAPHE Uji – 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><u>ARTICLE 3-2-1 - EAU POTABLE</u></p> <p>Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p> <p><u>ARTICLE 3-2-2 - EAUX USEES</u></p> <p>Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire. Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.</p> <p><u>ARTICLE 3-2-3 - EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.</p> <p>Dans le cas d'un dispositif (cuve enterrée, bac en pied de gouttière ...) visant à réutiliser les eaux de pluie, une surverse devra être raccordée au réseau public. Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.</p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU</u></p> <p align="center"><b>Situation APRES mise en compatibilité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uji</li> </ul>	<p>Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.</p> <p>Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.</p> <p>En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier (le service public d'assainissement non collectif sera consulté sur le projet pour avis technique).</p> <p>Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.</p> <p><b><u>ARTICLE 3-2-4 - RESEAUX DIVERS</u></b></p> <p>Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.</p>

**MISE EN COMPATIBILITE DU TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES**

Sont concernés :	Extrait du Rapport de présentation du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT mise en compatibilité</b>																																										
<ul style="list-style-type: none"> <li>Np</li> </ul>	<p>4-2.5. Tableau de synthèse des surfaces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>surface PLU 2005 (ha)</th> <th>surface PLU 2016 (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">UA</td> <td rowspan="2">24,96</td> <td>UA 20,69</td> </tr> <tr> <td>UAz 5,20</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>31,17</td> <td>39,81</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>194,15</td> <td>186,48</td> </tr> <tr> <td>UD</td> <td>121,1</td> <td>120,04</td> </tr> <tr> <td>UX</td> <td>14,64</td> <td>15,91</td> </tr> <tr> <td>1AU</td> <td>31,89</td> <td>21,98</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2AU</td> <td rowspan="2">28,26</td> <td>2AU habitat 9,05</td> </tr> <tr> <td>2AU activités 19,03</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>799</td> <td>765,53</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">N</td> <td rowspan="4">1393,8</td> <td>Ne 39,95</td> </tr> <tr> <td>Nj 6,03</td> </tr> <tr> <td>Np 1 396,26</td> </tr> <tr> <td>Nt 2,08</td> </tr> <tr> <td>AU</td> <td>10,64</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>2649,61</b></td> <td><b>2649,61</b></td> </tr> </tbody> </table>		ZONES	surface PLU 2005 (ha)	surface PLU 2016 (ha)	UA	24,96	UA 20,69	UAz 5,20	UB	31,17	39,81	UC	194,15	186,48	UD	121,1	120,04	UX	14,64	15,91	1AU	31,89	21,98	2AU	28,26	2AU habitat 9,05	2AU activités 19,03	A	799	765,53	N	1393,8	Ne 39,95	Nj 6,03	Np 1 396,26	Nt 2,08	AU	10,64	0	<b>TOTAL</b>	<b>2649,61</b>	<b>2649,61</b>
ZONES	surface PLU 2005 (ha)	surface PLU 2016 (ha)																																									
UA	24,96	UA 20,69																																									
		UAz 5,20																																									
UB	31,17	39,81																																									
UC	194,15	186,48																																									
UD	121,1	120,04																																									
UX	14,64	15,91																																									
1AU	31,89	21,98																																									
2AU	28,26	2AU habitat 9,05																																									
		2AU activités 19,03																																									
A	799	765,53																																									
N	1393,8	Ne 39,95																																									
		Nj 6,03																																									
		Np 1 396,26																																									
		Nt 2,08																																									
AU	10,64	0																																									
<b>TOTAL</b>	<b>2649,61</b>	<b>2649,61</b>																																									

Sont concernés :	Tableau de synthèse des surfaces du PLU Situation <b>APRES</b> mise en compatibilité																																																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uji</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Tableau de synthèse des surfaces</b></p> <hr/> <table border="1" data-bbox="395 689 1437 1234"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>Surface PLU 2016 (ha)</th> <th>Surface Déclaration de projet n°2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>UA</td><td>20.69</td><td>20.69</td></tr> <tr><td>UAz</td><td>5.20</td><td>5.20</td></tr> <tr><td>UB</td><td>39.81</td><td>39.81</td></tr> <tr><td>UC</td><td>186.48</td><td>186.48</td></tr> <tr><td>UD</td><td>120.04</td><td>120.04</td></tr> <tr><td>UX</td><td>15.91</td><td>15.91</td></tr> <tr><td>Uji</td><td>/</td><td>7.9</td></tr> <tr><td>1AU</td><td>21.98</td><td>21.98</td></tr> <tr><td>2AU habitat</td><td>9.05</td><td>9.05</td></tr> <tr><td>2AU activités</td><td>19.03</td><td>19.03</td></tr> <tr><td>A</td><td>765.53</td><td>765.53</td></tr> <tr><td>Ne</td><td>39.95</td><td>39.95</td></tr> <tr><td>Nj</td><td>6.03</td><td>6.03</td></tr> <tr><td>Np</td><td>1 396.26</td><td>1 388.36</td></tr> <tr><td>Nt</td><td>2.08</td><td>2.08</td></tr> <tr><td>AU</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>2649.61</b></td> <td><b>2649.61</b></td> </tr> </tbody> </table>			ZONES	Surface PLU 2016 (ha)	Surface Déclaration de projet n°2	UA	20.69	20.69	UAz	5.20	5.20	UB	39.81	39.81	UC	186.48	186.48	UD	120.04	120.04	UX	15.91	15.91	Uji	/	7.9	1AU	21.98	21.98	2AU habitat	9.05	9.05	2AU activités	19.03	19.03	A	765.53	765.53	Ne	39.95	39.95	Nj	6.03	6.03	Np	1 396.26	1 388.36	Nt	2.08	2.08	AU	0	0	<b>TOTAL</b>	<b>2649.61</b>	<b>2649.61</b>
ZONES	Surface PLU 2016 (ha)	Surface Déclaration de projet n°2																																																							
UA	20.69	20.69																																																							
UAz	5.20	5.20																																																							
UB	39.81	39.81																																																							
UC	186.48	186.48																																																							
UD	120.04	120.04																																																							
UX	15.91	15.91																																																							
Uji	/	7.9																																																							
1AU	21.98	21.98																																																							
2AU habitat	9.05	9.05																																																							
2AU activités	19.03	19.03																																																							
A	765.53	765.53																																																							
Ne	39.95	39.95																																																							
Nj	6.03	6.03																																																							
Np	1 396.26	1 388.36																																																							
Nt	2.08	2.08																																																							
AU	0	0																																																							
<b>TOTAL</b>	<b>2649.61</b>	<b>2649.61</b>																																																							

## Justifications de la mise en compatibilité

---

Conformément à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme, « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. »

Le projet pour la protection des bords de l'Indre présente un caractère d'intérêt général. Or, le PLU opposable a classé les bords de l'Indre en secteur Np, ce qui ne permet pas la mise en place du droit de préemption et ainsi l'acquisition des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental.

Conformément aux articles cités précédemment, le projet fait donc l'objet d'une procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, en date du 22/11/2019, le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide ne pas soumettre à évaluation environnementale le PLU de la commune de Veigné pour le projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité n°2 du PLU, pour le classement en zone Uji.

Cette mise en compatibilité est réalisée sur la base d'une modification du plan de zonage pour les parcelles Np, pour une surface de 7.9 ha et de la création de la zone Uji. Ces deux adaptations couvrent l'étendue du projet. Elles ont été définies par la ville, maître d'ouvrage et soutenant le projet.

Dans cette perspective, la commune de Veigné souhaite bénéficier du Droit de préemption Urbain applicable sur les zones U, afin d'acquérir les terrains à des fins de protection des bords de l'Indre et ceci dans le respect du PPRI et au titre de l'intérêt général lié à la zone inondable et à son écosystème.

Veigné souhaite continuer à préserver la Trame verte et bleue de son territoire et ceci de manière renforcée et opérationnelle.

C'est dans cette perspective, que la déclaration de projet pour la protection des bords de l'Indre est engagée.

## Annexes

---

[Annexe 1 – Décision de la mission régionale d'autorité environnementale \(MRAe\) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas](#)



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (37), relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Martinière » et déclaration de projet affirmant le caractère d'intérêt général de la préservation des abords de l'Indre, et emportant mise en compatibilité du PLU de Veigné (37)**

N° : 2019-2682

Décision délibérée n°2019-2682 en date du 22 novembre 2019

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 22 novembre 2019 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 5 mai 2017, du 30 avril 2019 et du 26 septembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le plan local d'urbanisme de Veigné en vigueur ;

Vu le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Val de l'Indre ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-2682 (y compris ses annexes) relative à la modification et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (37), reçue le 9 septembre 2019 ;

Vu la décision tacite, née le 9 novembre 2019, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 octobre 2019 ;

**Considérant** que la commune de Veigné envisage une évolution de son PLU :

- dans le cadre d'une modification de droit commun d'une part, en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Martinière actuellement classé en zone 2AU,
- dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'autre part, en vue d'affirmer le caractère d'intérêt général de la préservation des abords de l'Indre et de permettre ainsi la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur certains terrains actuellement classés en zone naturelle Np ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Martinière, prévue dans le projet initial de PLU, vise à permettre la construction d'un lotissement à vocation d'habitation sur un site d'environ 4 ha ;

**Considérant** que le projet d'aménagement, en cours de définition, prévoit la construction d'environ 55 logements, ce qui représente une densité d'environ 14 logements à l'hectare, légèrement inférieure aux objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle, qui prévoit 15 logements/ha ;

---

Décision n°2019-2682 en date du 22 novembre 2019  
PLU de Veigné (37)

page 2 sur 5

**Considérant** que la densité du projet d'aménagement devra être revue à la hausse afin, au minimum, de le rendre compatible avec le SCoT ;

**Considérant** que le secteur de la Martinière, situé à l'est du bourg de Veigné, dans la continuité urbaine de celui-ci, est en dehors des zones d'aléas au risque d'inondation identifiées dans le PPRi sus-visé ;

**Considérant** par ailleurs que la déclaration de projet affirmant le caractère d'intérêt général de la préservation des bords de l'Indre, emportant mise en compatibilité du PLU, vise à classer certains terrains inondables en bordure de l'Indre, actuellement en zone naturelle Np (zone naturelle et forestière), en zone Uji (Urbain Jardin inondable), afin d'assurer une protection plus forte de ces terrains à travers un règlement plus adapté et un zonage rendant possible l'exercice du droit de préemption urbain par la commune, une maîtrise foncière étant susceptible de faciliter la gestion et la protection de ces secteurs sensibles ;

**Considérant** dès lors que cette déclaration de projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative notable sur l'environnement ou la santé humaine ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Veigné (37) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

La décision tacite, née le 9 novembre 2019, soumettant à évaluation environnementale le projet de modification et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Veigné est annulée.

#### **Article 2**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, présentée par la commune de Veigné, n°2019-2682, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### **Article 3**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Orléans, le 22 novembre 2019,

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
pour son président, empêché



François LEFORT

Annexe 2 – Extrait du procès-verbal de la CDPENAF



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE



Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 25 OCT. 2019

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Séance du 10 octobre 2019**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UNE DÉCLARATION DE PROJET DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE  
L'ARTICLE L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

- 1-1 - Pétitionnaire** : Monsieur le maire de Veigné
- 1-2 - Adresse du pétitionnaire** : Place du Maréchal Leclerc,  
37250 Veigné
- 1-3 - Référence du dossier** : Déclaration de Projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Veigné
- 1-4 - Objet du dossier** : Mise en compatibilité du PLU pour permettre la modification de la  
zone Np du PLU en zone Uji (à vocation de jardin) pour une  
superficie totale de 7,9 hectares

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**2-1 - Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51  
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014  
Article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la  
Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la  
Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental  
des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et  
d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Julien PRÉSENT, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Adrien BERNARD, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine

**Pouvoirs :**

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des  
Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée

Rurale (Colette JOURDANNE)

- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (GASCHET Jean-Pierre)
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire (LE TARNEC Jacques)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la Déclaration de Projet – Mise en compatibilité n° 2 du PLU de Veigné - (Avis simple) :**

- Vu la Déclaration de Projet portant sur la protection et la mise en valeur des bords de l'Indre du PLU de la commune de Veigné,
- Vu le projet consistant à créer un cheminement public dédié aux déplacements par les modes doux (piéton-vélo) aux abords de la rivière et à protéger les jardins partagés existants,
- Considérant que pour mettre en place le projet d'intérêt général mentionné ci-avant, la collectivité doit maîtriser le foncier nécessaire,
- Considérant que les 3 secteurs du projet, d'une superficie totale de 7,9 hectares, sont actuellement classés en zone naturelle et forestière dite « Np » du PLU,
- Considérant que la mise en compatibilité du PLU reclasse ces 3 espaces en zone urbaine dite « Uri » à vocation exclusivement de jardins potagers partagés avec la possibilité de réaliser un aménagement pour les déplacements par les modes doux,
- Considérant que le droit de préemption urbain constitue l'un des outils de maîtrise foncière
- Considérant que le futur règlement de la zone Uji n'autorise que la construction des abris de jardins limités à 6 m<sup>2</sup> en cohérence avec le règlement de la zone A3 du PPRi de la Vallée de l'Indre,
- Considérant que le projet n'est pas consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers

**1 avis :**

Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 votants au regard de l'application de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers formule un avis favorable à ce projet.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire  
et par délégation  
Le Président de séance,**

  
**Damien LAMOTTE**  
Le Directeur Départemental des Territoires



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification de droit commun**

**NOTICE DE PRESENTATION**

---

PLU arrêté le 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

Modification de droit commun

Approuvé le :

Le Maire



## Table des matières

---

Objet de la modification de droit commun.....	4
Justification du choix de la procédure.....	6
Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU.....	8
Déroulement de la procédure.....	12
Données de cadrage.....	14
Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Martinière au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle ...	20
Présentation de l'OAP.....	24
Projet de modifications apportées au PLU.....	33
Annexes.....	70

## Objet de la modification de droit commun

---

La Ville de Veigné compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme a souhaité engager une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ; la « Martinière ».  
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'a pas pour effet de modifier les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire une zone A, une zone N ou une protection, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera :

- De réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- De modifier le plan de zonage et notamment la zone 2AU en zone 1AU, ainsi que les parcelles anciennement en zone 2AU devenant des zones Uc.
- D'adapter le Règlement écrit
- D'adapter le tableau de surfaces

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- De réduire une zone A ou une zone N ou une protection
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire. La loi ne mentionne aucun formalisme particulier, elle précise seulement que le maire établit le projet de modification.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit des formalités particulières dans le cas suivant :

- lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une ou plusieurs zones à urbaniser, le conseil municipal doit délibérer pour justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet portant sur cette ou ces zones ;

Le code de l'urbanisme ne précise pas quand ces formalités doivent être accomplies. Il est néanmoins nécessaire qu'elles soient effectuées avant l'ouverture de l'enquête publique, de façon à ce que la délibération du conseil municipal ou l'avis – ou l'accord – de la personne publique qui gère la modification soient joints au dossier pour assurer une parfaite information de la population et du commissaire enquêteur.

Le dossier est notifié par le maire aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le maire peut décider d'ouvrir l'enquête publique dès que cette notification a été effectuée, sans qu'il soit nécessaire d'attendre un avis des personnes publiques associées. Toutefois, si un avis est reçu en cours d'enquête, celui-ci doit être joint au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification est approuvée par le conseil municipal.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (2AU), la Martinière.

## Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

---

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs

communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**a. La saisine de l'autorité environnementale (MRAE) sur la demande d'examen au cas-par-cas**

La modification de droit commun fait l'objet d'un examen au cas-par-cas au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement.

**L.122-4 :**

*« I. - Pour l'application de la présente section, on entend par :*

*1° " Plans et programmes " : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, ainsi que leur modification, dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux cofinancés par l'Union européenne ;*

*2° " Evaluation environnementale " : un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants.*

*II. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :*

*1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;*

*2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.*

*III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :*

*1° Les plans et programmes mentionnés au II qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;*

*2° Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés au II, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;*

*3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

*IV. - Les incidences notables sur l'environnement d'un plan ou d'un programme ou de sa modification sont appréciées en tenant compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*V. - Les plans et programmes établis uniquement à des fins de défense nationale ou de protection civile ainsi que les plans et programmes financiers ou budgétaires ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.*

*L'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme indique à l'autorité environnementale lors de l'examen au cas par cas, et à l'autorité compétente s'agissant de la demande d'avis sur le rapport sur les incidences environnementales, les informations dont elle estime que leur*

*divulgarion serait de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.*

*A la requête de l'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme, ou de sa propre initiative, l'autorité compétente pour adopter ou approuver le plan ou programme retire des dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public et soumis à consultation les éléments qui seraient de nature à entraîner la divulgation de secrets de la défense nationale ou de nature à faciliter des actes susceptibles de porter atteinte à la santé, la sécurité et la salubrité publiques.*

*VI. - Par dérogation aux dispositions du présent code, les plans et programmes mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies au chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme. »*

De fait, la présente modification du PLU de Veigné a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas.

En date du 22/11/2019, le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide ne pas soumettre à évaluation environnementale le PLU de la commune de Veigné pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Martinière »

## Déroulement de la procédure

---

**Initiative du Maire.**

**Délibération du Conseil Municipal justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.**

**Projet de modification du PLU.**

**Demande d'examen au cas par cas (MRAE).**

**Le projet de modifications est notifié aux personnes publiques associées  
Saisine de la CDPENAF.**

**Formalités de publicité (conformément à la délibération et si la concertation est organisée).**

**CDPENAF.**

**Avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

**Enquête publique.**

**Modifications éventuelles du projet.**

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification.**

**Transmission de la délibération au préfet.**

*Mesures de publicité.*

## Données de cadrage

---

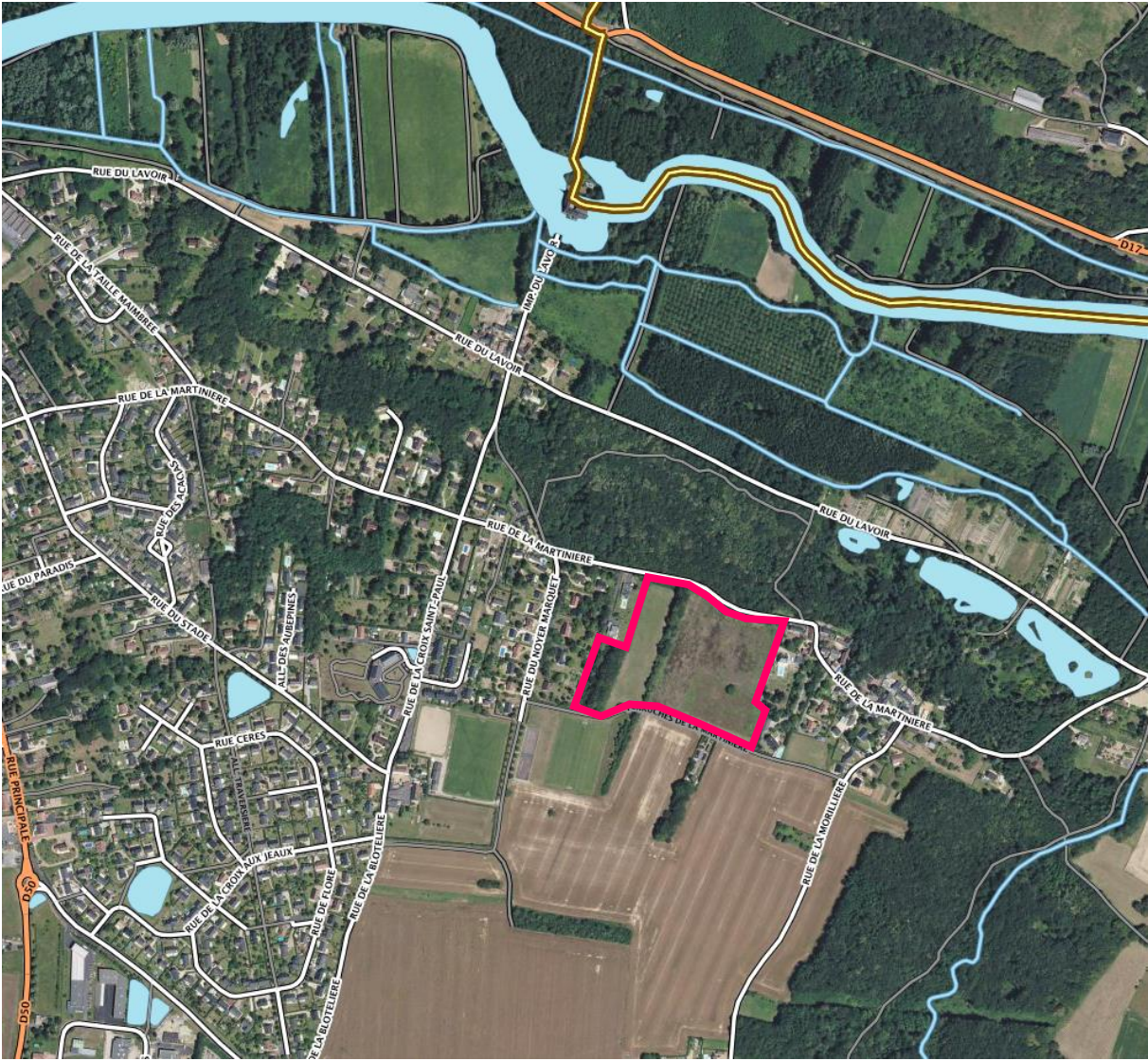
a. Localisation

Le site du projet se trouve à l'Est de Veigné.

Il est bordé :

- Au Nord, par la rue de la Martinière
- Au Sud, par le chemin des perruches de la Martinière
- A l'Ouest, par la rue du Noyer Marquet,
- A l'Est, par la rue de la Morillière



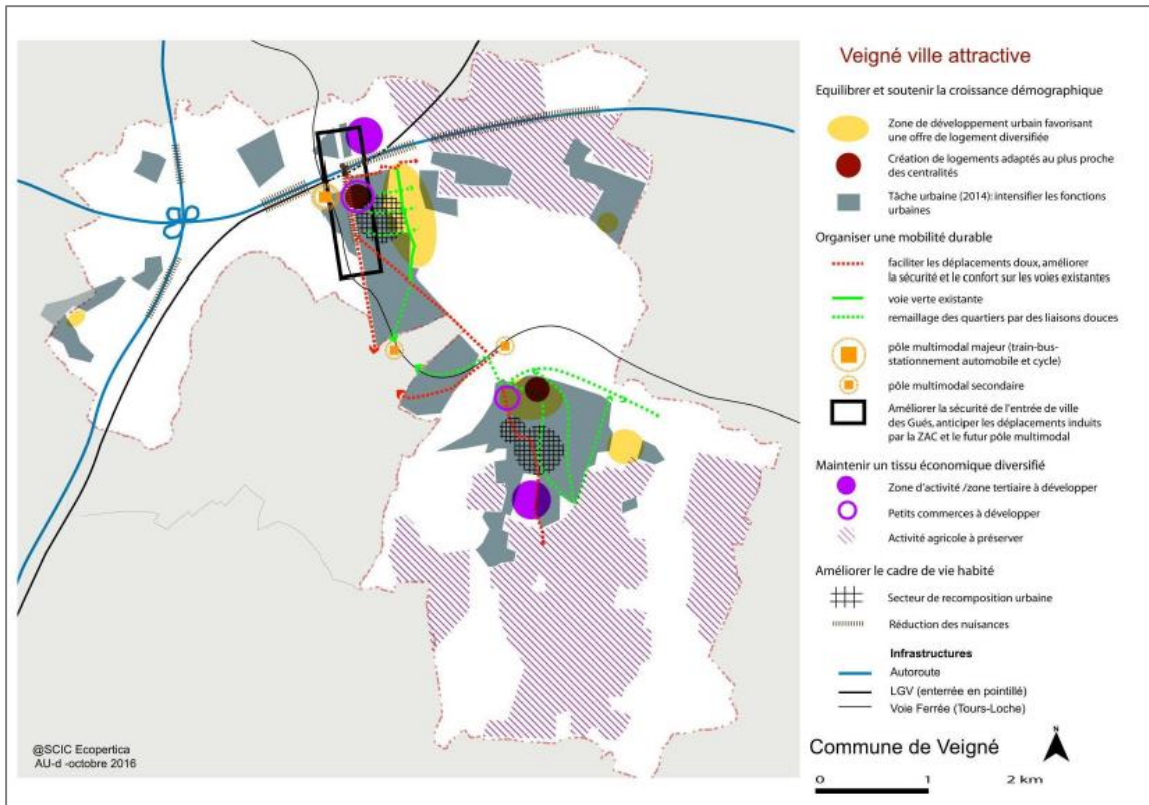


## b. Le Plan Local d'Urbanisme applicable

Le PLU de la commune de Veigné a été approuvé le 25 novembre 2016.

### 1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification ne remet pas en cause les orientations du PADD ; en effet le secteur de la Martinière apparaît sur la cartographie du PADD.



### 2. Règlement écrit et graphique

Les parcelles sont classées en zone 2AU.

**Zone 2AU :** « Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.

Elle comprend le site de « La Martinière », qui a pour vocation d'accueillir préférentiellement du logement. La composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens. »

La zone 2AU interdit (article 2AU-1) :

- tous travaux, constructions, installations et ouvrages autres que ceux liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics soit à l'extension des bâtiments existants.

La zone 2AU admet sous conditions (article 2AU-2) :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- La restauration d'habitations existantes et leur extension limitée à hauteur de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

La zone 2AU permet la construction de logements.

Dans le cadre du Règlement graphique, les terrains sont concernés par :

- Un alignement végétal et arbre remarquable

### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 4. Espace Boisé Classé

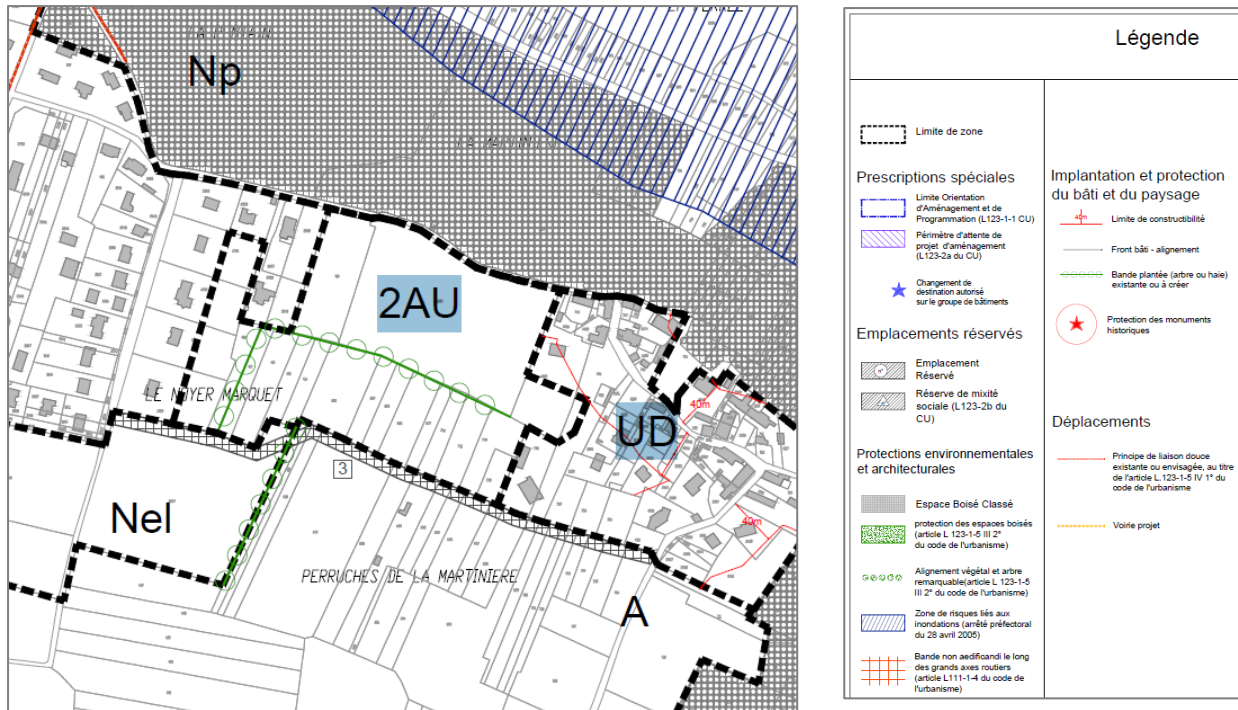
Les parcelles ne sont pas concernées ne sont pas concernés par le classement en Espace Boisé Classé.

### 5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées ne sont pas concernés par des emplacements réservés.

### 6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave la réalisation du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.



Source : extrait du zonage du PLU approuvé Veigné

Le PLU actuel ne permet pas l'urbanisation du secteur de la Martinière. Par conséquent, cela nécessite :

- De modifier la zone 2AU en une zone 1AU
- De réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Martinière au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle

---

### a. Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation

Veigné est une Ville attractive, située à 16 km du centre de Tours et faisant partie de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et du SCOT de l'Agglomération Tourangelle. Veigné fait alors partie de l'aire urbaine et de la zone d'emploi de Tours et bénéficie, à ce titre aussi bien de l'arrivée de nouvelle population que du développement économique lié également à son positionnement géographique.

Le développement du territoire est également porté par les structures viaires comme l'A85 permettant la liaison avec l'A10 et le périphérique Sud.

Porte d'entrée Sud de l'Agglomération, Veigné est la 11<sup>ème</sup> commune de l'aire urbaine de Tours (140 communes au total), en termes de poids démographique.

Commune de Veigné (37266)

**POP T1 - Population**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	2 420	3 616	4 199	4 520	5 474	6 091	6 101
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	91,0	136,0	158,0	170,1	205,9	229,2	229,5

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.  
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Source : INSEE

Au sein du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, Veigné est identifié comme espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions (autour des gares et des centralités). A ce titre, Veigné s'inscrit comme Pole d'échange avec l'Agglomération et support de développement préférentiel autour de sa gare.

Cette classification répond à divers critères : outre son évolution démographique, la Ville dispose d'un très bon niveau d'équipements et de services ; elle fonctionne en interaction avec les communes rurales du Sud de la Touraine.

Au moment de l'élaboration du PLU en 2016, la Ville avait retenu un projet de développement démographique s'appuyant sur une croissance prévisionnelle de l'ordre de 1.4 % par an pour les dix prochaines années, soit l'accueil d'environ 900 nouveaux habitants d'ici 2025.

Ce choix correspondait au diagnostic qui avait mis en évidence un ralentissement démographique très récent lié principalement à un mouvement migratoire en baisse. Parallèlement, la pyramide des âges de la commune témoignait d'une nette accélération du vieillissement démographique et ce malgré un indice de jeunesse encore fort.

Ce taux de variation annuel avait pour objectif de répondre aux demandes d'installation, de rééquilibrer la croissance démographique communale à la fois en termes de mixité générationnelle, mais également entre les deux pôles urbains des Gués de Veigné et du bourg.

Il s'agissait à la fois de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population dans le quartier des Gués de Veigné en raison de la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Gués, mais également de faciliter l'accueil des ménages au profil familial nécessaire au renouvellement démographique, en particulier dans le bourg.

En parallèle de cette reprise démographique, la Ville souhaitait proposer une offre de logements et de services plus adaptée aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées, et située notamment au plus proche des deux centralités du bourg et des Gués.

Et ceci en cohérence avec le SCOT approuvé en 2013.

Pour atteindre cet objectif, les besoins en logements ont été évalués entre 500 à 550, une moyenne de 50 à 55 logements par an.

Entre décembre 2016 et août 2018, la commune a vu l'achèvement, en presque deux ans, de 92 logements, uniquement dans les espaces interstitiels (sans compter les lotissements et la ZAC). La production en logements est donc cohérente avec les objectifs du PLU.

Or, la ZAC des Gués de Veigné cristallise à elle seule, une partie importante de productions de logements puisque 550 logements y sont programmés entre 2005 et 2025.

Afin d'envisager une mixité des fonctions et répondre au développement raisonné de la Ville, il convient d'envisager une répartition juste et équilibrée de la production de logements et de la déconcentrer.

Au moment de son approbation en 2016, le PLU comptait 2 zones 1AU à vocation mixte et préférentielle pour l'accueil de logements (à urbaniser à court terme) :

- Les Courtils (2ha)
- La ZAC des Gués de Veigné (17 ha)

et 3 zones 2AU (à urbaniser à long terme et nécessitant une modification du PLU) :

- Vaugourdon (2 ha)
- Martinière (5 ha)
- Coudrières (2 ha)

Concernant le ZAC des Gués de Veigné, cette opération est menée conjointement par plusieurs acteurs notamment la SET (aménageur) et la CCTVI. Actuellement, entre 250 et 300 logements ont été réalisés.

La zone 1AU des Courtils située en centre-bourg ne peut pas évoluer en l'absence du départ de l'entreprise actuellement sur site. En effet l'usine SPR n'envisage pas de délocalisation dans l'immédiat. Le potentiel foncier est inexploitable dans la durée de vie du PLU approuvé (2025), au regard de l'usine SPR comprise dans le périmètre de l'OAP et d'une étude préalable des sols (pour éliminer tout risque de pollution) sera nécessaire.

Outre, la production de logement nécessaire au maintien de la population et à la croissance démographique, afin d'assurer l'accueil de population dans de bonnes conditions, la Ville met en œuvre plusieurs projets d'équipements :

- La réalisation d'une nouvelle salle de spectacle « Cassiopée » prévu pour début 2020
- Les travaux et aménagements dans les écoles pour les dimensionner à l'accueil de nouveaux élèves
- Le soutien au dynamisme des commerces en centre-bourg et l'acquisition de locaux pour pouvoir y maintenir un commerce
- Les aménagements sécurité routière et la réalisation d'un plan de circulation pour 2020

La vitesse de réalisation des opérations de logements démontre le caractère dynamique et attractif de la Ville, qui connaît une demande en logements régulières.

La demande d'ouverture à l'urbanisation de la Martinière a donc pour effet de répondre aux besoins en logements, de poursuivre une urbanisation cohérente dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et de s'inscrire dans les objectifs du PADD et du SCOT en vigueur.

Il est précisé que Veigné continuera d'adopter une consommation foncière économe. La densité moyenne minimale de cette future opération est estimée à 15 logements/ha. L'opération comportera des logements locatifs sociaux (minimum 16).

Le secteur de la Martinière, actuellement en zone 2AU. Cette zone a été repéré dans la cartographie du PADD comme « zone de développement urbain favorisant une offre de logements diversifiés ».

La modification et l'ouverture de cette zone vers une zonage 1AU et la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettent alors d'appliquer les orientations du PADD.

#### **b. Faisabilité opérationnelle du projet**

La zone de la Martinière d'environ 4 ha, cadastrée parcelles 413 à 418, 1684, 683 à 687, 739 à 742, C1684 est située à l'Est de la Ville.

La zone est bordée :

- Au Nord, par la rue de la Martinière
- Au Sud, par le chemin des perruches de la Martinière
- A l'Ouest, par la rue du Noyer Marquet,
- A l'Est, par la rue de la Morillière

Elle est située en continuité immédiate du centre-ville et connecte deux quartiers existants.

Cette proximité immédiate avec le centre-bourg permet de faciliter l'intégration de la nouvelle population avec celle déjà résidente, elle permet aussi les multiples liaisons douces (chemins piétons, vélos, ...) vers le centre-ville (commerces, services, équipements) et les quartiers existants.

Les eaux usées de ce projet seront collectées via un réseau d'assainissement collectif.

Concernant l'assainissement, le traitement de charge organique de la station de Bourroux atteint 66% de sa capacité totale, celui-ci pourra donc absorber ce projet.

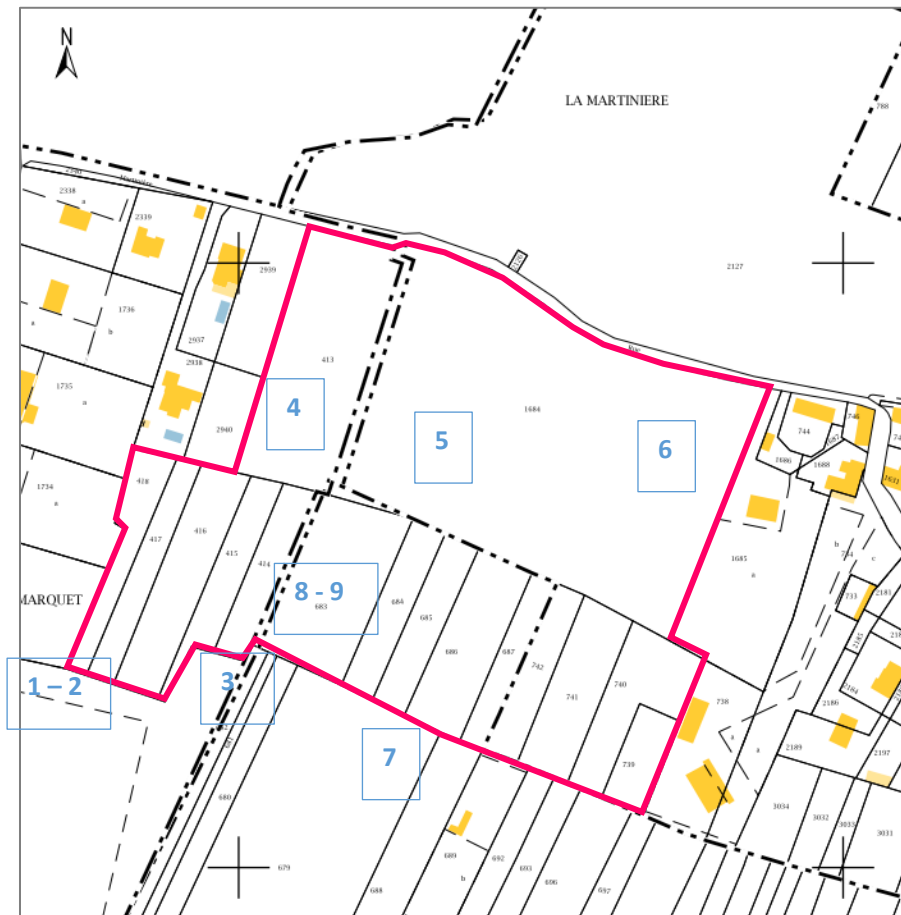
Le projet devra prendre en compte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur cette zone ainsi que le Règlement écrit du PLU.

## Présentation de l'OAP

---

a. Emprise du projet

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 39 374 m<sup>2</sup>, soit 3.9 ha.



b. Repères photographiques



1 – accès par la rue Noyer Marquet



*2 – accès par la voie douce des Perruches de la Martinière*



*3 – accès par la voie douce des Perruches de la Martinière*



*4 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière de part et d'autre de la haie centrale*



*5 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière de part et d'autre de la haie centrale*



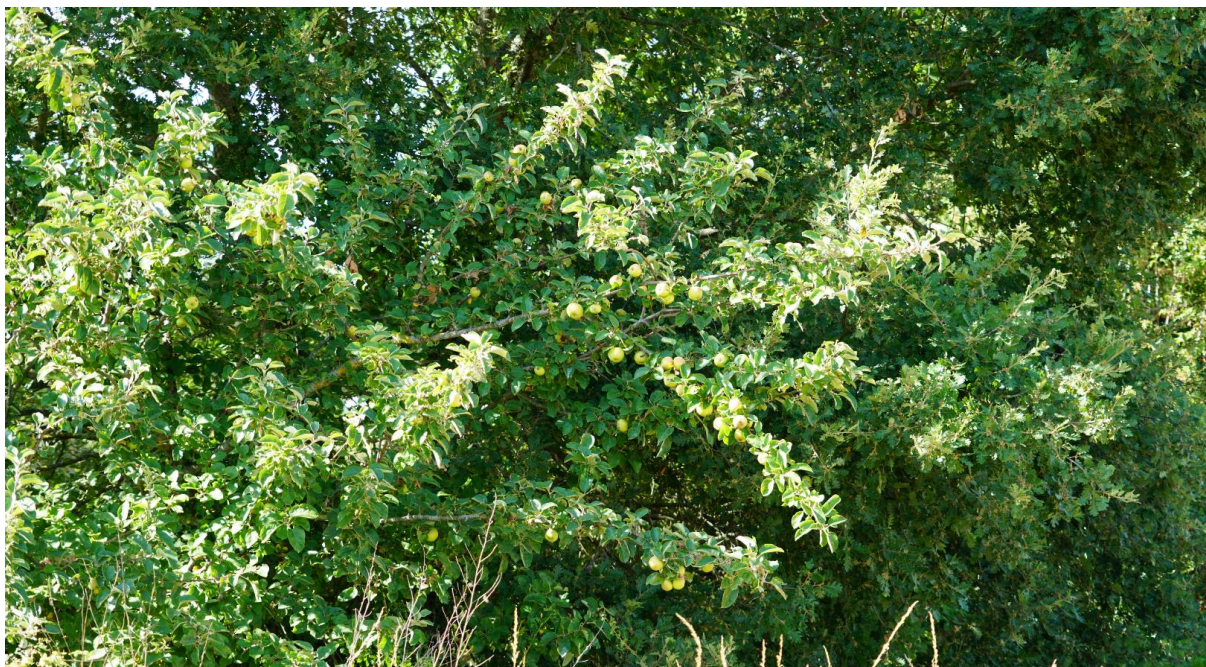
*6 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière vers les parcelles construites à l'Est*



*7 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière vers les parcelles agricoles au Sud*



*8 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière sur la haie centrale des parcelles*



*9 – composition de la haie centrale : pommier sauvage, chêne,..*

## c. Principes d'aménagement retenus et éléments de programmation

### Motivation et cohérence avec les orientations du PADD

L'urbanisation du secteur de la Martinière correspond à l'urbanisation de parcelles permettant de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

- Equilibrer et soutenir la croissance démographique
- Adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux)
- Organiser une mobilité durable

### Les principes directeurs pour l'aménagement

- **Constituer un véritable quartier d'habitation avec le quartier du Noyer Marquet et le hameau de la Martinière :**
  - Prolonger les aménagements du Chemin des Perruches de la Martinière.
  - Affirmer les axes traversants Nord/Sud
  - S'appuyer sur les placettes (lieux apaisés) pour constituer des espaces publics apaisés ; prolonger les cheminements piétons et privilégier les voies « apaisées ».
- **Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente :**
  - Limiter la présence visuelle de la voiture et répartir les espaces de stationnements en petites poches au sein des îlots.
  - Proposer des voies douces connectées aux espaces publics et permettant de lier les quartiers ensembles.
  - Calibrer les voies en fonction de leur usage et de manière hiérarchiser : elles seront dimensionnées à leur juste utilisation
- **Conforter l'ambiance de jardins et la proximité des Bords de l'Indre ; présence du végétal dans le quartier :**
  - Proposer une densification soutenue mais modérée (15 log/ha environ) sous la forme de maisons individuelles et logements locatifs sociaux en harmonie avec l'habitat existant aux abords.
  - Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins et de cœurs d'îlots paysagers.
  - Maintenir les espaces boisés et les haies paysagères.
  - Placettes urbaines à aménager et paysager en priorité pour les piétons et accessibles au public.
  - Une morphologie urbaine privilégiant l'habitat individuel et individuel groupé en cohérence avec les qualités paysagères du site.

### Accès et desserte

L'aménagement du site s'appuie sur un axe structurant Nord/Sud qui est la voirie principale. Des voiries secondaires permettront également de connecter le quartier aux espaces publics.

Elles compléteront ainsi la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en îlots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée à l'image du centre-ville.

Des liaisons douces (piétons / vélos) viendront compléter ce maillage pour assurer une meilleure accessibilité et faciliter la traversée du secteur.

Des liaisons douces seront sécurisées lorsqu'elles sont en relation avec une voie pour les véhicules ; les piétons seront prioritaires.

## **Programme et densité**

La densité globale sera d'environ de 15 logements/ha. L'objectif est de construire des logements individuels et des logements locatifs sociaux.

Le programme envisagé est d'environ 60 logements avec une répartition de 44 logements individuels + 16 LLS.

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

La diversité des formes d'habitat sera propice à la mixité sociale.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

Recommandations liées à la performance énergétique des constructions : bio climatisme, principes de sobriété et de performance énergétique dans les choix constructifs (« l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »)

## **Formes urbaines**

La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel. Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans les quartiers limitrophes.

## **Espaces publics et équipements**

De manière générale, l'espace public devra être aménagé pour favoriser le partage entre les différents modes de déplacement.

Des placettes publiques seront créées ; elles seront aménagées de telle sorte à garantir la mise en place de lieux de convivialité.

Les voies primaires et secondaires permettront un stationnement linéaire, complémentaire au stationnement prévu dans les parcelles privées et sur les poches de stationnements réparties dans les îlots.

Un espace ludique est envisagé à proximité.

## **Paysage et environnement**

Des haies d'alignement seront réalisées le long des voies principales et secondaires.

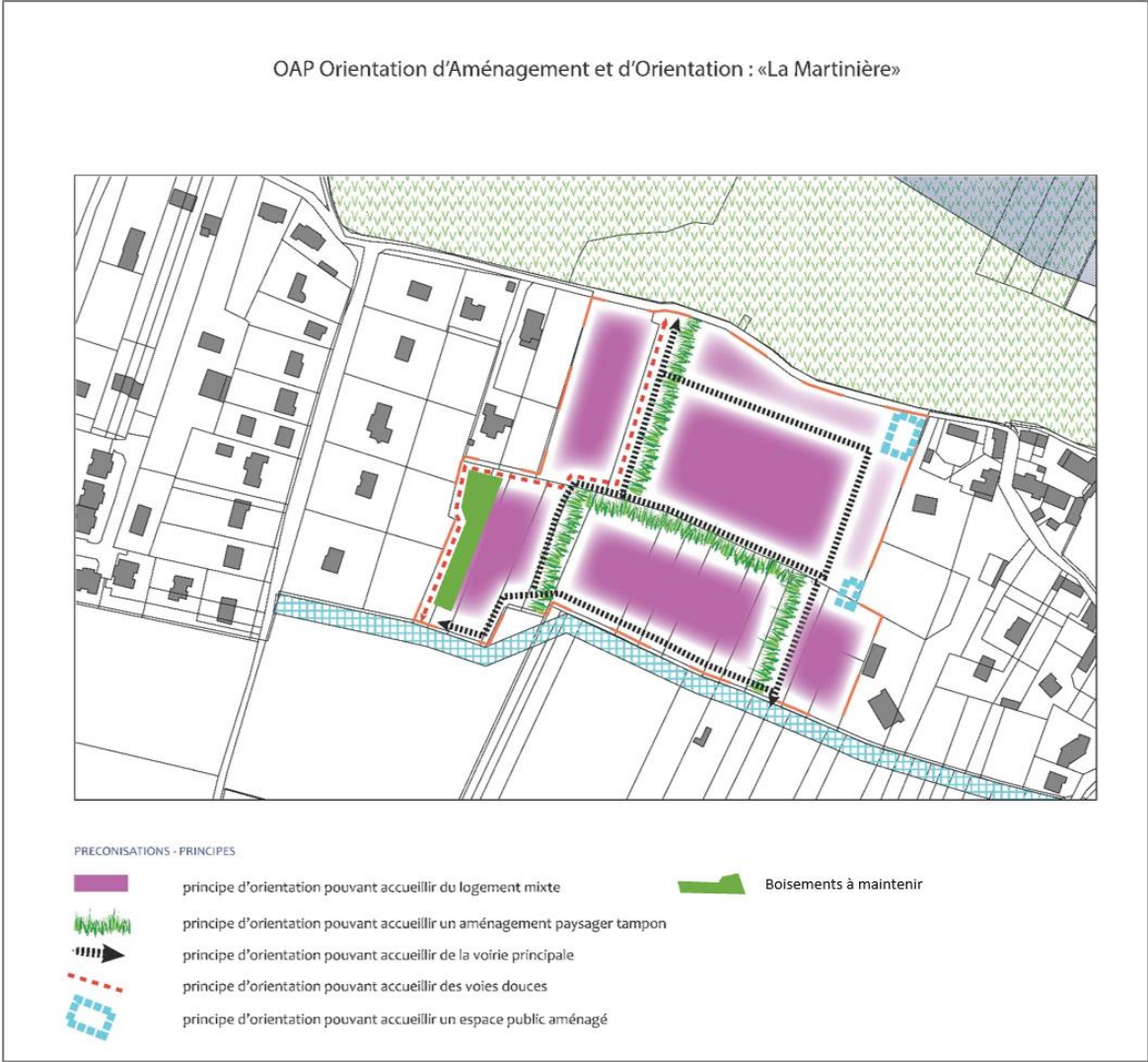
Les ensembles de boisements existants seront conservés.

Les eaux pluviales pourront être traitées par des noues le long des voies et un bassin de rétention paysager qui sera intégré dans les espaces paysagers.

## **Mise en œuvre**

Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier la réalisation d'un plan de composition d'ensemble qui néanmoins permettra un phasage de l'opération.

d. Schéma de principes



## Projet de modifications apportées au PLU

---

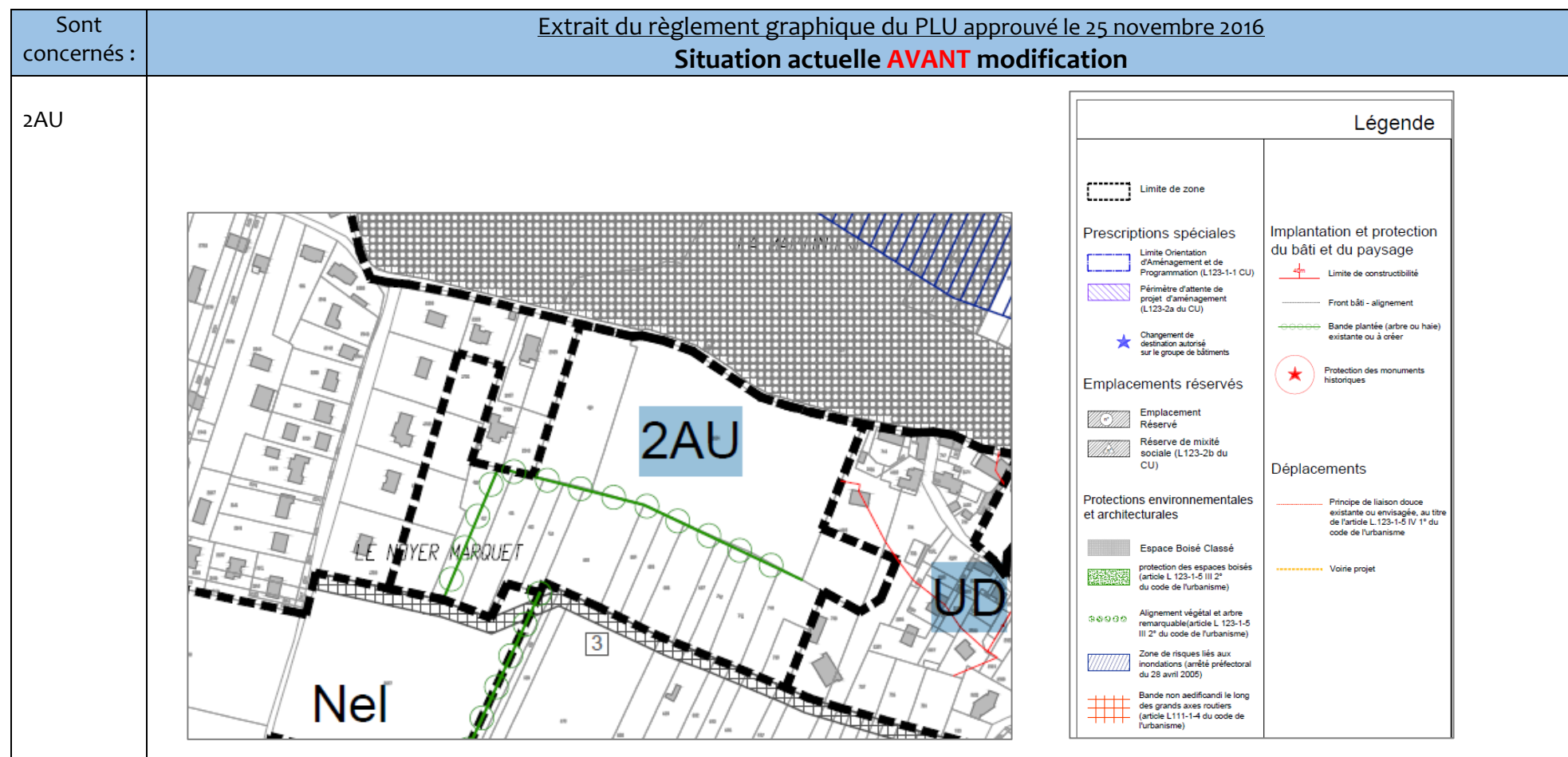
Le projet de la présente modification, porte sur :

- La transformation de la zone 2AU de la Martinière en zone 1AUI qui implique :
  - L'adaptation de zonage du PLU en zone Uc
  - L'adaptation du règlement écrit
  - L'adaptation du tableau de synthèse des surfaces
  - La réalisation d'une OAP

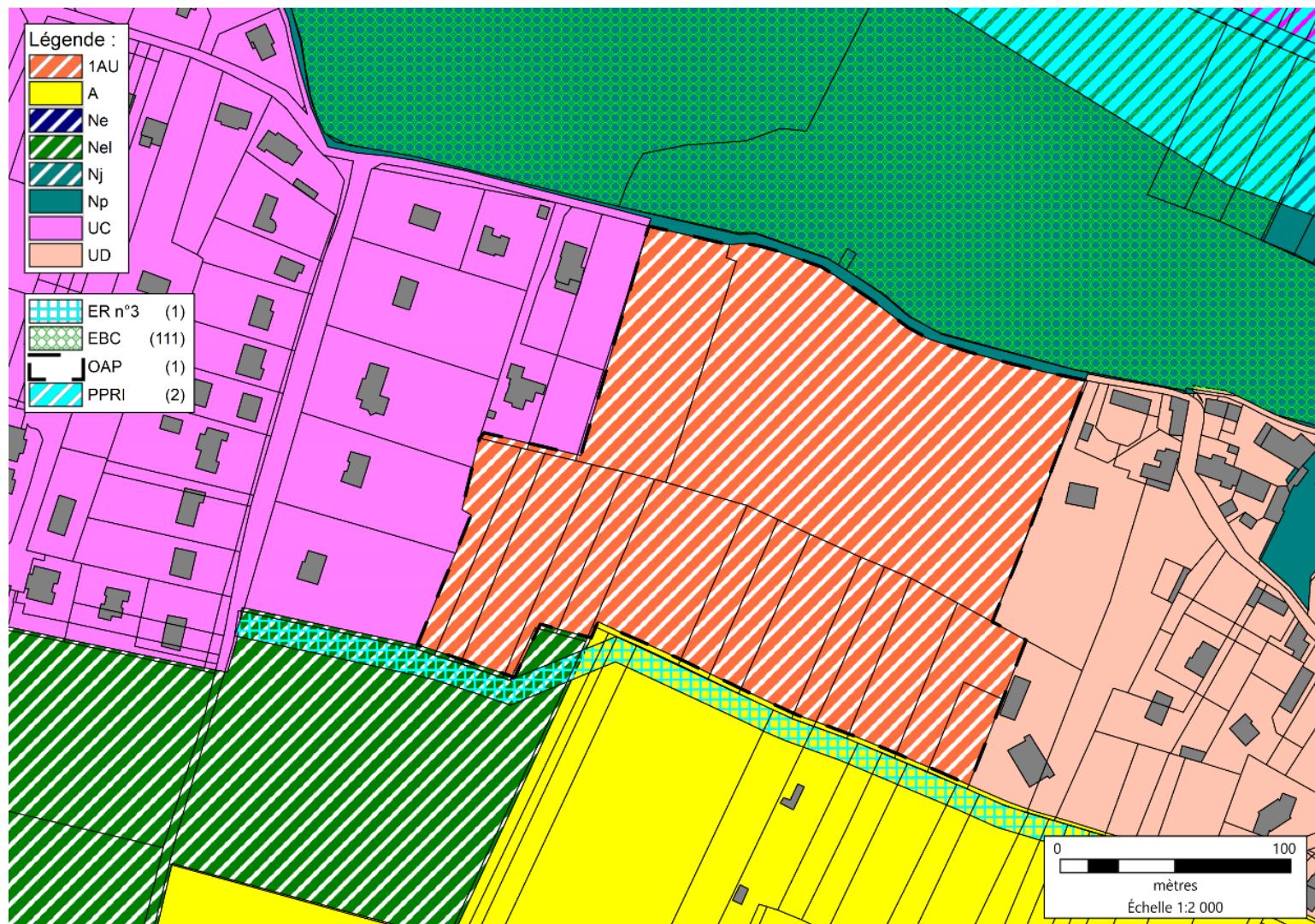
Les parcelles 1733, 1734, 1735, 1736, 1685, C1684 initialement comprises dans la zone 2AU, seront déclassées en zone Uc et non comprises dans l'OAP.

a. Les nouvelles dispositions proposées en vue du projet de modification

**ZONAGE**



Situation **APRES** modification



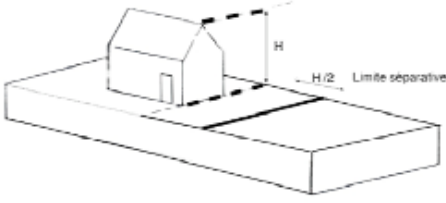

**REGLEMENT ECRIT**

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>
1AU	<p align="center"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE</b></p> <p align="center"><b>7. ZONE 1AU</b></p> <p align="center"><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.</p> <p>Elle est destinée à accueillir principalement des programmes mixtes de logements qui seront mis en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.</p> <p>L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.</p> <p>La zone 1AU se découpe en 3 secteurs :</p> <p><b>Le secteur 1AUc « Les Courtils »</b>          Cette zone est située au sein du tissu urbain à l'Est du bourg. Il comprend l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.</p> <p>Son urbanisation correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain, afin d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des îlots et de la présence du végétal dans la ville.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Courtils ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Le secteur 1AUg « Les Grès »</b>          Cette zone est dans le prolongement Est de l'opération du bosquet des Grès et au nord du lotissement de la Châtaigneraie.</p> <p>L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC des Gués permettra l'aménagement de la rue des Grès vers l'Est et la mise en relation du nouveau centre avec l'extension du plateau de la Messandière.</p> <p>Des opérations groupées ponctueront la rive Ouest de la future prairie des Gués.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Grès ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Le secteur 1AUm "Plateau de la Messandière"</b>          Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum.</p> <p>Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazou, pour 50 à</p> <hr/> <p><small>SCIC ECO-PERTICA / CALDRIS <span style="float: right;">Page 61</span></small></p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u>  <u>le 25 novembre 2016</u>  <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p align="right"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <p>100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain.</p> <p>De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons.</p> <p>Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grès et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Plateau de la Messandière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>  La zone 1AUc est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur « Les Courtils ».  Les zones 1AUg et 1AUm sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués ».  Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><b>1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>▪ Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> <li>▪ Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.</li> <li>▪ Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.</li> <li>▪ Les constructions à usage agricole.</li> <li>▪ Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.</li> <li>▪ Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.</li> <li>▪ les ouvertures de carrières.</li> </ul> <p><b>1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré.</li> </ul> <p>Dans les zones 1AUc, 1AUg et 1AUm, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensembles successives qui couvre tout ou partie du secteur considéré et dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État</li> <li>▪ Pour les constructions existantes, des extensions et des changements de destination peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans la logique du projet d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Avertissement</b>  Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.</p> <hr/> <p><small>SCIC ECO-PERTICA / CALIDRIS <span style="float: right;">Page 62</span></small></p>

Sont concernés :	<p>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>
	<p><b>1AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p><b>1. ACCES</b> Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.</p> <p>Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE NOUVELLE</b> Les voies publiques ou privées doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,</li> <li>- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,</li> <li>- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,</li> <li>- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.</li> </ul> <p><b>3. PISTES CYCLABLES</b> La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p> <p><b>2. ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>Eaux usées</b> Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.</p> <p>Dans le cas d'un dispositif (cuve enterrée, bac en pied de gouttière ...) visant à réutiliser les eaux de pluie, une surverse devra être raccordée au réseau public.</p> <p>Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation</p> <hr/> <p style="font-size: small;">SIC ECO-PERTICA / CALDRIS <span style="float: right;">Page 63</span></p>

Sont concernés :	<p><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u>  <u>le 25 novembre 2016</u>  <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p style="text-align: right;"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <p>en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.</p> <p>Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.</p> <p>Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier (le service public d'assainissement non collectif sera consulté sur le projet pour avis technique). Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.</p> <p><b>3. RESEAUX DIVERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.</li> <li>▪ Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.</li> <li>▪ Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.</li> </ul> <p><b>4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.</p> <p style="text-align: center;"><b>1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Sans objet</p> <p style="text-align: center;"><b>1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Dans le secteur 1AUc :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.</p> <hr/> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"><small>SOIC ECO-PERTICA / CALIDRIS</small> <small>Page 64</small></p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u>  <u>le 25 novembre 2016</u>  <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p align="right"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b>            Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.</p> <p><b>Exception</b>            Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><b>1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,</li> <li>▪ éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte</li> </ul> <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p><b>Exceptions</b>            Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul> <p><b>1AU -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Non réglementé</p> <p><b>1AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <hr/> <p><small>SCIC ECO-PERTICA / CALIDRIS <span style="float: right;">Page 65</span></small></p>

Sont concernés :	<p>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>
	<p style="text-align: right; font-size: small;">Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</p> <hr/> <p><b>1AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres. Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.</p> <p>La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres</p> <p>La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b> La hauteur des logements et équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</b></p> <p><b>1. REGLE GENERALE</b> En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du cadre naturel ou bâti dans lequel il s'insère.</p> <p>A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p><b>2. REGLES PARTICULIERES</b></p> <p><b>Adaptation au sol</b> La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.</p> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.</li> <li>▪ Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.</li> <li>▪ Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.</li> </ul> <p><b>Toitures</b></p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="font-size: x-small;">SOIC ECO-PERTICA / CALIDRIS <span style="float: right;">Page 56</span></p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u>  <u>le 25 novembre 2016</u>  <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p align="right"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <p>Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.</li> <li>- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit.</li> </ul> <p>Les toitures à deux versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.  Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.</p> <p><b>Percements</b>  Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable</p> <p>Les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.</p> <p>Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.  La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.</p> <p><b>Couleurs</b>  Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;</li> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- souligner, éventuellement, le rythme des façades.</li> </ul> <p><b>Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques</b></p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.</p> <hr/> <p><small>SCIC ECO-PERTICA / CALIDRIS</small> <span style="float: right;"><small>Page 67</small></span></p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>
	<p align="right">Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</p> <hr/> <p><b>Restauration des bâtiments anciens</b> Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....). Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</p> <p><b>Annexes</b> Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.</p> <p><b>Abris de jardin</b> Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit. La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p><b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b> Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).</p> <p>Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.</p> <p>Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p><b>2. NORMES DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>▪ Immeubles collectifs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement entre 0 et 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 2 places par logement de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues</li> </ul> </li> <li>▪ Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.</li> <li>▪ Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.</li> <li>▪ Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.</li> <li>▪ Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.</li> </ul> <hr/> <p>SCIC ECO-PERTICA / CALDRIS <span style="float: right;">Page 68</span></p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u>  <u>le 25 novembre 2016</u>  <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p align="right"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.</li> </ul> <p><b>Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation</b>  Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.</p> <p>Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.</p> <p><b>Changement d'affectation</b>  Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).</p> <p><b>Stationnement des deux roues</b>  Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.  Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.  Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :  - Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.  - Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.  - Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher  - Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.  La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Calcul des normes de parking</b>  Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.</p> <p><b>Exceptions</b>  En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</b></p> <p><b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b>  Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.</p> <p><b>2. ESPACES BOISES CLASSES</b>  Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.</p> <p><b>3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><b>Espaces boisés et plantations existantes</b>  Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.</p> <hr/> <p><small>SCIC ECO-PERTICA / CALIDRIS <span style="float: right;">Page 69</span></small></p>

Sont concernés :	<p style="text-align: center;"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé</u> <u>le 25 novembre 2016</u> <b>Situation actuelle <span style="color: red;">AVANT</span> modification</b></p>
	<p style="text-align: right;"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <p><b>Plantations d'alignement le long des voies de circulation</b> Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.</p> <p><b>Plantations sur les aires de stationnement</b> Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.</p> <p><b>Haies constituant ou doublant une clôture</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Haies caduques : elles doivent être constituées d'essences forestières ou ornementales.</li><li>▪ Haies persistantes : il est déconseillé d'utiliser des conifères trop banalisés, mais plutôt des feuillus.</li></ul> <p>Pour chaque type de haies, une composition variée est recommandée.</p> <p style="text-align: center;"><b>1AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>Sans objet</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><small>SCIC ECO-PERTICA / CALIDRIS</small> <span style="float: right;"><small>Page 70</small></span></p>

EN ROUGE LE TEXTE AJOUTE DANS LE REGLEMENT  
SUIVE A LA MODIFICATION

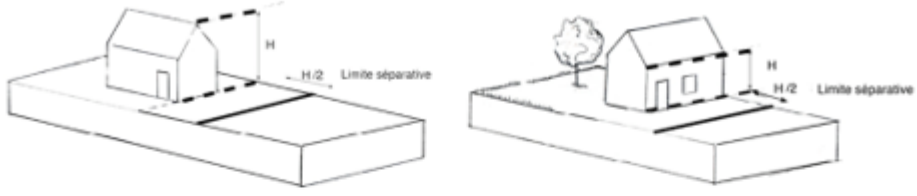
Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU</u></p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AU1	<p align="center"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE</b></p> <p align="center"><b>1. ZONE 1AU</b></p> <p align="center"><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.</p> <p>Elle est destinée à accueillir principalement des programmes mixtes de logements qui seront mis en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.</p> <p>L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.</p> <p><b>La zone 1AU se découpe en 4 secteurs :</b></p> <p><b>Le secteur 1AUc « Les Courtils »</b>                  Cette zone est située au sein du tissu urbain à l'Est du bourg. Il comprend l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.</p> <p>Son urbanisation correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain, afin d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des ilots et de la présence du végétal dans la ville.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Courtils ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Le secteur 1AUg « Les Grés »</b>                  Cette zone est dans le prolongement Est de l'opération du bosquet des Grés et au nord du lotissement de la Châtaigneraie.</p> <p>L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC des Gués permettra l'aménagement de la rue des Grés vers l'Est et la mise en relation du nouveau centre avec l'extension du plateau de la Messandière.</p> <p>Des opérations groupées ponctueront la rive Ouest de la future prairie des Gués.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Grés ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Le secteur 1AUm "Plateau de la Messandière"</b>                  Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum.</p> <p>Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazou, pour 50 à</p>

Sont concernés :	Extrait du règlement écrit du PLU <b>Situation APRES modification</b>
1AUI	<p>100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain.</p> <p>De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons.</p> <p>Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grès et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Plateau de la Messandière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.</p> <p><b>Le secteur 1AUI « La Martinière»</b>  <b>Cette zone est située à l'est de la ville, elle est dans la continuité immédiate du centre-ville et permet de connecter deux quartiers existants.</b></p> <p><b>L'urbanisation du secteur permet de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à : équilibrer et soutenir la croissance démographique, adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux) et organiser une mobilité durable.</b></p> <p><b>L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « la Martinière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases mais en respectant le schéma d'ensemble et de principes.</b></p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>  La zone 1AUI est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur « Les Courtils ».  Les zones 1AUI et 1AUI sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués.  <b>La zone 1AUI est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « la Martinière »</b>  Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><b>1AUI-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>▪ Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> <li>▪ Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.</li> <li>▪ Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.</li> <li>▪ Les constructions à usage agricole.</li> <li>▪ Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.</li> <li>▪ Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.</li> <li>▪ les ouvertures de carrières.</li> </ul>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU</u></p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AUI	<p><b>1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré. Dans les zones 1AUc, 1AUg et 1AUm, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensembles successives qui couvre tout ou partie du secteur considéré et dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. <b>La zone 1AUI de « la Martinière » n'est pas concernée par cette règle.</b></li> <li>▪ Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État</li> <li>▪ Pour les constructions existantes, des extensions et des changements de destination peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans la logique du projet d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Avertissement</b> Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p><b>1. ACCES</b> Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.</p> <p>Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE NOUVELLE</b> Les voies publiques ou privées doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,</li> <li>- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,</li> <li>- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,</li> <li>- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.</li> </ul> <p><b>3. PISTES CYCLABLES</b> La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AU1	<p align="center"><b>1AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p> <p><b>2. ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>Eaux usées</b> Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Dans le cas d'un dispositif (cuve enterrée, bac en pied de gouttière ...) visant à réutiliser les eaux de pluie, une surverse devra être raccordée au réseau public. Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier (le service public d'assainissement non collectif sera consulté sur le projet pour avis technique). Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de <u>débit</u>) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.</p> <p><b>3. RESEAUX DIVERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.</li> <li>▪ Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.</li> <li>▪ Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.</li> </ul> <p><b>4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS</b> Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AUI	<p><b>1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Sans objet</p> <p><b>1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>Dans le secteur 1AUc :</b>                      Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b>                      Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUI « la Martinière »</b>                      Les constructions doivent être implantées soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer, soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.                      Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Exception</b>                      Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><b>1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,</li> <li>▪ éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte</li> </ul> <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>

Sont concernés :	Extrait du règlement écrit du PLU <b>Situation APRES modification</b>
1AUI	<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Exceptions</b>            Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul> <p><b>1AU -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Non réglementé</p> <p><b>1AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUI « la Martinière »</b>            L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.            Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.</p> <p>La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres</p> <p>La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b>            La hauteur des logements et équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AU1	<p><b>1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</b></p> <p><b>1. REGLE GENERALE</b>            En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du cadre naturel ou bâti dans lequel il s'insère.</p> <p>A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p><b>2. REGLES PARTICULIERES</b></p> <p><b>Adaptation au sol</b>            La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.            Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.</p> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.</li> <li>▪ Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.</li> <li>▪ Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.</li> </ul> <p><b>Toitures</b></p> <p>Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.</li> <li>- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit.</li> </ul> <p>Les toitures à deux versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.            Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.</p> <p><b>Percements</b>            Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable</p>

Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU</u></p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AUI	<p>Les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.</p> <p>Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.</p> <p><b>Couleurs</b> Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;</li> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- souligner, éventuellement, le rythme des façades.</li> </ul> <p><b>Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques</b> Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont <u>vues</u> depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.</p> <p><b>Restauration des bâtiments anciens</b> Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures....). Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</p> <p><b>Annexes</b> Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.</p> <p><b>Abris de jardin</b> Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... est interdit. La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AUI	<p><b>1AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p><b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).</p> <p>Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.</p> <p>Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p><b>2. NORMES DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>▪ Immeubles collectifs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement entre 0 et 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 2 places par logement de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues</li> </ul> </li> <li>▪ Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.</li> <li>▪ Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.</li> <li>▪ Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.</li> <li>▪ Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.</li> <li>▪ Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.</li> </ul> <p><b>Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation</b></p> <p>Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.</p> <p>Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.</p> <p><b>Changement d'affectation</b></p> <p>Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).</p> <p><b>Stationnement des deux roues</b></p> <p>Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.</p> <p>Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.</li> </ul>

Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU</p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
1AUI	<p>- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.                      - Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.                      - Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher                      - Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.                      La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Calcul des normes de parking</b>                      Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</b></p> <p><b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b>                      Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.</p> <p><b>2. ESPACES BOISES CLASSES</b>                      Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.</p> <p><b>3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><b>Espaces boisés et plantations existantes</b>                      Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.</p> <p><b>Plantations d'alignement le long des voies de circulation</b>                      Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation <b>ou correspondre à la trame portée sur le plan de zonage.</b></p> <p><b>Plantations sur les aires de stationnement</b>                      Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.</p> <p><b>Haies constituant ou doublant une clôture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haies caduques : elles doivent être constituées d'essences forestières ou ornementales.</li> <li>▪ Haies persistantes : il est déconseillé d'utiliser des conifères trop banalisés, mais plutôt des feuillus.</li> </ul> <p>Pour chaque type de haies, une composition variée est recommandée.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUI « la Martinière »</b>  <b>Espaces verts à créer</b>                      Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre « haute tige » pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.                      La création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.</p> <p><b>1AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>                      Sans objet</p>


Sont concernés :	<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016 <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>
2AU	<p align="right"><small>Révision du PLU de VEIGNE – Règlement</small></p> <hr/> <p align="center"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN A LONG TERME</b></p> <p align="center"><b>8. ZONE 2AU</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.</p> <p>Elle comprend à plusieurs sites :</p> <p>« La Martinière », « Les Courdrières » et « Vaugourdon » auront vocation à accueillir préférentiellement du logement. Leur composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens.</p> <p>« La Saulaye », « Les Petits Partenais » auront plutôt vocation à accueillir des activités économiques (artisanat, commerce, services, tourisme, etc.) ou mixtes.</p> <p>Le secteur de « La Saulaye » entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.</p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b> La zone 2AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

EN ROUGE LE TEXTE N'APPARAISSANT PLUS DANS  
LE REGLEMENT SUITE A LA MODIFICATION


Sont concernés :	<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU</u></p> <p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
2AU	<p align="center"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN A LONG TERME</b></p> <p align="center"><b>2. ZONE 2AU</b></p> <p align="center"><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.</p> <p>Elle comprend à plusieurs sites :</p> <p><del>« La Martinière »</del>, « Les Courdrières » et « Vaugourdon » auront vocation à accueillir préférentiellement du logement. Leur composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens.</p> <p>« La Saulaye », « Les Petits Partenais » auront plutôt vocation à accueillir des activités économiques (artisanat, commerce, services, tourisme, etc.) ou mixtes.</p> <p>Le secteur de « La Saulaye » entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.</p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b> La zone 2AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p align="center"><b>2AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits tous travaux, constructions, installations et ouvrages autres que ceux liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics soit à l'extension des bâtiments existants.</p> <p align="center"><b>2AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.</li> <li>▪ La restauration d'habitations existantes et leur extension limitée à hauteur de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</li> <li>▪ Les annexes des constructions existantes.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> </ul> <p><b>Le reste de la zone est inchangé</b></p>

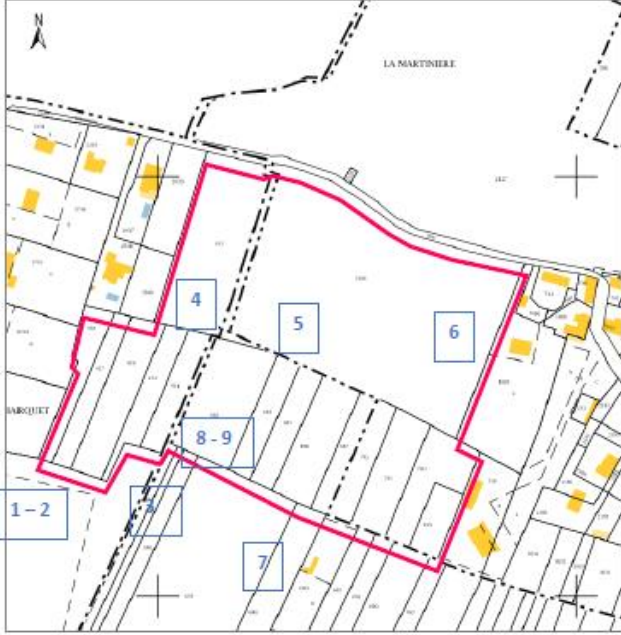

**MISE EN COMPATIBILITE DU TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES**

Sont concernés :	Extrait du Rapport de présentation du PLU approuvé le 25 novembre 2016 Situation actuelle <b>AVANT</b> modification																																										
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2AU</li> </ul>	<p>4-2.5. Tableau de synthèse des surfaces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>surface PLU 2005 (ha)</th> <th>surface PLU 2016 (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">UA</td> <td rowspan="2">24,96</td> <td>UA 20,69</td> </tr> <tr> <td>UAz 5,20</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>31,17</td> <td>39,81</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>194,15</td> <td>186,48</td> </tr> <tr> <td>UD</td> <td>121,1</td> <td>120,04</td> </tr> <tr> <td>UX</td> <td>14,64</td> <td>15,91</td> </tr> <tr> <td>1AU</td> <td>31,89</td> <td>21,98</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2AU</td> <td rowspan="2">28,26</td> <td>2AU habitat 9,05</td> </tr> <tr> <td>2AU activités 19,03</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>799</td> <td>765,53</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">N</td> <td rowspan="4">1393,8</td> <td>Ne 39,95</td> </tr> <tr> <td>Nj 6,03</td> </tr> <tr> <td>Np 1 396,26</td> </tr> <tr> <td>Nt 2,08</td> </tr> <tr> <td>AU</td> <td>10,64</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>2649,61</b></td> <td><b>2649,61</b></td> </tr> </tbody> </table>		ZONES	surface PLU 2005 (ha)	surface PLU 2016 (ha)	UA	24,96	UA 20,69	UAz 5,20	UB	31,17	39,81	UC	194,15	186,48	UD	121,1	120,04	UX	14,64	15,91	1AU	31,89	21,98	2AU	28,26	2AU habitat 9,05	2AU activités 19,03	A	799	765,53	N	1393,8	Ne 39,95	Nj 6,03	Np 1 396,26	Nt 2,08	AU	10,64	0	<b>TOTAL</b>	<b>2649,61</b>	<b>2649,61</b>
ZONES	surface PLU 2005 (ha)	surface PLU 2016 (ha)																																									
UA	24,96	UA 20,69																																									
		UAz 5,20																																									
UB	31,17	39,81																																									
UC	194,15	186,48																																									
UD	121,1	120,04																																									
UX	14,64	15,91																																									
1AU	31,89	21,98																																									
2AU	28,26	2AU habitat 9,05																																									
		2AU activités 19,03																																									
A	799	765,53																																									
N	1393,8	Ne 39,95																																									
		Nj 6,03																																									
		Np 1 396,26																																									
		Nt 2,08																																									
AU	10,64	0																																									
<b>TOTAL</b>	<b>2649,61</b>	<b>2649,61</b>																																									



Sont concernés :	Tableau de synthèse des surfaces du PLU Situation <b>APRES</b> modification																																																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>1AU</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Tableau de synthèse des surfaces</b></p> <hr/> <div style="text-align: left; margin-left: 20px;">  <table border="1" data-bbox="402 631 1441 1171"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>Surface PLU 2016 (ha)</th> <th>Surface Modification</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>UA</td><td>20.69</td><td>20.69</td></tr> <tr><td>UAz</td><td>5.20</td><td>5.20</td></tr> <tr><td>UB</td><td>39.81</td><td>39.81</td></tr> <tr><td>UC</td><td>186.48</td><td>186.48</td></tr> <tr><td>UD</td><td>120.04</td><td>120.04</td></tr> <tr><td>UX</td><td>15.91</td><td>15.91</td></tr> <tr><td>Uji</td><td>/</td><td>7.9</td></tr> <tr><td>1AU</td><td>21.98</td><td>25.98</td></tr> <tr><td>2AU habitat</td><td>9.05</td><td>4.4</td></tr> <tr><td>2AU activités</td><td>19.03</td><td>19.03</td></tr> <tr><td>A</td><td>765.53</td><td>765.53</td></tr> <tr><td>Ne</td><td>39.95</td><td>39.95</td></tr> <tr><td>Nj</td><td>6.03</td><td>6.68</td></tr> <tr><td>Np</td><td>1 396.26</td><td>1 388.36</td></tr> <tr><td>Nt</td><td>2.08</td><td>2.08</td></tr> <tr><td>AU</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>2649.61</b></td> <td><b>2649.61</b></td> </tr> </tbody> </table> </div>			ZONES	Surface PLU 2016 (ha)	Surface Modification	UA	20.69	20.69	UAz	5.20	5.20	UB	39.81	39.81	UC	186.48	186.48	UD	120.04	120.04	UX	15.91	15.91	Uji	/	7.9	1AU	21.98	25.98	2AU habitat	9.05	4.4	2AU activités	19.03	19.03	A	765.53	765.53	Ne	39.95	39.95	Nj	6.03	6.68	Np	1 396.26	1 388.36	Nt	2.08	2.08	AU	0	0	<b>TOTAL</b>	<b>2649.61</b>	<b>2649.61</b>
ZONES	Surface PLU 2016 (ha)	Surface Modification																																																							
UA	20.69	20.69																																																							
UAz	5.20	5.20																																																							
UB	39.81	39.81																																																							
UC	186.48	186.48																																																							
UD	120.04	120.04																																																							
UX	15.91	15.91																																																							
Uji	/	7.9																																																							
1AU	21.98	25.98																																																							
2AU habitat	9.05	4.4																																																							
2AU activités	19.03	19.03																																																							
A	765.53	765.53																																																							
Ne	39.95	39.95																																																							
Nj	6.03	6.68																																																							
Np	1 396.26	1 388.36																																																							
Nt	2.08	2.08																																																							
AU	0	0																																																							
<b>TOTAL</b>	<b>2649.61</b>	<b>2649.61</b>																																																							

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Sont concernés :	OAP « la Martinière » <b>Situation APRES modification</b>
• 1AUI	<p>Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p> <p><b>I. Localisation du secteur et contexte</b></p> <p>La zone de la Martinière d'environ 4 ha, cadastrée parcelles 413 à 418, 1684, 683 à 687, 739 à 742, C1684 est située à l'Est de la Ville.</p> <p>La zone est bordée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Au Nord, par la rue de la Martinière</li><li>- Au Sud, par le chemin des perruches de la Martinière</li><li>- A l'Ouest, par la rue du Noyer Marquet</li><li>- A l'Est, par la rue de la Morillière</li></ul> <p>Elle est composée d'espaces non urbanisés mais est située en continuité immédiate du centre-ville et connecte deux quartiers existants.</p> <p>La localisation de cette zone, en continuité de l'espace urbanisé, permet de faciliter l'intégration de la nouvelle population avec celle déjà résidente, elle permet aussi les multiples liaisons douces (chemins piétons, vélos, ...) vers le centre-ville (commerces, services, équipements) et les quartiers existants.</p>  <p>3/11</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière » Situation <b>APRES</b> modification
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AUI</li></ul>	<p data-bbox="448 450 1015 477">Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p>  <p data-bbox="448 1223 683 1249"><u>Repères photographiques</u></p>  <p data-bbox="448 1709 746 1736">1 – accès par la rue Noyer Marquet</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière » Situation <b>APRES</b> modification
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AU</li></ul>	<p data-bbox="475 394 1050 421">Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p>  <p data-bbox="475 1093 963 1120"><i>2 – accès par la voie douce des Perruches de la Martinière</i></p>  <p data-bbox="475 1680 963 1706"><i>3 – accès par la voie douce des Perruches de la Martinière</i></p> <p data-bbox="1295 1796 1343 1823">5/11</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière » Situation <b>APRES</b> modification
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AUI</li></ul>	<p data-bbox="453 371 1024 398"><u>Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</u></p>  <p data-bbox="453 994 1209 1021">4 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière de part et d'autre de la haie centrale</p>  <p data-bbox="453 1523 1209 1550">5 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière de part et d'autre de la haie centrale</p> <p data-bbox="1273 1765 1318 1792">6/11</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière » <b>Situation APRES modification</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AUI</li></ul>	<p data-bbox="459 443 1023 465">Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p>  <p data-bbox="459 1070 1193 1093"><i>6 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière vers les parcelles construites à l'Est</i></p>  <p data-bbox="459 1682 1182 1704"><i>7 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière vers les parcelles agricoles au Sud</i></p> <p data-bbox="1265 1809 1310 1832">7/11</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière » <b>Situation APRES modification</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AUI</li></ul>	<p data-bbox="504 443 1078 465">Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p>  <p data-bbox="504 1115 1230 1137"><i>8 – vue depuis la voie des Perruches de la Martinière sur la haie centrale des parcelles</i></p>  <p data-bbox="504 1697 1043 1720"><i>9 – composition de la haie centrale : pommier sauvage, chêne,...</i></p> <p data-bbox="1326 1843 1369 1865">8/11</p>

Sont concernés :	OAP « la Martinière »  <b>Situation APRES modification</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AUI</li> </ul>	<p><b>II. Principes d'aménagement retenus et éléments de programmation</b></p> <p><b>Motivation et cohérence avec les orientations du PADD</b></p> <p>L'urbanisation du secteur de la Martinière correspond à l'urbanisation de parcelles permettant de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equilibrer et soutenir la croissance démographique</li> <li>• Adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux)</li> <li>• Organiser une mobilité durable</li> </ul> <p><b>Les principes directeurs pour l'aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Constituer un véritable quartier d'habitation avec le quartier du Noyer Marquet et le hameau de la Martinière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prolonger les aménagements du Chemin des Perruches de la Martinière.</li> <li>○ Affirmer les axes traversants Nord/Sud</li> <li>○ S'appuyer sur les placettes (lieux apaisés) pour constituer des espaces publics apaisés ; prolonger les cheminements piétons et privilégier les voies « apaisées ».</li> </ul> </li> <li>• <b>Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limiter la présence visuelle de la voiture et répartir les espaces de stationnements en petites poches au sein des îlots.</li> <li>○ Proposer des voies douces connectées aux espaces publics et permettant de lier les quartiers ensembles.</li> <li>○ Calibrer les voies en fonction de leur usage et de manière hiérarchiser : elles seront dimensionnées à leur juste utilisation</li> </ul> </li> <li>• <b>Conforter l'ambiance de jardins et la proximité des Bords de l'Indre ; présence du végétal dans le quartier :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Proposer une densification soutenue mais modérée (15 log/ha environ) sous la forme de maisons individuelles et logements locatifs sociaux en harmonie avec l'habitat existant aux abords.</li> <li>○ Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins et de cœurs d'îlots paysagers.</li> <li>○ Maintenir les espaces boisés et les haies paysagères.</li> <li>○ Placettes urbaines à aménager et paysager en priorité pour les piétons et accessibles au public.</li> <li>○ Une morphologie urbaine privilégiant l'habitat individuel et individuel groupé en cohérence avec les qualités paysagères du site.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Accès et desserte</b></p> <p>L'aménagement du site s'appuie sur un axe structurant Nord/Sud qui est la voirie principale. Des voiries secondaires permettront également de connecter le quartier aux espaces publics.</p> <p>Elles compléteront ainsi la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en îlots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée à l'image du centre-ville.</p> <p style="text-align: right;">9/11</p>

Sont concernés :	<p style="text-align: center;"><u>OAP « la Martinière »</u></p> <p style="text-align: center;"><b>Situation APRES modification</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AUI</li> </ul>	<p>Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p> <hr/> <p>Des liaisons douces (piétons / vélos) viendront compléter ce maillage pour assurer une meilleure accessibilité et faciliter la traversée du secteur. Des liaisons douces seront sécurisées lorsqu'elles sont en relation avec une voie pour les véhicules ; les piétons seront prioritaires.</p> <p><b>Programme et densité</b></p> <p>La densité globale sera d'environ de 15 logements/ha. L'objectif est de construire des logements individuels et des logements locatifs sociaux.</p> <p>Le programme envisagé est d'environ 60 logements avec une répartition de 44 logements individuels + 16 LLS.</p> <p>Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.</p> <p>La diversité des formes d'habitat sera propice à la mixité sociale.</p> <p>En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).</p> <p>Recommandations liées à la performance énergétique des constructions : bio climatisme, principes de sobriété et de performance énergétique dans les choix constructifs (« l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »)</p> <p><b>Formes urbaines</b></p> <p>La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel. Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans les quartiers limitrophes.</p> <p><b>Espaces publics et équipements</b></p> <p>De manière générale, l'espace public devra être aménagé pour favoriser le partage entre les différents modes de déplacement. Des placettes publiques seront créées ; elles seront aménagées de telle sorte à garantir la mise en place de lieux de convivialité. Les voies primaires et secondaires permettront un stationnement linéaire, complémentaire au stationnement prévu dans les parcelles privées et sur les poches de stationnements réparties dans les îlots. Un espace ludique est envisagé à proximité.</p> <p><b>Paysage et environnement</b></p> <p>Des haies d'alignement seront réalisées le long des voies principales et secondaires. Les ensembles de boisements existants seront conservés.</p> <p style="text-align: right;">10/11</p>

Sont concernés :	<p style="text-align: center;"><u>OAP « la Martinière »</u></p> <p style="text-align: center;"><b>Situation APRES modification</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1AUI</li> </ul>	<p>Plan Local d'Urbanisme de Veigné – Modification de Droit Commun</p> <hr/> <p><b>Paysage et environnement</b></p> <p>Des haies d'alignement seront réalisées le long des voies principales et secondaires.                      Les ensembles de boisements existants seront conservés.                      Les eaux pluviales pourront être traitées par des noues le long des voies et un bassin de rétention paysager qui sera intégré dans les espaces paysagers.</p> <p><b>Mise en œuvre</b></p> <p>Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier la réalisation d'un plan de composition d'ensemble qui néanmoins permettra un phasage de l'opération.</p> <p><b>III. Schéma de principes</b></p> <div style="text-align: center;"> <p>OAP Orientation d'Aménagement et d'Orientation : «La Martinière»</p>  <p>PRECONSEILS - PRINCIPES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> principe d'orientation pouvant accueillir du logement mixte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Boisements à maintenir</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> principe d'orientation pouvant accueillir un aménagement paysager tampon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> principe d'orientation pouvant accueillir de la voirie principale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> principe d'orientation pouvant accueillir des voies douces</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> principe d'orientation pouvant accueillir un espace public aménagé</li> </ul> </div>

Annexes

---

[Annexe 1 – Décision de la mission régionale d'autorité environnementale \(MRAe\) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas](#)



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (37), relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Martinière » et déclaration de projet affirmant le caractère d'intérêt général de la préservation des abords de l'Indre, et emportant mise en compatibilité du PLU de Veigné (37)**

N° : 2019-2682

Décision délibérée n°2019-2682 en date du 22 novembre 2019

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 22 novembre 2019 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 5 mai 2017, du 30 avril 2019 et du 26 septembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le plan local d'urbanisme de Veigné en vigueur ;

Vu le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Val de l'Indre ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-2682 (y compris ses annexes) relative à la modification et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Veigné (37), reçue le 9 septembre 2019 ;

Vu la décision tacite, née le 9 novembre 2019, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 octobre 2019 ;

**Considérant** que la commune de Veigné envisage une évolution de son PLU :

- dans le cadre d'une modification de droit commun d'une part, en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Martinière actuellement classé en zone 2AU,
- dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'autre part, en vue d'affirmer le caractère d'intérêt général de la préservation des abords de l'Indre et de permettre ainsi la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur certains terrains actuellement classés en zone naturelle Np ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Martinière, prévue dans le projet initial de PLU, vise à permettre la construction d'un lotissement à vocation d'habitation sur un site d'environ 4 ha ;

**Considérant** que le projet d'aménagement, en cours de définition, prévoit la construction d'environ 55 logements, ce qui représente une densité d'environ 14 logements à l'hectare, légèrement inférieure aux objectifs fixés par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelle, qui prévoit 15 logements/ha ;

---

Décision n°2019-2682 en date du 22 novembre 2019  
PLU de Veigné (37)

page 2 sur 5

**Considérant** que la densité du projet d'aménagement devra être revue à la hausse afin, au minimum, de le rendre compatible avec le SCoT ;

**Considérant** que le secteur de la Martinière, situé à l'est du bourg de Veigné, dans la continuité urbaine de celui-ci, est en dehors des zones d'aléas au risque d'inondation identifiées dans le PPRi sus-visé ;

**Considérant** par ailleurs que la déclaration de projet affirmant le caractère d'intérêt général de la préservation des bords de l'Indre, emportant mise en compatibilité du PLU, vise à classer certains terrains inondables en bordure de l'Indre, actuellement en zone naturelle Np (zone naturelle et forestière), en zone Uji (Urbain Jardin inondable), afin d'assurer une protection plus forte de ces terrains à travers un règlement plus adapté et un zonage rendant possible l'exercice du droit de préemption urbain par la commune, une maîtrise foncière étant susceptible de faciliter la gestion et la protection de ces secteurs sensibles ;

**Considérant** dès lors que cette déclaration de projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative notable sur l'environnement ou la santé humaine ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Veigné (37) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

La décision tacite, née le 9 novembre 2019, soumettant à évaluation environnementale le projet de modification et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Veigné est annulée.

#### **Article 2**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, présentée par la commune de Veigné, n°2019-2682, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### **Article 3**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Orléans, le 22 novembre 2019,

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
pour son président, empêché



François LEFORT

Annexe 2 – Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE



Direction Départementale des Territoires

Référence : SUDT/UP/Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Dominique BERTHONNEAU

Tours, le 25 OCT. 2019

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Séance du 10 octobre 2019**

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS  
LE CADRE DE L'APPLICATION L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

**1-1 - Pétitionnaire** : Monsieur de Veigné

**1-2 – Adresse du pétitionnaire** : Place du Maréchal Leclerc,  
37250 Veigné

**1-3 – Référence du dossier** : PLU Veigné

**1-4 – Objet du dossier** : Modification du Plan Local d'Urbanisme Veigné

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51  
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014  
Article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime  
Article L.153-17 du Code de l'Urbanisme

**III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Damien LAMOTTE, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Julien PRÉSENT, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Pierre GASCHET, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Daniel BORDIER, représentant le Président de la Coordination Rurale 37
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Adrien BERNARD, représentant le Président de la Chambre des Notaires
- Monsieur Antoine REILLE, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Jacques LE TARNEC, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine

Pouvoirs :

- Monsieur Fabien LABRUNIE représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens a donné son pouvoir à Monsieur Jacques THIBAUT, représentant le porte parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant du Directeur de la Direction Départementale des Territoire d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Nicolas STERLIN représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles a donné son pouvoir au représentant du Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire (Franck MALLET)
- Monsieur Gaby BARILLET, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (GASCHET Jean-Pierre)
- Monsieur Daniel LANGÉ, représentant le Président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a donné son pouvoir au représentant du Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire (LE TARNEC Jacques)

**IV- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la modification du PLU de Veigné: (avis simple)**

- Considérant le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016,
- Considérant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, sis «La Martinière » d'une superficie de 3,9 hectares,
- Considérant la modification de la dite zone 2AU en 1AU,
- Considérant que le projet prévoit la construction de 44 logements individuels et 14 LLS, soit un total de 55 logements pour une densité de 14 logts/ha.
- Considérant que le SCoT de l'Agglomération Touraine impose une densité minimale de 15 logts/ha pour la commune de Veigné,
- Considérant le bien fondé du projet et les explications apportées dans le dossier.

**1 Avis :**

Le projet recueille 18 votes favorables sur 18 votants au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sous réserve de respecter la densité minimale de 15 logts/ha imposée par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle en vigueur pour la zone 1AU créée.

**Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation  
Le président de séance**

**Damien LAMOTTE**

*Damien Lamotte*  
**Le Directeur Départemental des Territoires**



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification de droit commun**  
**pour la création du STECAL de Fontiville 2**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

**Arrêté le : 12/02/2016**

**Approuvé le : 25/11/2016**

**« annexé à la délibération du  
conseil municipal du**

.....

**Modification de droit commun approuvé le :**

**Le Maire**



## Table des matières

---

Objet de la modification de droit commun .....	4
Justification du choix de la procédure .....	6
Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU .....	8
Déroulement de la procédure .....	10
Données de cadrage .....	12
Projet de modifications apportées au PLU .....	26
Les incidences du changement de destination .....	35
Annexe .....	37

## Objet de la modification de droit commun

---

Approuvé le 25 novembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Veigné a fait l'objet de plusieurs modifications :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvé le 20 août 2018
- Une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 septembre 2018
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2020
- Une déclaration de projet n°2 approuvée le 25 septembre 2020

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, Veigné a engagé une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme par délibération du 26 novembre 2020.

Le secteur de Fontiville 2 est un ancien centre équestre. Dans le PLU approuvé, il est inscrit en zone Ne (zone Naturelle où sont localisés des sièges d'activités et d'équipements). Dans cette zone Ne, les changements de destination ne sont pas autorisés. Or, le site est en cours d'évolution ce qui nécessite de revoir les destinations autorisées pour Fontiville 2. Afin de permettre l'évolution de ce site, la ville souhaite encadrer l'aménagement des bâtiments existants.

Ce projet nécessite la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) répondant au strict besoin de Fontiville 2.

La présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste donc à faire évoluer 2 pièces majeurs du PLU approuvé :

- Le plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Le règlement écrit pour la zone Ne et le STECAL

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- De réduire une zone A ou une zone N ou une protection
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

En effet, la procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné porte sur la création d'un STECAL en zone Ne.

## Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

---

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

a. [La saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers \(CDPENAF\)](#)

La présente procédure est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de l'espace naturel.

## Déroulement de la procédure

---



**Initiative du Maire**

**Délibération du Conseil Municipal (le cas échéant)**

**Projet de modification du PLU**

**Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées**

**Saisine de la CDPENAF**

**Formalités de publicité** (*conformément à la délibération et si la concertation est organisée en amont*).

**CDPENAF**

**Réception des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

**Enquête publique**

**Modifications éventuelles du projet**

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification**

**Transmission de la délibération au préfet**

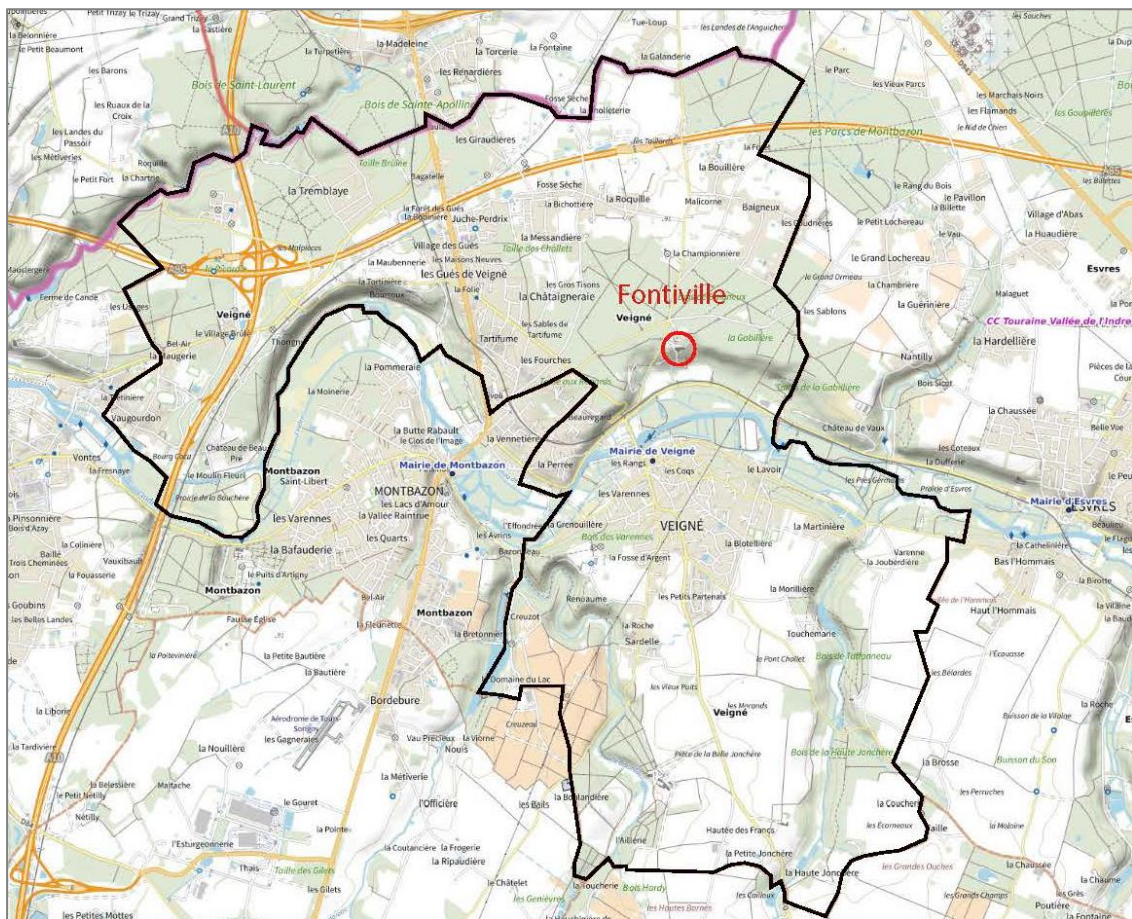
*Formalités de publicité.*

Données de cadrage

---

a. Localisation de Fontiville

Le site du projet se trouve au centre de Veigné. Il est accessible depuis la rue de Fontiville qui dessert une partie des espaces boisés du cœur de la commune. Les bâtiments s'inscrivent dans cet espace boisé.





Localisation du site de l'ancien centre équestre.

Les parcelles concernées sont :

- Parcelles n°0044, 1608, 1575, 0030, 0031, 0032, 1580, 1578, 1582, 1577, 1604, 1607, 0043.
- Section : OB

## b. Composantes générales du site

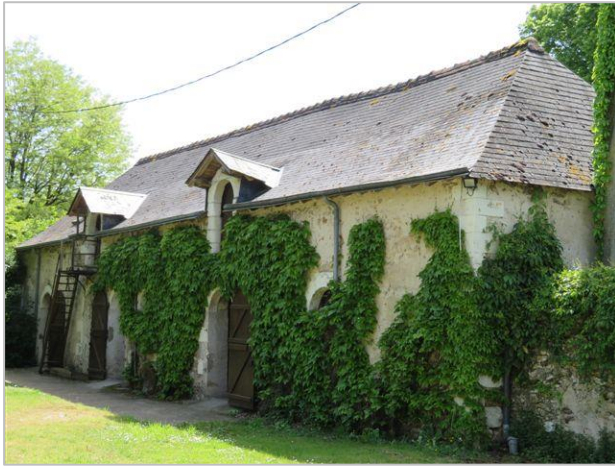
L'ancien centre équestre se compose de plusieurs bâtiments dont un ensemble 2 manèges, des écuries, une maison principale et une petite maison de tuffeau.

Autrefois la Maurinière, cette partie correspond au commons et écuries du Château de Fontiville qui a été construit en 1841, sur la terrasse dominant la rive droite de l'Indre, en lieu et place d'un ancien manoir. Cette partie est composée de :

- 2 manèges équestres
- écuries
- maison principale
- maison en tuffeau



État actuel du site de l'ancien centre équestre de Fontiville



Photographies des écuries – source : porteur de projet 2021



Photographies de la maison principale et de la maison de tuffeau – source : porteur de projet 2021



Photographie du manège – source : porteur de projet 2021

Le projet envisagé doit permettre de rénover les bâtiments existants afin de maintenir leur existence. En effet, à termes, les bâtiments risquent de s'écrouler car ils ne sont actuellement plus utilisés et laissés en l'état.

Le nouveau projet permettra de consolider cet ensemble bâti de qualité. Il se compose de :

- dans les locaux actuels :
  - o l'installation de gîtes
  - o l'installation d'une activité de services et professionnelle
  - o l'adaptation par l'aménagement des combles pour certaines parties
  - o l'aménagement d'une maison d'habitation et de ses annexes (garage, atelier)
- dans des locaux à envisager :
  - o une piscine et ses locaux techniques
  - o les locaux pour l'installation d'activités complémentaires aux gîtes (ex : SPA, sauna, ...)

Par conséquent, la surface totale des bâtiments existants reste identique. Des locaux pour les nouvelles activités pourront être envisagés. La modification réside également dans le changement de destination des bâtiments.

#### **Aménagement possible du site**



Source : porteur de projet 2021. Remise en forme : parenthesesURBaineS 03/2021.

Il est à noter :

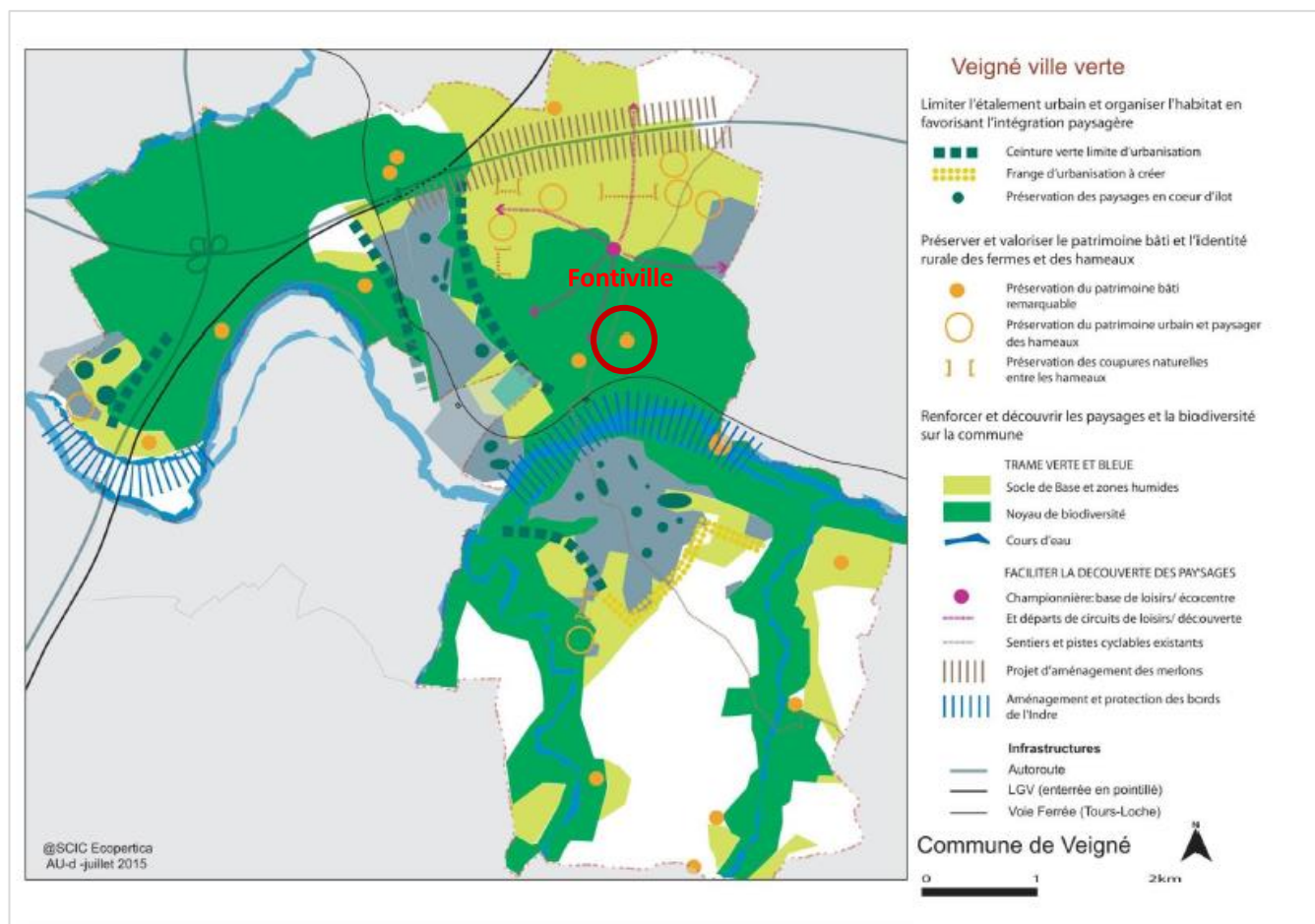
- Aucune extension de bâtiment existant n'est envisagée
- Aucune hauteur des bâtiments existants ne sera modifiée

La desserte des bâtiments

La desserte des bâtiments se réalise actuellement par un accès principal depuis la rue de Fontiville. Il n'est pas envisagé de créer de nouveaux accès. L'accès principale sera alors conservé et devra permettre de répondre aux exigences de préservation du site.

### c. Le Plan Local d'urbanisme en vigueur

#### 1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Le PADD de Veigné précise sur sa cartographie que le Château de Fontiville doit être préservé au titre du patrimoine bâti remarquable pour autant celui-ci n'est pas reporté sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le PADD précise dans l'une de ses orientations :<sup>1</sup>

#### « 2-2 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux

Les relations entre Veigné et sa campagne sont particulièrement riches, jusqu'au cœur de la ville et de ses « îlots verts ». La ville et la campagne sont encore très porteuses des caractéristiques architecturales et paysagères propres à la vallée de l'Indre. Pour maintenir et conforter cette identité vindinienne, plusieurs objectifs sont recherchés :

- Valoriser certains éléments du patrimoine bâti communal
- Préserver les spécificités urbaines et architecturales de certains ensembles bâtis par un règlement adapté et favorable à la réhabilitation du bâti ancien dans le respect des techniques et matériaux traditionnels et locaux
- Permettre la rénovation ou la réhabilitation d'anciens bâtiments en autorisant leur changement de destination »

<sup>1</sup> PADD PLU approuvé – pages 16 et 17

Par conséquent, la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD mais les conforte car le projet :

- Valorise le site de Fontiville 2 en permettant son changement de destination et sa nouvelle vocation.
- Encadre les spécificités urbaines et architecturales des bâtiments existants en ne permettant pas les extensions, modifications de hauteur.
- Permet le changement de destination des bâtiments existants.

## 2. Règlement écrit et graphique

### **« Le secteur Ne :**

*Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :*

- *Le domaine de Fontiville (organisme de formation).*
- *(...)».*<sup>2</sup>

Les parcelles sont classées en secteur Ne.

### **« N-Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- *Les carrières*
- *À l'exception de la zone Ne, les terrains de camping.*
- *Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.*
- *Le stationnement isolé des caravanes.*
- *Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.*

### **« N-Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

*Dans l'ensemble de la zone N, (...)*

- *Les changements de destination des bâtiments identifiées sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambre d'hôtes, gîtes ruraux)*

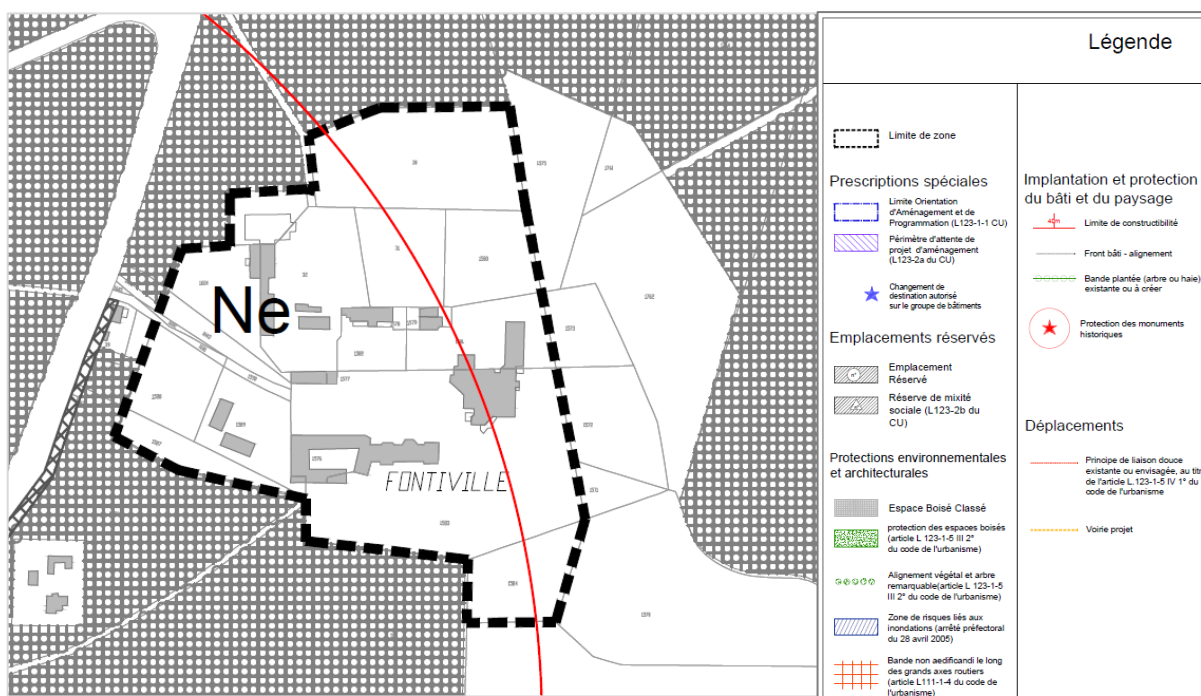
### **Dans le secteur Ne**

- *Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des équipements et des activités de formation, de sports, de services à la personne et des services techniques communaux.*
- *Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage...).*
- *A Fontiville, le long de la RD17, sont autorisés les constructions, aménagements et les équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment, le local de gardien et le bloc sanitaire.*
- *(...)*
- *Les antennes relais sur pylône.»*<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – page 81

<sup>3</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – pages 82 et 83

Les bâtiments du Domaine de Fontiville 2 n'étant pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, par conséquent, les habitations, gîtes, les activités de services en lien avec l'exercice professionnel ne sont pas autorisées.



Extrait du zonage du PLU approuvé

### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 4. Espace Boisé Classé

Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

### 5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

### 6. Servitudes d'Utilité Publique

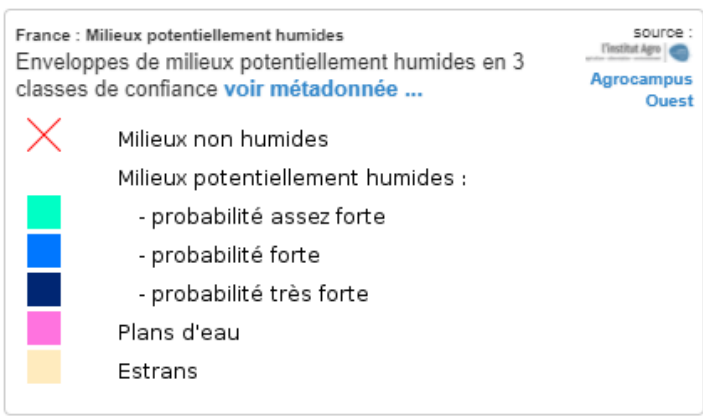
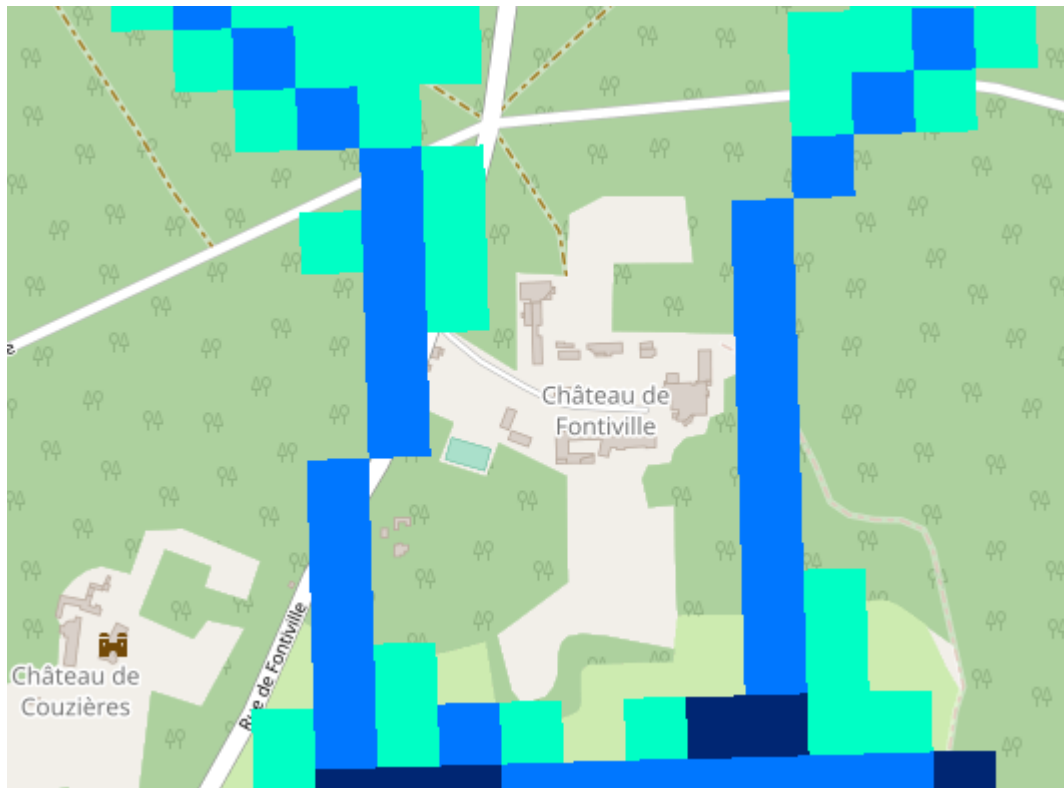
Aucune SUP n'entrave le changement de destination du domaine de Fontiville.

**Le PLU en vigueur ne permet pas le changement de destination des constructions situées au Domaine de Fontiville 2, par conséquent, cela nécessite la création d'un STECAL.**

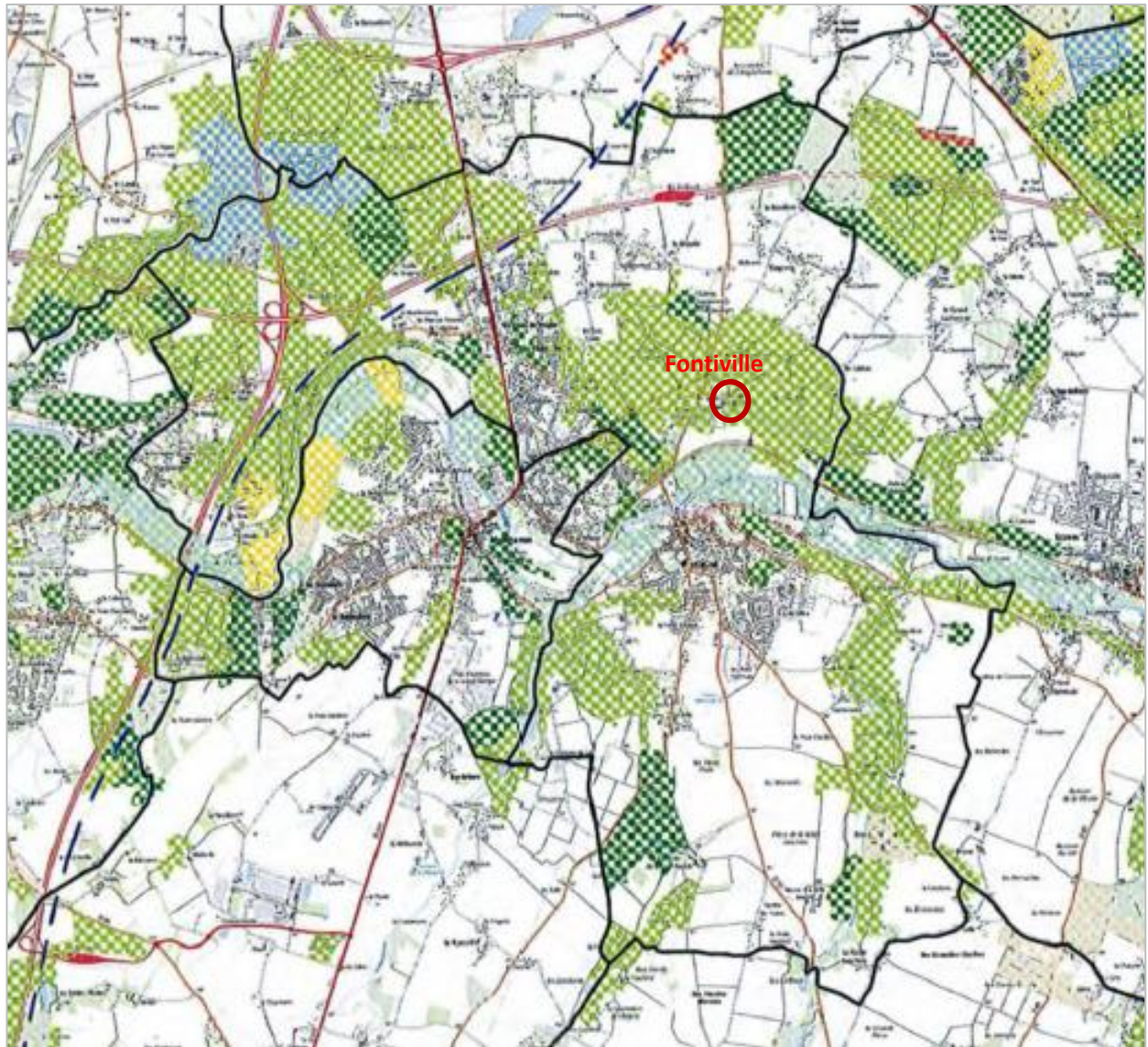
d. Sensibilités environnementales

La ville n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède plus de ZNIEFF sur son territoire.

Le Domaine de Fontiville 2, sur sa partie bâtie, n'est pas concerné par une zone humide<sup>4</sup>.



<sup>4</sup> Source : Agrocampus Ouest



Source : DDT Forêt : carte de l'inventaire forestier –  
Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la  
commune de Veigné

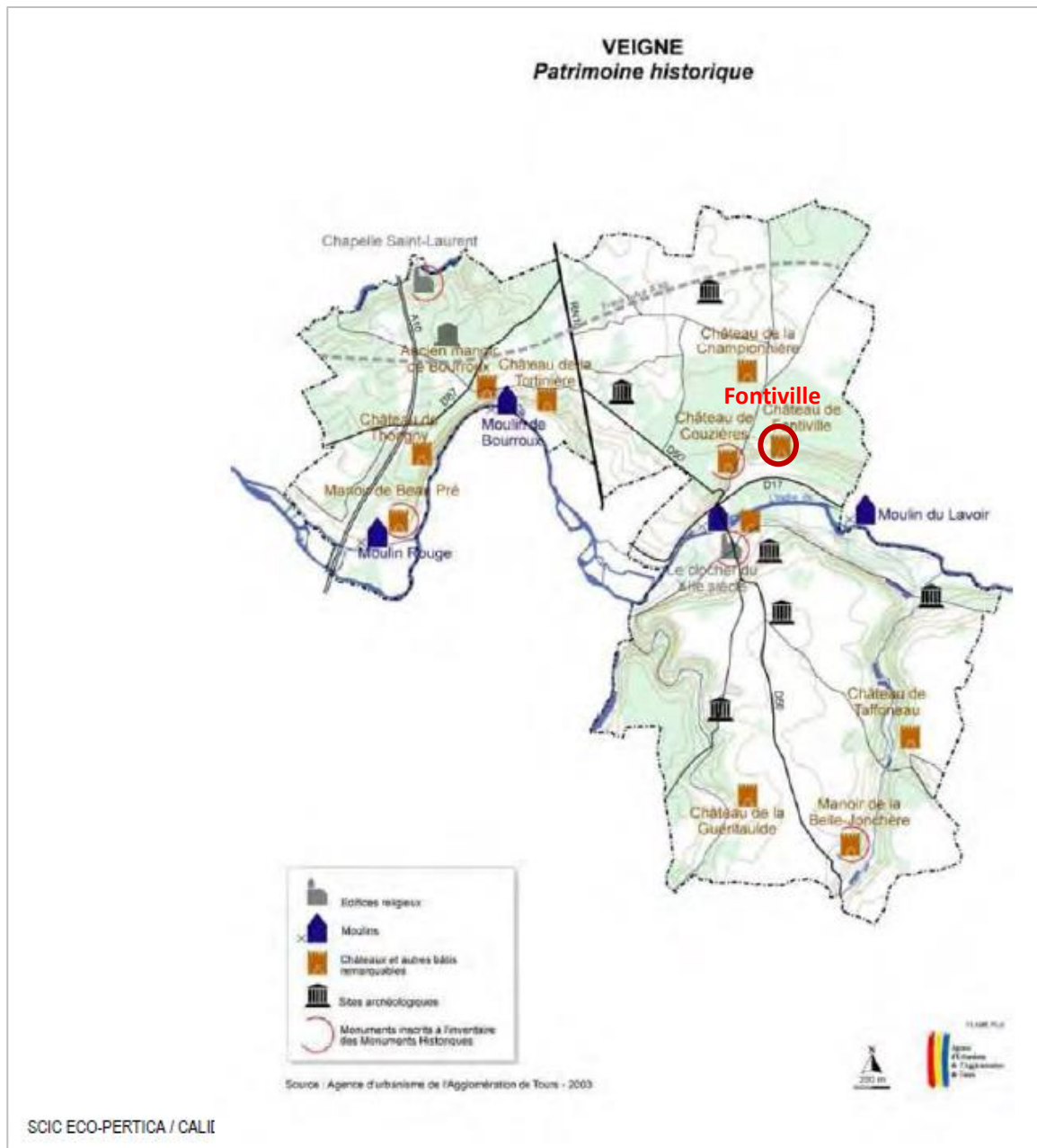
Le site de Fontiville 2 est concerné par la présence de taillis sous futaie  
de feuillus.

Légende	
	futaie de feuillus
	taillis sous futaie de feuillus
	futaie de résineux
	taillis sous futaie de résineux
	futaie mixte
	taillis et boisements lâches
	peupleraie cultivée
	lande
	espace vert

MEM.G.T. - J.L. - 13/05/2014

Le changement de destination n'impacte pas les espaces de boisements.

e. Patrimoine bâti



En

Source : Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

Le site de Fontville 2 n'est pas classé au titre des Monuments Historiques, mais il se trouve dans le périmètre de protection du Château de Couzières, SUP AC1 inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 29/03/1950. L'Architecte des Bâtiments de France devra être associé aux réflexions sur les travaux et aménagements.



Source : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur

### Légende

- A5 : Canalisations publiques**  
— Canalisations publiques d'assainissement
- AC1 : Monuments historiques**  
 MH à l'origine de la servitude  
 Périmètre de protection MH
- Ar3 : Magasins à poudre de l'armée**  
 Polygone d'isolement du C.E.A. du Ripaul
- I4 : Canalisations électriques**  
— Ligne électrique souterraine
- PM1 : Plan de prévention du risque inondation**  
 Zonage réglementaire du PPRi
- PM2 : Installation classées pour l'environnement**  
 Entreprise source  
 Zones de servitude
- PT2 : Protection des centres de réception et d'émission radioélectrique contre les obstacles**  
 Liaison hertzienne  
 Zone ou secteur de dégagement
- PT3 : Télécommunication**  
— \* Câble de télécommunication enterré
- T1 : Voies ferrées**  
 Zone de protection
- T4 : Servitude aéronautique de balisage**  
 Zone de protection
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement**  
 Zone de dégagement
- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement**  
T7 civ : Concerne l'ensemble du territoire français en dehors de la zone de protection T5  
 T7 def : 24km de rayon autour de l'aérodrome de Tours - St Symphorien  
 Concerne l'ensemble du territoire de la commune de Veigné

Projet de modifications apportées au PLU

---

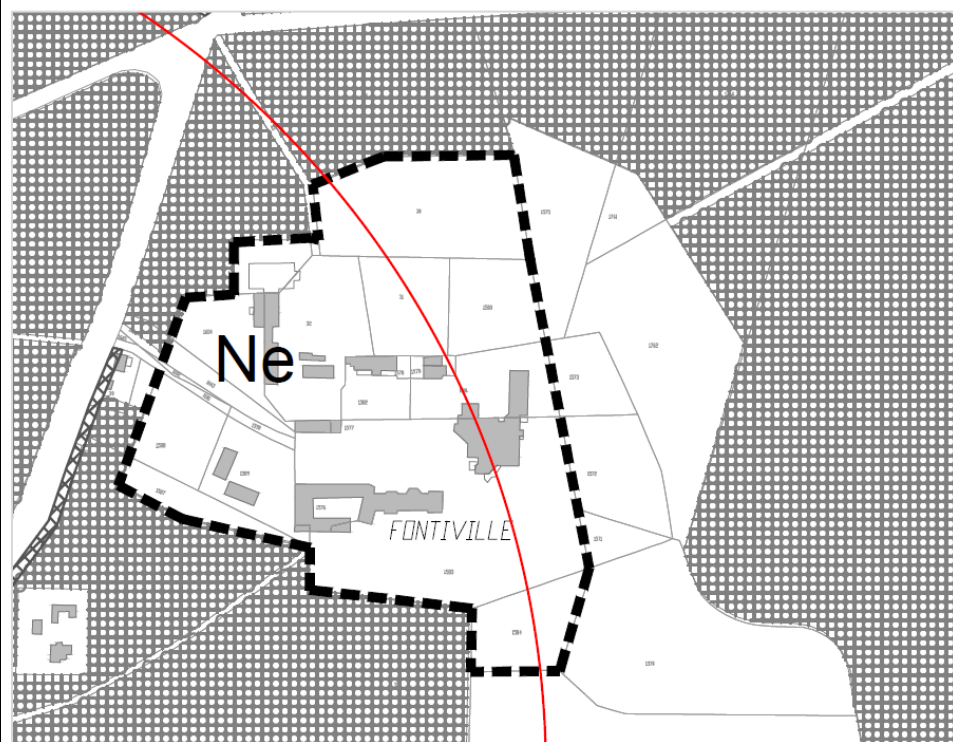
Le projet de la présente modification, porte sur :

- La modification du plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- La modification du règlement écrit pour la zone Ne et le STECAL « NstecalF2 »

a. La modification du plan de zonage

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)

**Situation actuelle AVANT modification**



**Situation APRES modification**



STECAL NstecalF2



b. La modification du règlement

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le domaine de Fontiville (organisme de formation).</li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière</li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.</p>	<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le domaine de Fontiville en partie et également couvert par le STECAL NstecalF2.</b></li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière</li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.</p> <p><b>La zone N compte également le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) suivant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le STECAL du domaine de Fontiville, précisé NstecalF2</b></li> </ul>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>(...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul>	<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <p>Sont admis :</p> <table border="1" data-bbox="1164 917 2098 1394"> <tr> <td data-bbox="1164 917 1411 1394"> <p><b>NstecalF2 (Fontville)</b></p> </td> <td data-bbox="1411 917 2098 1394"> <p>Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des habitations et les locaux accessoires,</li> <li>▪ des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités</li> <li>▪ piscines et locaux techniques</li> <li>▪ les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .)</li> <li>▪ activités de services et professionnelles</li> </ul> <p>Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</p> <p>La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.</p> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF2 (Fontville)</b></p>	<p>Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des habitations et les locaux accessoires,</li> <li>▪ des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités</li> <li>▪ piscines et locaux techniques</li> <li>▪ les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .)</li> <li>▪ activités de services et professionnelles</li> </ul> <p>Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</p> <p>La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.</p>
<p><b>NstecalF2 (Fontville)</b></p>	<p>Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des habitations et les locaux accessoires,</li> <li>▪ des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités</li> <li>▪ piscines et locaux techniques</li> <li>▪ les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .)</li> <li>▪ activités de services et professionnelles</li> </ul> <p>Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</p> <p>La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.</p>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>		
<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1167 834 2096 994"> <tr> <td data-bbox="1167 834 1429 994"> <p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1429 834 2096 994"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul> </td> </tr> </table> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul>
<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul>		

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2) <b>Situation actuelle AVANT modification</b>	<b>Situation APRES modification</b>
<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p>	<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteur et STECAL compris :</b></p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>	<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1167 475 2098 601"> <tr> <td data-bbox="1167 475 1429 601"> <p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1429 475 2098 601"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>
<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p>	<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1021 1206 2098 1393"> <tr> <td data-bbox="1021 1206 1303 1393"> <p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1303 1206 2098 1393"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul>
<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p>Situation <b>APRES</b> modification</p>			
<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p>(...)</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>	<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1010 687 2098 933"> <tr> <td data-bbox="1010 687 1301 933"> <p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1301 687 2098 933"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul>
<p><b>NstecalF2 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul>			

## Les incidences du changement de destination

L'impact du projet de modification s'avère mineur dans la mesure où il ne remet pas en cause le projet d'urbanisme de la commune ainsi que la vocation des zones et leurs modalités d'aménagement général.

La présente procédure de modification, vise à rendre possible la destination d'habitation, la possibilité d'aménager les bâtiments actuels en chambres d'hôtes, gîtes, et de prévoir les activités en lien avec ces destinations (piscine, SPA, sauna, etc), de développer des activités de services et professionnelles et ceci en adaptant les pièces réglementaires du dossier de PLU. Il s'agit, par le changement de destination, de préserver les bâtiments existants qui ne sont plus entretenus actuellement et en cours de changement de propriétaire.

En conclusion la présente procédure de modification de PLU génère des incidences très limitées, voire inexistantes sur l'environnement.


En modifiant la destination de l'ancien centre équestre de Fontiville 2, Veigné réduit les impacts en matière de déplacements car cela générera moins de clientèle. De plus, les bâtiments pourront être restaurés et maintenus dans un site de qualité.

La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Annexe

Annexe 1 – Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF

 <b>PRÉFÈTE D'INDRE- ET-LOIRE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Direction départementale des territoires</b>
Affaire suivie par : <b>Dominique BERTHONNEAU</b> Service Urbanisme et Démarches de Territoires Unité Planification et Urbanisme	Tours, le 17 JAN 2022
Tél. : 02.47.70.81.66 Courriel : <a href="mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr">ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr</a>	
<b>EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	
Vote électronique du 21 décembre 2021	
<b>I – <u>OBJET</u> : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION N° 2 DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME</b>	
1-1 - <u>Pétitionnaire</u> : Monsieur le Maire de Veigné	
1-2 - <u>Adresse du pétitionnaire</u> : Mairie 2 Place du Maréchal Leclerc – CS 30031 37250 Veigné	
1-3 - <u>Référence du dossier</u> : PLU de la commune de Veigné	
1-4 - <u>Objet du dossier</u> : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU « Bois Baigneux » en 1AUB à vocation résidentiel et création de 5 STECAL(s) : Nstecal F1 dit « Fontiville 1 », Nstecal F2 dit « Fontiville 2, Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit « la Championnière » et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU.	
Direction départementale des territoires 61 avenue de Grammont BP 71655 37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1 Tél. : 02 47 70 80 90 Mél : <a href="mailto:ddt@indre-et-loire.gouv.fr">ddt@indre-et-loire.gouv.fr</a> <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr">www.indre-et-loire.gouv.fr</a>	

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51  
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014  
Article L.112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime  
Articles L.151-13 du Code de l'urbanisme

**III – ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte-Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Patricia SUARD, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

**Pouvoirs :**

- Monsieur Jean-Marc MAINGAULT représentant le syndicat départemental de la propriété privée rural a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Serge GERVAIS, maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète d'Indre-et-Loire (Xavier ROUSSET)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel et création de cinq nouveaux STECAL(s) : Nstecal F1 dit «Fontiville 1», Nstecal F2 dit «Fontiville 2», Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU de Veigné : (Avis simple)**

- Vu le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016,

**1/ Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel d'une superficie de 2 hectares**

- Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en 1AUB à vocation résidentielle au lieu-dit « Bois de Baigneux » d'une superficie de 2 hectares sur la commune de Veigné,
- Considérant que les orientations d'aménagement de la future zone 1AUB prévoit des secteurs inconstructibles affectés aux espaces verts et par voie de conséquence limite à 1 hectare l'emprise constructible au lieu de 2 hectares initialement prévus au PLU,
- Considérant qu'ainsi la densité à vocation d'habitat s'élèverait à 15 logements à l'hectare au lieu d'un potentiel de 30 logements minimum conformément aux prescriptions du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013,
- Considérant que compte-tenu de la pression foncière exercée sur le territoire communal et de la rareté du foncier, une opération de cette nature devrait viser la réalisation d'environ 20 logements sur cette unité foncière de 2 hectares,
- Considérant que le projet serait de nature à ne pas optimiser les capacités de la zone 1AUB.

**1 avis :**

1) Le projet recueille 5 votes favorables, **10 votes défavorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

La CDPENAF émet un avis **Défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

**2/ 1 STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F1 dit «Fontiville 1»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» définis sur les plans graphiques.

**3/ 1 STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F2 dit «Fontiville 2»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **15 votes favorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» définis sur les plans graphiques.

**4/ 2 STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière»**

- Considérant que le projet consiste à créer deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommés «Nstecal Ce» et «Nstecal Ceh» au lieu-dit «La Championnière» en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ce est destiné à l'activité économique, touristique et l'habitat,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ceh est destiné l'activité économique, de services et touristique,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone N et les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh n'ont pas été effectués,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» **à la condition que le règlement écrit de la zone N soit modifié.**

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» définis sur les plans graphiques

**5 / 1 STECAL NstecalM d'une superficie de 952 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé NstecalM pour l'activité économique d'une superficie de 952 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière et patrimoniale (Np) ,
- Considérant que le NstecalM se situe dans une zone patrimoniale d'appellation protégée dite «Np»,
- Considérant que le règlement de la zone Np n'autorise pas les activités économiques,
- Considérant que le projet est de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers et patrimoniale au PLU.

**1 avis :**

1) Le projet recueille **10 votes favorables** et 6 votes défavorables sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL NstecalM.

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL NstecalM définis sur les plans graphiques.

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation

Le président de séance



Xavier ROUSSET



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification de droit commun**  
**pour la création du STECAL de Fontiville 1**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

**Arrêté le : 12/02/2016**

**Approuvé le : 25/11/2016**

**« annexé à la délibération du  
conseil municipal du**

.....

**Modification de droit commun approuvé le :**

**Le Maire**



## Table des matières

---

Objet de la modification de droit commun .....	4
Justification du choix de la procédure .....	6
Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU .....	8
Déroulement de la procédure .....	10
Données de cadrage .....	12
Projet de modifications apportées au PLU .....	25
Les incidences du changement de destination .....	34
Annexe .....	36

## Objet de la modification de droit commun

---

Approuvé le 25 novembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Veigné a fait l'objet de plusieurs modifications :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvé le 20 août 2018
- Une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 septembre 2018
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2020
- Une déclaration de projet n°2 approuvée le 25 septembre 2020

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, Veigné a engagé une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme par délibération du 26 novembre 2020.

Le secteur de Fontiville 1 est un ancien lycée hôtelier. Dans le PLU approuvé, il est inscrit en zone Ne (zone Naturelle où sont localisés des sièges d'activités et d'équipements). Dans cette zone Ne, les constructions d'habitation ne sont pas autorisées. Or, le propriétaire envisage de réaliser sa maison personnelle et 6 constructions d'habitation dans les bâtiments existants. Afin de permettre ces constructions, la ville souhaite :

- Encadrer l'aménagement des habitations dans l'enveloppe des bâtiments existants.
- Encadrer les accès au logement personnel et aux habitations.
- Encadrer les hauteurs, les extensions et l'emprise au sol des habitations.

Ce projet nécessite la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

La présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste donc à faire évoluer 2 pièces majeurs du PLU approuvé :

- Le plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Le règlement écrit pour la zone Ne et le STECAL

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- De réduire une zone A ou une zone N ou une protection
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

En effet, la procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné porte sur la création d'un STECAL en zone Ne.

## Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

---

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

a. [La saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers \(CDPENAF\)](#)

La présente procédure est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de l'espace naturel.

## Déroulement de la procédure

---



**Initiative du Maire**

**Délibération du Conseil Municipal (le cas échéant)**

**Projet de modification du PLU**

**Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées**

**Saisine de la CDPENAF**

**Formalités de publicité** (*conformément à la délibération et si la concertation est organisée en amont*).

**CDPENAF**

**Réception des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

**Enquête publique**

**Modifications éventuelles du projet**

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification**

**Transmission de la délibération au préfet**

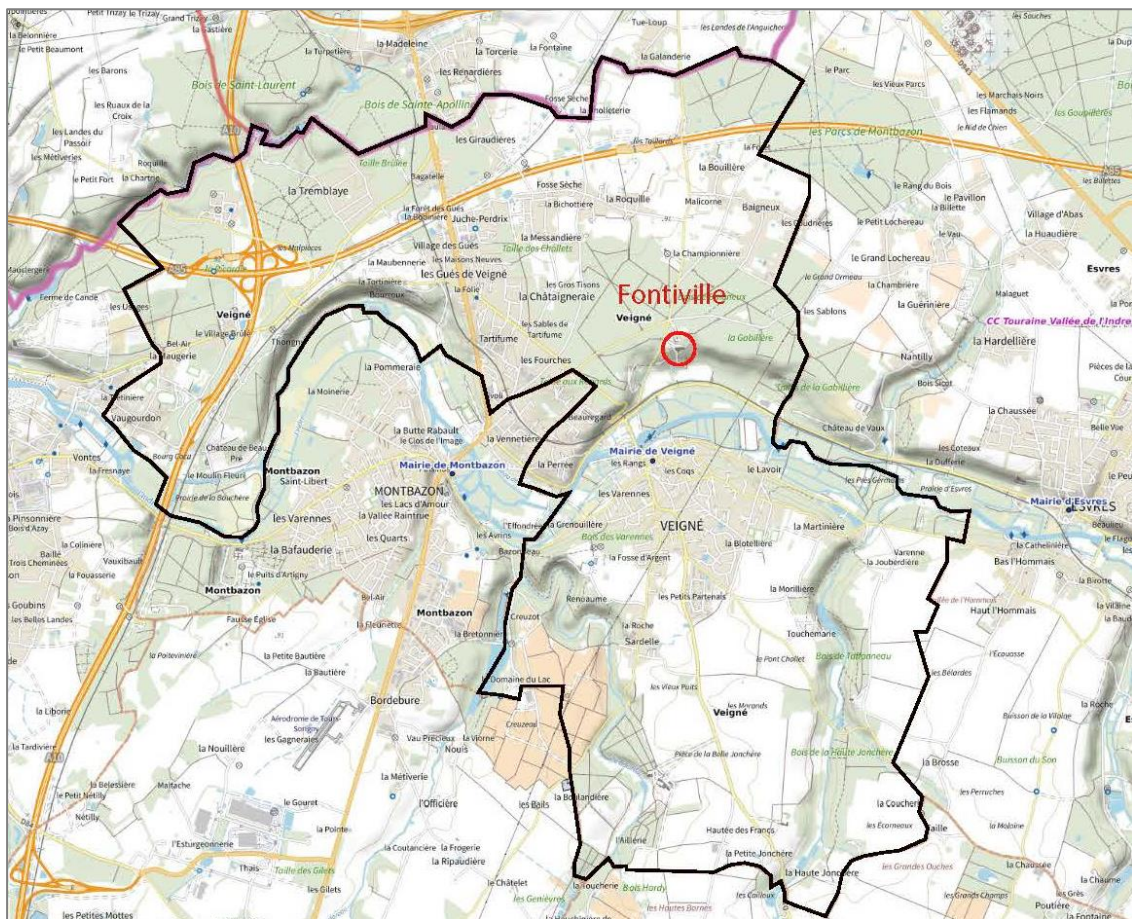
*Formalités de publicité.*

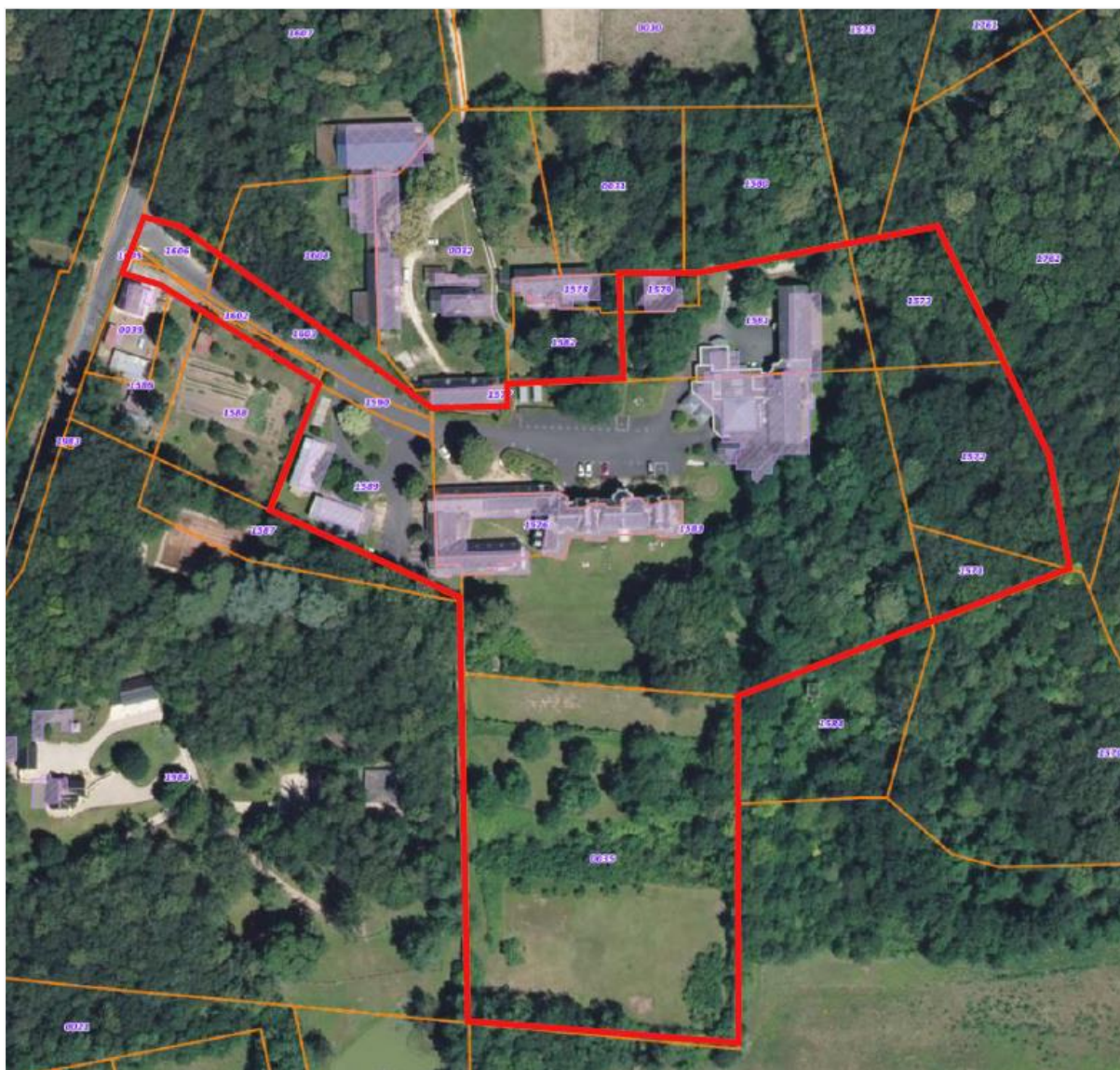
Données de cadrage

---

a. Localisation de Fontiville 1

Le site du projet se trouve au centre de Veigné. Il est accessible depuis la rue de Fontiville qui dessert une partie des espaces boisés du cœur de la commune. Le château s'inscrit dans cet espace boisé.





*Localisation du Château de Fontiville et propriété privée.*

Les parcelles concernées sont :

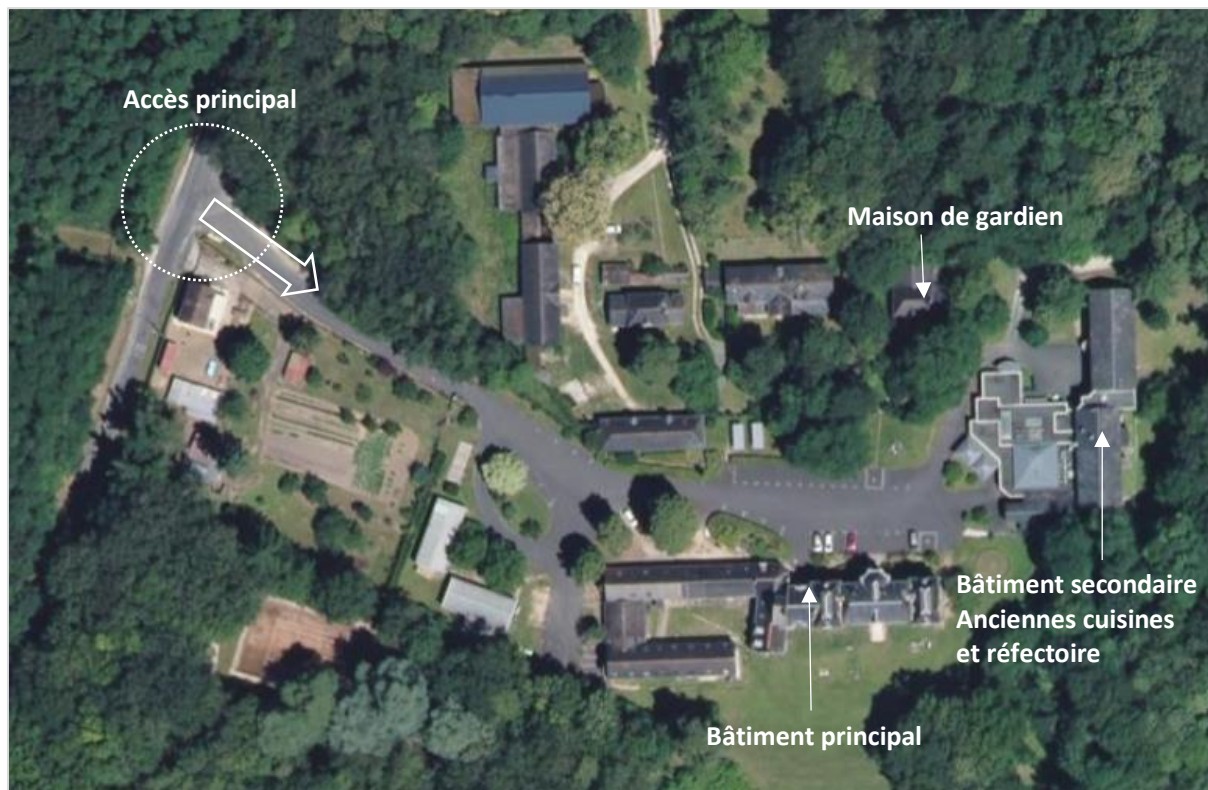
- Parcelles n°1571, 1572, 1573, 1576, 1579, 1581, 1583, 1590, 1602, 1603, 1605, 1606.
- Section : OB

## b. Composantes générales du projet

Le Château de Fontiville se compose de plusieurs bâtiments dont un ensemble principal et historique, des bâtiments récents, un logement de gardien, ...

Autrefois la Maurinière, le Château de Fontiville actuel a été construit en 1841, sur la terrasse dominant la rive droite de l'Indre, en lieu et place d'un ancien manoir. Cette partie historique est composée d'un long bâtiment en tuffeau blanc, encadré par deux pavillons. L'ensemble est complété de servitudes à pignon du XV<sup>e</sup> siècle.

Pendant plusieurs années, il a été occupé par un lycée privé renommé préparant aux métiers de la santé et de la restauration. Depuis plusieurs mois, les élèves ont déserté le site pour un regroupement à Notre-Dame-La-Riche. Le Château de Fontiville a donc été acquis par un investisseur privé qui envisage un nouvel avenir pour cet ensemble.



État actuel du site de Fontiville



Photographie du Château de Fontiville – source : APS du 27/072020



Photographie du Château de Fontiville – source : APS du 27/072020



Photographie du Château de Fontiville – source : APS du 27/072020

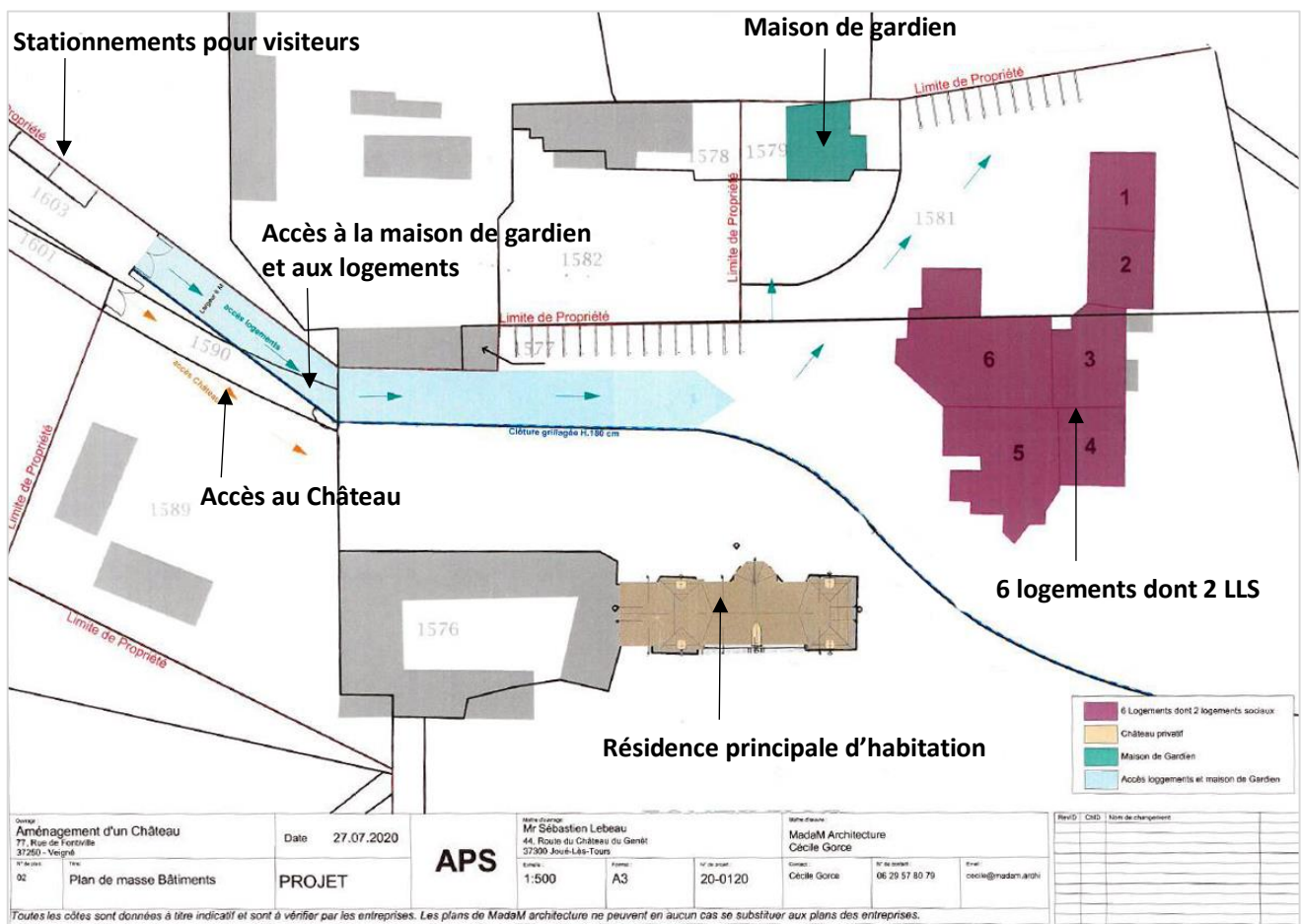


Photographies du Château de Fontiville – source : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Veigné\\_-\\_château\\_de\\_Fontiville.jpg](https://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Veigné_-_château_de_Fontiville.jpg)

Le projet envisagé prévoit les éléments suivants :

- Le bâtiment principal devient la résidence d'habitation du porteur de projet ; aucune extension ou annexe n'est envisagée. Les aménagements s'effectuent dans le gabarit actuel du bâtiment principal et l'emprise au sol ne sera pas modifiée.
- Le bâtiment secondaire devient 6 logements dont 2 logements sociaux. Aucune extension ou annexe n'est envisagée. Les aménagements s'effectuent dans le gabarit actuel du bâtiment secondaire et l'emprise au sol ne sera pas modifiée.
- L'accès aux 6 logements s'effectue depuis l'accès principal.
- Des stationnements sont à prévoir sur les surfaces d'enrobé.

Par conséquent, la surface totale des bâtiments existants reste identique. L'unique modification réside dans le changement de destination des bâtiments.



État projeté : plan masse décrivant les nouvelles destinations des bâtiments. Source : MadaM architecture - APS du 27/072020. Remise en forme : parenthesesURBaineS 03/2021.

Il est à noter :

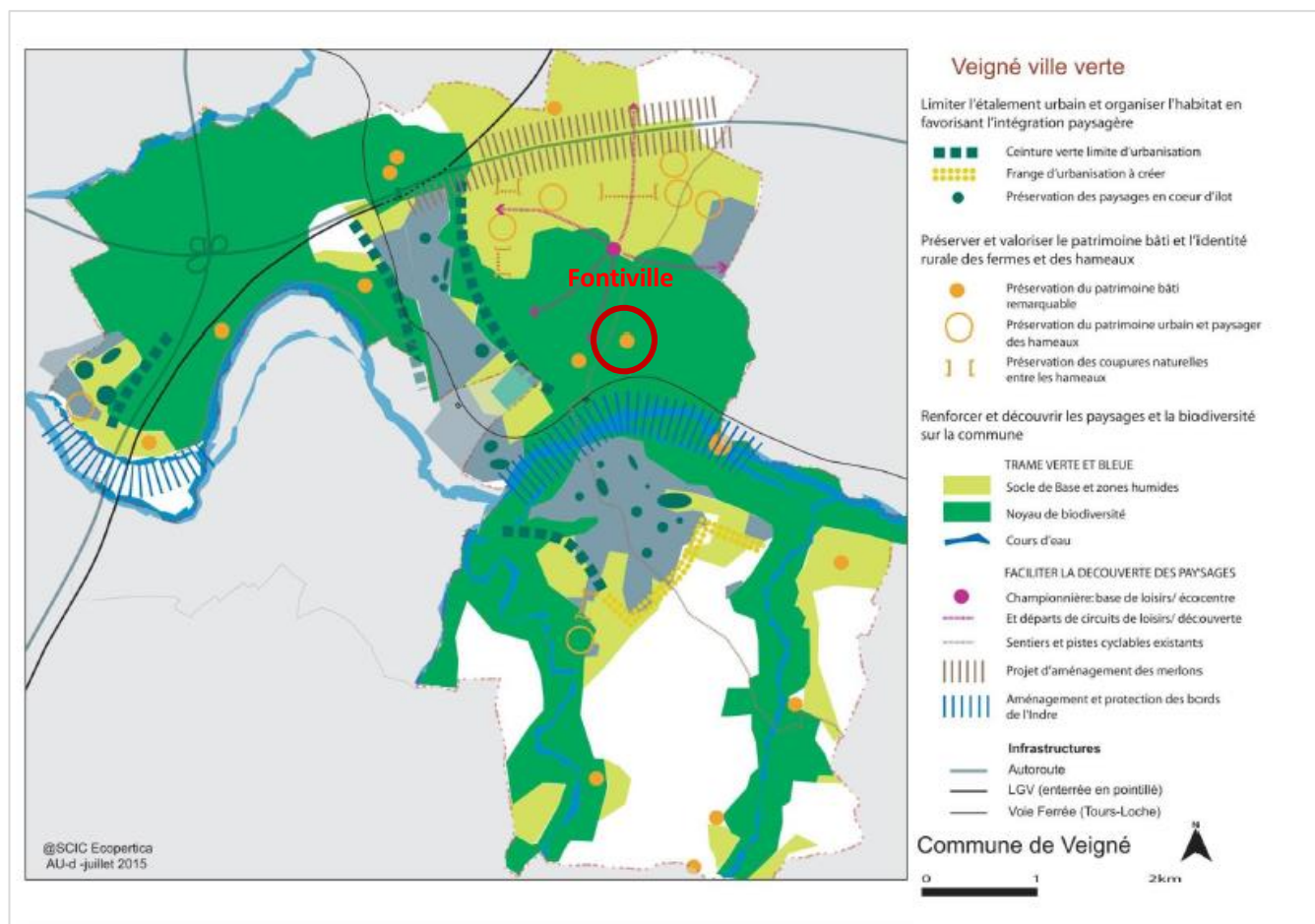
- Aucune extension de bâtiment existant n'est envisagée
- Aucune hauteur des bâtiments existants ne sera modifiée
- Aucune emprise au sol supplémentaire ne serait autorisée

### La desserte des bâtiments

La desserte des bâtiment se réalise actuellement par un accès principal depuis la rue de Fontville. Il n'est pas envisagé de créer des accès dissociés pour les logements et pour le Château. L'accès principale sera alors conservé et devra permettre de répondre aux exigences de préservation du site.

### c. Le Plan Local d'urbanisme en vigueur

#### 1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Le PADD de Veigné précise sur sa cartographie que le Château de Fontiville doit être préservé au titre du patrimoine bâti remarquable pour autant celui-ci n'est pas reporté sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le PADD précise dans l'une de ses orientations :<sup>1</sup>

#### « 2-2 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux

Les relations entre Veigné et sa campagne sont particulièrement riches, jusqu'au cœur de la ville et de ses « îlots verts ». La ville et la campagne sont encore très porteuses des caractéristiques architecturales et paysagères propres à la vallée de l'Indre. Pour maintenir et conforter cette identité vindinienne, plusieurs objectifs sont recherchés :

- Valoriser certains éléments du patrimoine bâti communal
- Préserver les spécificités urbaines et architecturales de certains ensembles bâtis par un règlement adapté et favorable à la réhabilitation du bâti ancien dans le respect des techniques et matériaux traditionnels et locaux
- Permettre la rénovation ou la réhabilitation d'anciens bâtiments en autorisant leur changement de destination »

<sup>1</sup> PADD PLU approuvé – pages 16 et 17

Par conséquent, la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD mais les conforte car le projet :

- Valorise le site de Fontiville 1en permettant son changement de destination et sa nouvelle vocation.
- Encadre les spécificités urbaines et architecturales des bâtiments existants en ne permettant pas les extensions, annexes, modifications de hauteur et d'emprise au sol.
- Permet le changement de destination des bâtiments existants.

## 2. Règlement écrit et graphique

### **« Le secteur Ne :**

*Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :*

- *Le domaine de Fontiville (organisme de formation).*
- *(...)».*<sup>2</sup>

Les parcelles sont classées en secteur Ne.

### **« N-Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- *Les carrières*
- *À l'exception de la zone Ne, les terrains de camping.*
- *Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.*
- *Le stationnement isolé des caravanes.*
- *Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.*

### **« N-Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

*Dans l'ensemble de la zone N, (...)*

- *Les changements de destination des bâtiments identifiées sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambre d'hôtes, gîtes ruraux)*

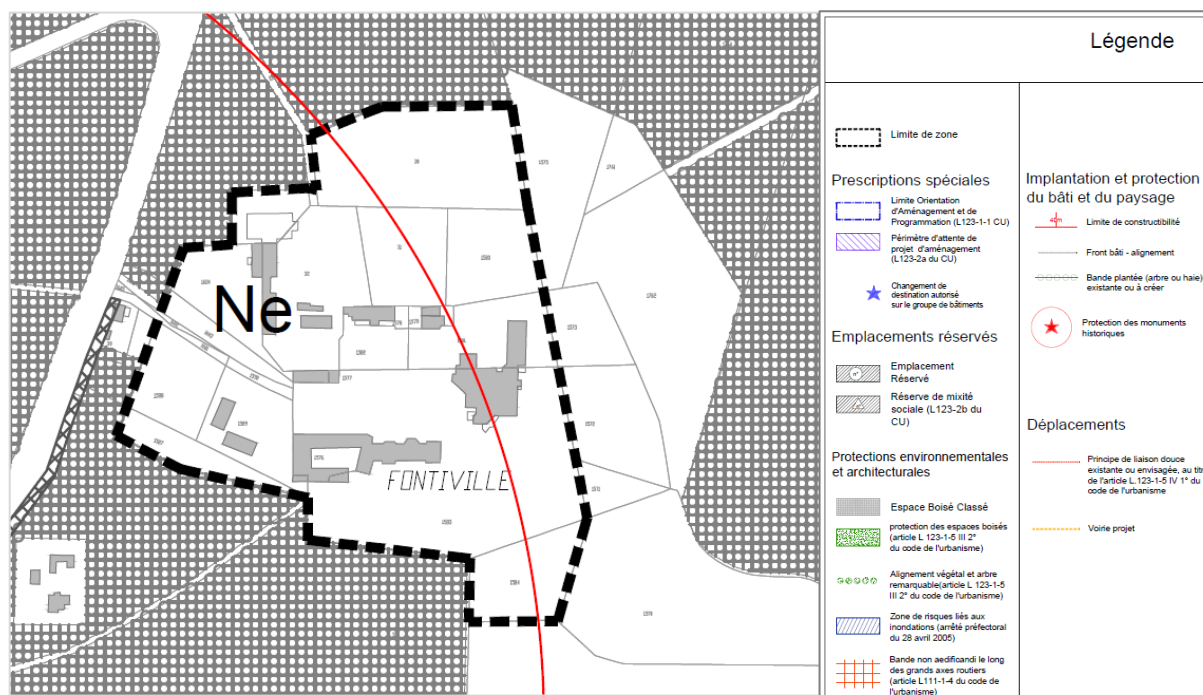
### **Dans le secteur Ne**

- *Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des équipements et des activités de formation, de sports, de services à la personne et des services techniques communaux.*
- *Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage...).*
- *A Fontiville, le long de la RD17, sont autorisés les constructions, aménagements et les équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment, le local de gardien et le bloc sanitaire.*
- *(...)*
- *Les antennes relais sur pylône.»*<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – page 81

<sup>3</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – pages 82 et 83

Les bâtiments du Domaine de Fontiville n'étant pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la destination Habitation n'est pas autorisée.



Extrait du zonage du PLU approuvé

### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 4. Espace Boisé Classé

Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

### 5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

### 6. Servitudes d'Utilité Publique

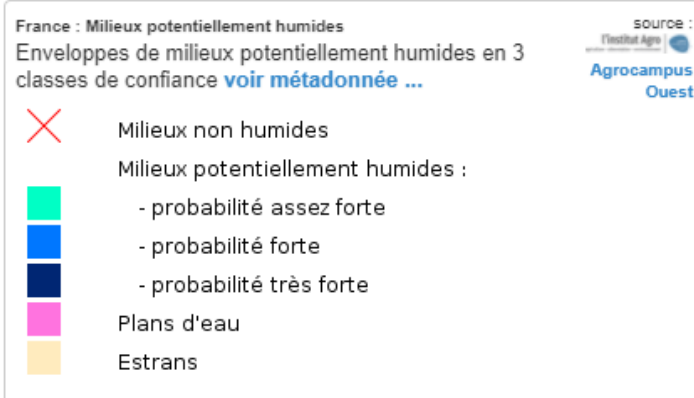
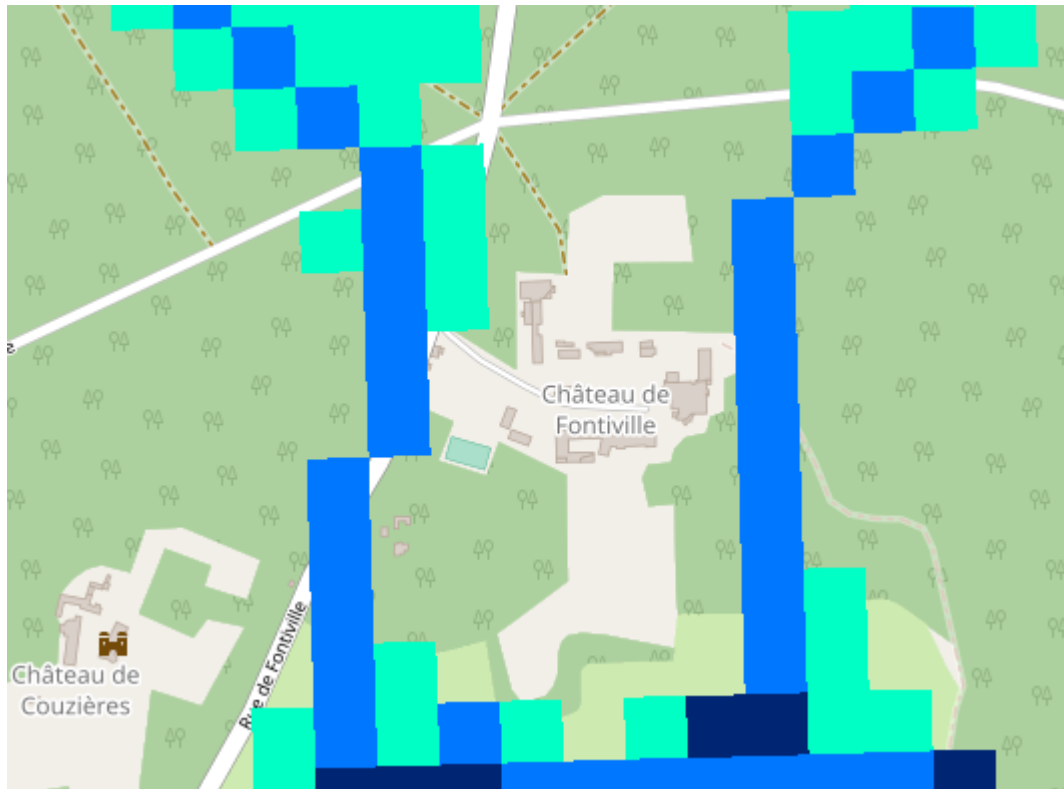
Aucune SUP n'entrave le changement de destination du domaine de Fontiville.

**Le PLU en vigueur ne permet pas le changement de destination des constructions situées au Domaine de Fontiville, par conséquent, cela nécessite la création d'un STECAL.**

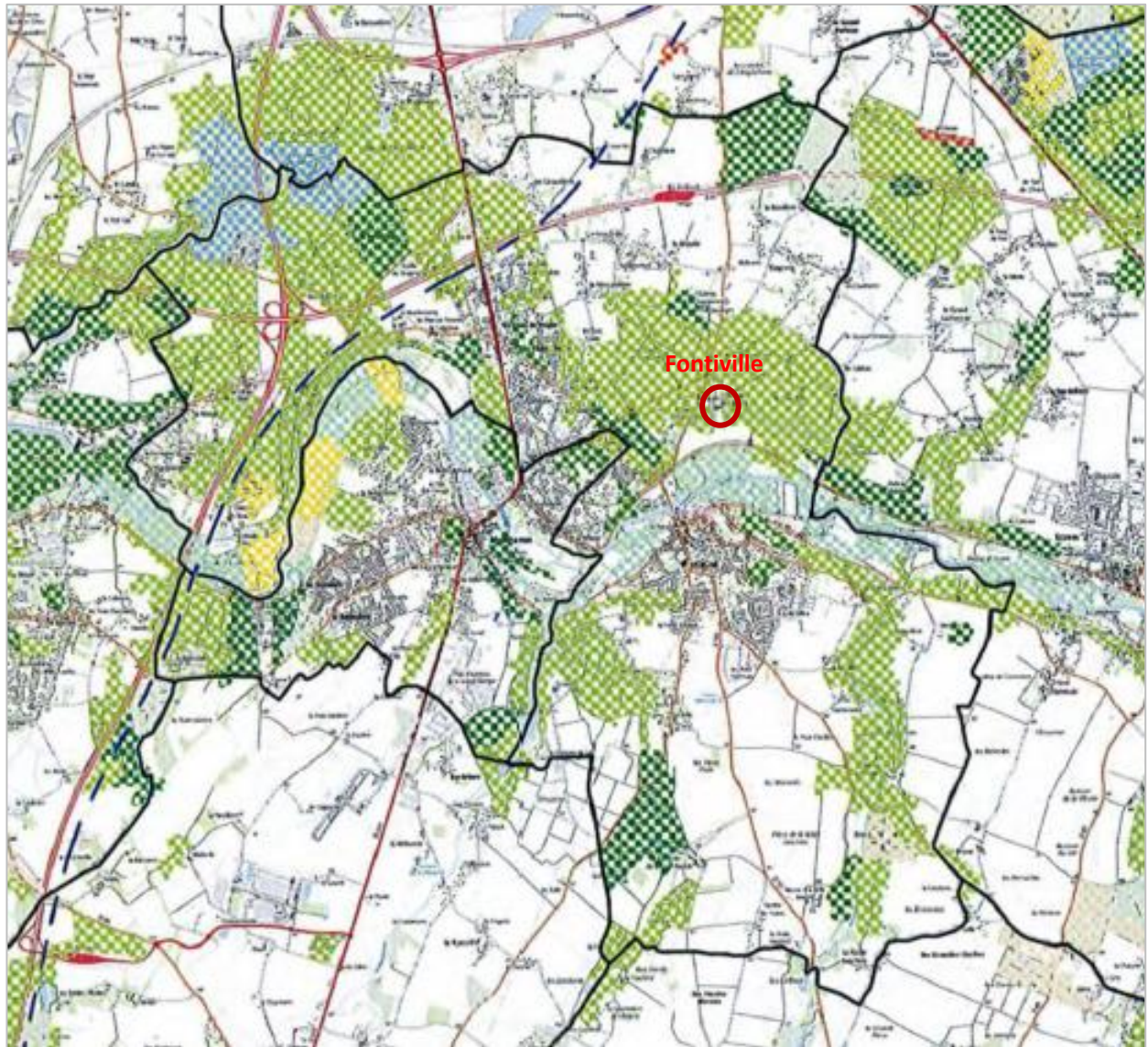
d. Sensibilités environnementales

La ville n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède plus de ZNIEFF sur son territoire.

Le Domaine de Fontiville, sur sa partie bâtie, n'est pas concerné par une zone humide<sup>4</sup>.



<sup>4</sup> Source : Agrocampus Ouest



Source : DDT Forêt : carte de l'inventaire forestier –  
Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la  
commune de Veigné

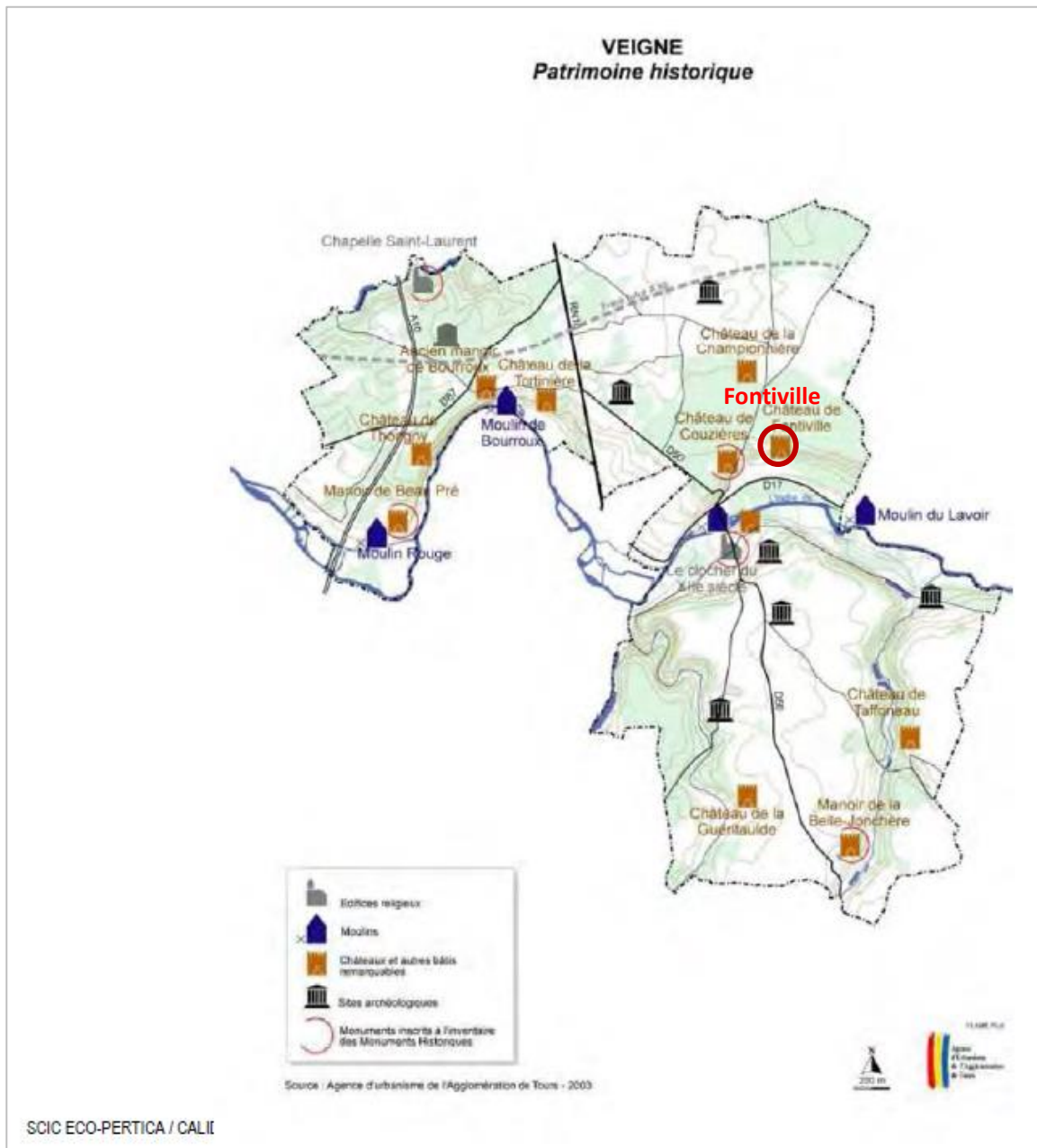
Le site de Fontiville 1 est concerné par la présence de taillis sous futaie  
de feuillus.

Légende	
	futaie de feuillus
	taillis sous futaie de feuillus
	futaie de résineux
	taillis sous futaie de résineux
	futaie mixte
	taillis et boisements laches
	peupleraie cultivée
	lande
	espace vert

MEM.G.T. - J.L. - 13/05/2014

Le changement de destination n'impacte pas les espaces de boisements car aucune nouvelle construction n'est autorisée.

e. Patrimoine bâti



En

Source : Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

Le site de Fontville 1 n'est pas classé au titre des Monuments Historiques, il se trouve dans le périmètre de protection du Château de Couzières, SUP AC1 inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 29/03/1950.



Source : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur

**Légende**

- A5 : Canalisations publiques**  
— Canalisations publiques d'assainissement
- AC1 : Monuments historiques**  
 MH à l'origine de la servitude  
 Périmètre de protection MH
- Ar3 : Magasins à poudre de l'armée**  
 Polygone d'isolement du C.E.A. du Ripaul
- I4 : Canalisations électriques**  
— Ligne électrique souterraine
- PM1 : Plan de prévention du risque inondation**  
 Zonage réglementaire du PPRi
- PM2 : Installation classées pour l'environnement**  
 Entreprise source  
 Zones de servitude
- PT2 : Protection des centres de réception et d'émission radioélectrique contre les obstacles**  
— Liaison hertzienne  
 Zone ou secteur de dégagement
- PT3 : Télécommunication**  
— Câble de télécommunication enterré
- T1 : Voies ferrées**  
 Zone de protection
- T4 : Servitude aéronautique de balisage**  
 Zone de protection
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement**  
 Zone de dégagement
- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement**  
 T7 civ : Concerne l'ensemble du territoire français en dehors de la zone de protection T5  
 T7 def : 24km de rayon autour de l'aérodrome de Tours - St Symphorien  
 Concerne l'ensemble du territoire de la commune de Veigné

Projet de modifications apportées au PLU

---

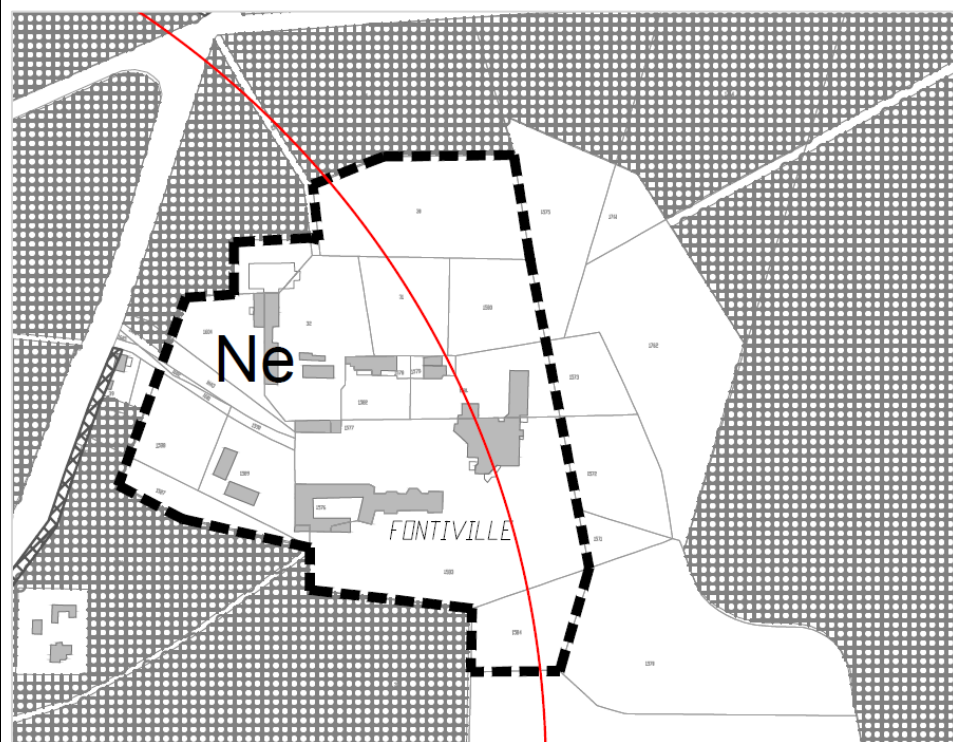
Le projet de la présente modification, porte sur :

- La modification du plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- La modification du règlement écrit pour la zone Ne et le STECAL « NstecalF1 »

a. La modification du plan de zonage

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)

**Situation actuelle AVANT modification**



**Situation APRES modification**



STECAL NstecalF1 

b. La modification du règlement

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le domaine de Fontiville (organisme de formation).</li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière</li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.</p>	<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le domaine de Fontiville en partie et également couvert par le STECAL NstecalF1.</b></li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière</li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.</p> <p><b>La zone N compte également le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) suivant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le STECAL du Château de Fontiville, précisé NstecalF1</b></li> </ul>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>(...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul>	<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>(...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul> <p><b>Dans le STECAL</b> Sont admis :</p> <table border="1" data-bbox="1146 970 2112 1375"> <tr> <td data-bbox="1146 970 1422 1375"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1422 970 2112 1375"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux).</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ La destination Habitation si celle-ci ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux).</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ La destination Habitation si celle-ci ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux).</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ La destination Habitation si celle-ci ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>		
<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1164 833 2096 992"> <tr> <td data-bbox="1164 833 1429 992"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1429 833 2096 992"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul> </td> </tr> </table> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.</li> </ul>		

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2) <b>Situation actuelle AVANT modification</b>	<b>Situation APRES modification</b>
<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnection totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p>	<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteur et STECAL compris :</b></p> <p><b>1. ACCÈS</b> Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>	<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1160 507 2098 601"> <tr> <td data-bbox="1160 507 1424 601"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1424 507 2098 601"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p>	<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1012 1206 2098 1393"> <tr> <td data-bbox="1012 1206 1301 1393"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1301 1206 2098 1393"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)  <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p>(...)</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>	<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1010 657 2098 901"> <tr> <td data-bbox="1010 657 1301 901"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1301 657 2098 901"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)  <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>			
<p>N -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>N -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1162 1294 2098 1383"> <tr> <td data-bbox="1162 1294 1424 1383"> <p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p> </td> <td data-bbox="1424 1294 2098 1383"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il sera prévu : 2 places de stationnement par logement.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il sera prévu : 2 places de stationnement par logement.</li> </ul>
<p><b>NstecalF1 (Fontiville)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il sera prévu : 2 places de stationnement par logement.</li> </ul>			

## Les incidences du changement de destination

L'impact du projet de modification s'avère mineur dans la mesure où il ne remet pas en cause le projet d'urbanisme de la commune ainsi que la vocation des zones et leurs modalités d'aménagement général.

La présente procédure de modification, vise à rendre possible la destination d'habitation en adaptant les pièces réglementaires du dossier de PLU. Il s'agit de rendre sa destination initiale, au Château (bâtiment principal) qui à l'origine était une habitation et de permettre au bâtiment secondaire d'être pérennisé avec une vocation de logements plus adaptée à l'environnement immédiat.

En conclusion la présente procédure de modification de PLU génère des incidences très limitées, voire inexistantes sur l'environnement.

En modifiant la destination du Château de Fontiville, Veigné réduit les impacts en matière de déplacements. En effet, le lycée de Fontiville était classé en ERP : R 3<sup>ème</sup> catégorie, soit correspondant à l'accueil de 310 personnes (300 public+10 personnels).


En modifiant la destination des bâtiments d'équipement recevant du public à habitation, le nombre de personnes présentes au sein du domaine ainsi que leurs déplacements routiers, diminueront largement.

La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Annexe

Annexe 1 – Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF

 <b>PRÉFÈTE D'INDRE- ET-LOIRE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Direction départementale des territoires</b>
Affaire suivie par : <b>Dominique BERTHONNEAU</b> Service Urbanisme et Démarches de Territoires Unité Planification et Urbanisme  Tél. : 02.47.70.81.66 Courriel : <a href="mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr">ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr</a>	Tours, le 17 JAN 2022
<b>EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	
Vote électronique du 21 décembre 2021	
<b>I – <u>OBJET</u> : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION N° 2 DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME</b>	
1-1 - <u>Pétitionnaire</u> : Monsieur le Maire de Veigné	
1-2 - <u>Adresse du pétitionnaire</u> : Mairie 2 Place du Maréchal Leclerc – CS 30031 37250 Veigné	
1-3 - <u>Référence du dossier</u> : PLU de la commune de Veigné	
1-4 - <u>Objet du dossier</u> : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU « Bois Baigneux » en 1AUB à vocation résidentiel et création de 5 STECAL(s) : Nstecal F1 dit « Fontiville 1 », Nstecal F2 dit « Fontiville 2 », Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit « la Championnière » et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU.	
Direction départementale des territoires 61 avenue de Grammont BP 71655 37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1 Tél. : 02 47 70 80 90 Mél : <a href="mailto:ddt@indre-et-loire.gouv.fr">ddt@indre-et-loire.gouv.fr</a> <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr">www.indre-et-loire.gouv.fr</a>	

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51  
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014  
Article L.112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime  
Articles L.151-13 du Code de l'urbanisme

**III – ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte-Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Patricia SUARD, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

**Pouvoirs :**

- Monsieur Jean-Marc MAINGAULT représentant le syndicat départemental de la propriété privée rural a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Serge GERVAIS, maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète d'Indre-et-Loire (Xavier ROUSSET)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel et création de cinq nouveaux STECAL(s) : Nstecal F1 dit «Fontiville 1», Nstecal F2 dit «Fontiville 2», Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU de Veigné : (Avis simple)**

- Vu le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016,

**1/ Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel d'une superficie de 2 hectares**

- Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en 1AUB à vocation résidentielle au lieu-dit « Bois de Baigneux » d'une superficie de 2 hectares sur la commune de Veigné,
- Considérant que les orientations d'aménagement de la future zone 1AUB prévoit des secteurs inconstructibles affectés aux espaces verts et par voie de conséquence limite à 1 hectare l'emprise constructible au lieu de 2 hectares initialement prévus au PLU,
- Considérant qu'ainsi la densité à vocation d'habitat s'élèverait à 15 logements à l'hectare au lieu d'un potentiel de 30 logements minimum conformément aux prescriptions du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013,
- Considérant que compte-tenu de la pression foncière exercée sur le territoire communal et de la rareté du foncier, une opération de cette nature devrait viser la réalisation d'environ 20 logements sur cette unité foncière de 2 hectares,
- Considérant que le projet serait de nature à ne pas optimiser les capacités de la zone 1AUB.

**1 avis :**

1) Le projet recueille 5 votes favorables, **10 votes défavorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

La CDPENAF émet un avis **Défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

**2/ 1 STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F1 dit «Fontiville 1»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» définis sur les plans graphiques.

**3/ 1 STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F2 dit «Fontiville 2»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **15 votes favorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» définis sur les plans graphiques.

**4/ 2 STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière»**

- Considérant que le projet consiste à créer deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommés «Nstecal Ce» et «Nstecal Ceh» au lieu-dit «La Championnière» en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ce est destiné à l'activité économique, touristique et l'habitat,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ceh est destiné l'activité économique, de services et touristique,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone N et les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh n'ont pas été effectués,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» **à la condition que le règlement écrit de la zone N soit modifié.**

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» définis sur les plans graphiques

**5 / 1 STECAL NstecalM d'une superficie de 952 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé NstecalM pour l'activité économique d'une superficie de 952 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière et patrimoniale (Np) ,
- Considérant que le NstecalM se situe dans une zone patrimoniale d'appellation protégée dite «Np»,
- Considérant que le règlement de la zone Np n'autorise pas les activités économiques,
- Considérant que le projet est de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers et patrimoniale au PLU.

**1 avis :**

1) Le projet recueille **10 votes favorables** et 6 votes défavorables sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL NstecalM.

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL NstecalM définis sur les plans graphiques.

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation

Le président de séance



Xavier ROUSSET



---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification de droit commun**  
**pour la création du STECAL parcelle AD 1077**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

Arrêté le : 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

« annexé à la délibération du  
conseil municipal du

.....

Modification de droit commun approuvé le :

Le Maire



## Table des matières

---

Objet de la modification de droit commun .....	4
Justification du choix de la procédure .....	6
Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU .....	8
Déroulement de la procédure .....	10
Données de cadrage .....	12
Projet de modifications apportées au PLU .....	33
Les incidences du changement de destination .....	41
Annexe .....	43

## Objet de la modification de droit commun

---

Approuvé le 25 novembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Veigné a fait l'objet de plusieurs modifications :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvé le 20 août 2018
- Une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 septembre 2018
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2020
- Une déclaration de projet n°2 approuvée le 25 septembre 2020

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, Veigné a engagé une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme par délibération du 26 novembre 2020.

La parcelle AD 1077 est constituée d'une habitation située le long de la D910. Dans le PLU approuvé, cette parcelle est inscrite en zone Np (zone Naturelle ou des sites sensibles sont à protéger et constituent une partie de la ceinture verte de la commune).

Dans cette zone Np, le changement de destination des bâtiments existants n'est pas autorisé. Or, la ville souhaite permettre le changement de destination de cette construction à des fins d'activité économique.

Afin de permettre ces constructions, la ville souhaite :

- Permettre l'installation de l'activité économique au sein de la construction existante.
- Permettre la destination activité économique dans l'enveloppe de la construction existante.
- Conserver l'emprise au sol existante.

Ce projet nécessite la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

La présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste donc à faire évoluer 2 pièces majeurs du PLU approuvé :

- Le plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Le règlement écrit pour la zone Np et le STECAL

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- De réduire une zone A ou une zone N ou une protection
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

En effet, la procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné porte sur la création d'un STECAL en zone Np, dans l'enveloppe du bâtiment existant.

Par conséquent ce changement de destination n'engendrera pas la création d'emprise au sol supplémentaire.

## Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

---

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

a. [La saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers \(CDPENAF\)](#)

La présente procédure est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste à créer 1 STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de l'espace naturel.

## Déroulement de la procédure

---



**Initiative du Maire**

**Délibération du Conseil Municipal (le cas échéant)**

**Projet de modification du PLU**

**Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées**

**Saisine de la CDPENAF**

**Formalités de publicité** (*conformément à la délibération et si la concertation est organisée en amont*).

**CDPENAF**

**Réception des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

**Enquête publique**

**Modifications éventuelles du projet**

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification**

**Transmission de la délibération au préfet**

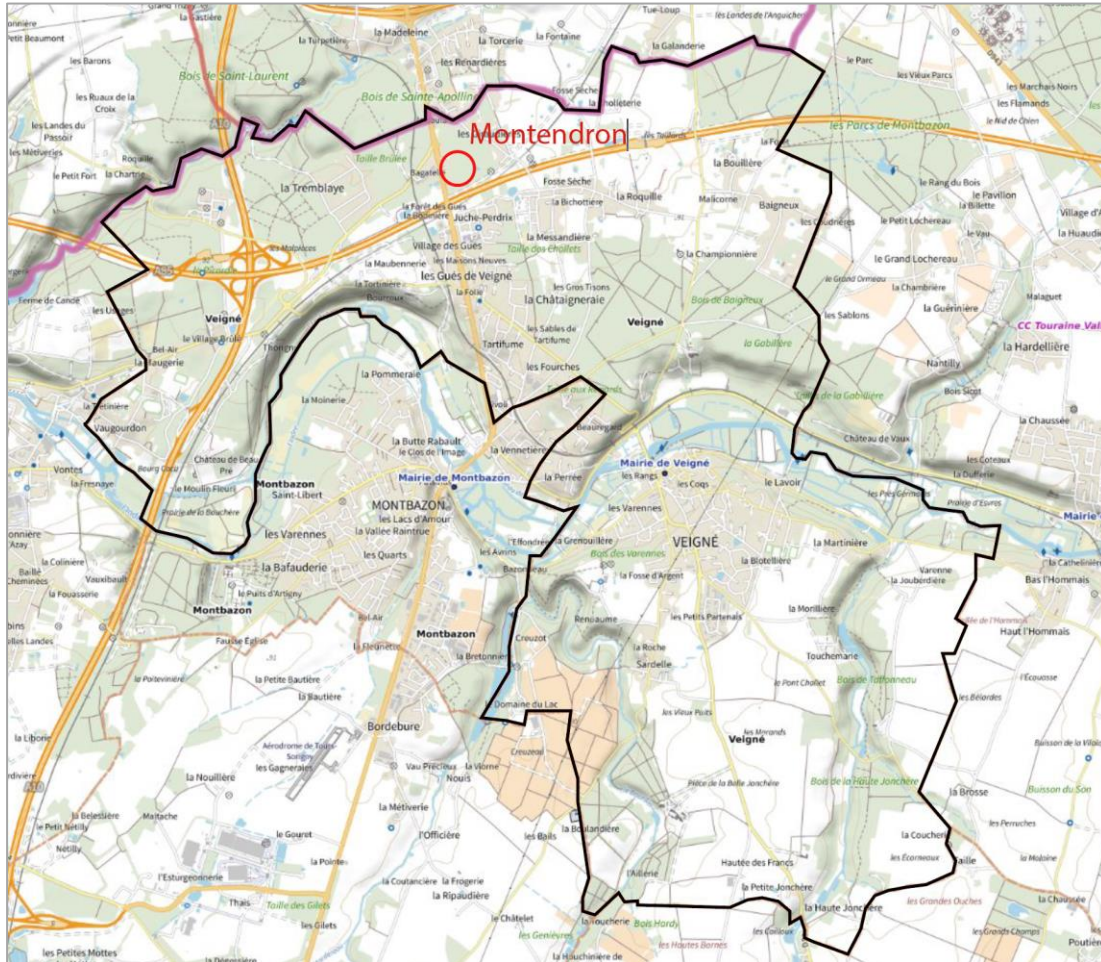
*Formalités de publicité.*

Données de cadrage

---

a. Localisation de la parcelle AD 1077

La parcelle AD 1077 se trouve au Nord de Veigné au lieu-dit de la Saulaye. Elle est actuellement accessible par la D910 qui est l'axe principal de liaison de Veigné vers l'agglomération tourangelle. Elle traverse Veigné sur un axe Nord-Sud reliant Chambray-lès-Tours à Montbazou et sépare les boisements situés à l'Ouest, du plateau Nord.



Localisation de la parcelle concernée par le projet de STECAL.

La parcelle concernée est : AD 1077.

**b. Composantes du contexte urbain, paysager et environnementale**

**1. Contexte urbain**

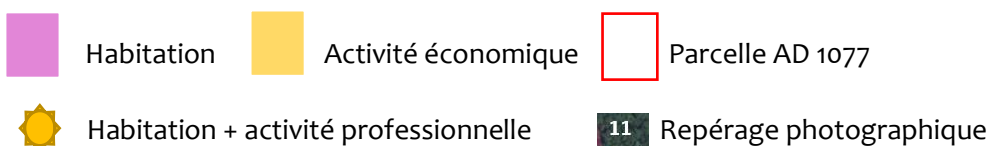
La parcelle AD 1077 est située dans un ensemble composé d'activités économiques et d'habitations existantes :

- À l'Ouest : la zone d'activités de Bagatelle regroupe des entreprises de services et des PME
- Au Sud : la Station Esso
- Au Nord : un ensemble de construction d'habitations
- À l'Est : un ensemble de boisements

Les habitations du secteur sont de tous les types : pavillonnaires, ancien corps de ferme et sa maison de maître, maison bourgeoise, ... Les activités économiques sont à caractère local : entreprise de couverture, vente de vérandas, magasin de pneumatiques, vente et installation de cheminée, garde-meuble, alimentaire, ...



Répartition de l'occupation du sol entre activités économiques et habitat. Conception parenthesesURBaines 04/2021





1 - ZA la Bagatelle située le long de la D910 en face de la parcelle AD 1077.



2 - Station Esso en fonctionnement le long de la D910 et limitrophe de la parcelle AD 1077.



3 - La maison de la parcelle AD 1077 (couverture en tuiles) et l'ensemble récent de maisons d'habitations accolées.



4 - Ensemble de constructions anciennes (maison de maître et ses dépendances) comprenant habitations et activités économiques.



5 - Vue de la maison sur la parcelle AD 1077 et de la ZA de Bagatelle depuis la station Esso.



6 - Maison pavillonnaire le long de la D910 dans la continuité de la ZA de Bagatelle.



7 - Maison pavillonnaire le long de la D910 dans la continuité de la ZA de Bagatelle et donnant sur la route du Ripault, D87.

## SYNTHESE

Le secteur confirme sa vocation mixte entre activité et habitation.

Certains ensembles proposent déjà une mixité de destinations : habitations + entreprises (cf. photographie 4).

De part et d'autre de la D910, une urbanisation s'est développée : zones commerciales et pavillonnaires. Les sites le long de cette voie doivent pouvoir continuer de s'adapter aux besoins pour ne pas devenir à terme des friches.

### 2. Contexte routier

La parcelle AD 1077 se trouve le long de la D910. La D910 est un axe structurant du Département de l'Indre-et-Loire. Cette voie est classée Route à Grande Circulation ; elle est empruntée par des transports de matières dangereuses. Cette voie est interdite à la circulation des poids-lourds, sauf pour la desserte locale.

La D910 a un rôle de desserte locale pour les différentes communes qui sont situées sur son axe. Elle supporte le trafic pendulaire lié à l'agglomération tourangelle ; ceci est confirmé par les pics de fréquentation aux horaires de point du matin et du soir.

En effet, parmi les 82% d'actifs travaillant hors de la commune, 76% travaillent dans le Département d'Indre-et-Loire. Une grande partie d'entre eux se dirige vers le cœur de l'agglomération de Tours.

Les comptages réalisés en mai 2019 révèlent un trafic journalier important mais en net diminution :

- La D910 est empruntée par 8 120 veh/j dont 6.8% de poids lourds (dans les 2 sens de circulation). Les relevés sur 4 ans montrent une diminution du trafic en général sur cette voie mais une augmentation du trafic de PL.

L'hypothèse d'évolution du trafic du Conseil Départemental retenue est une augmentation de 1%/an sur 20 ans. Néanmoins, la réalisation du rond-point de la Saulaye a participé à sécuriser cette voie, diminuer le trafic et ralentir les véhicules.

### L'environnement sonore

Veigné est concernée par le bruit des infrastructures routières. La D910 est en catégorie 3\* au Sud du carrefour de la Folie et dans le secteur de la Madeleine au Nord. Puis, elle est en catégorie 4\* sur le reste du tronçon.

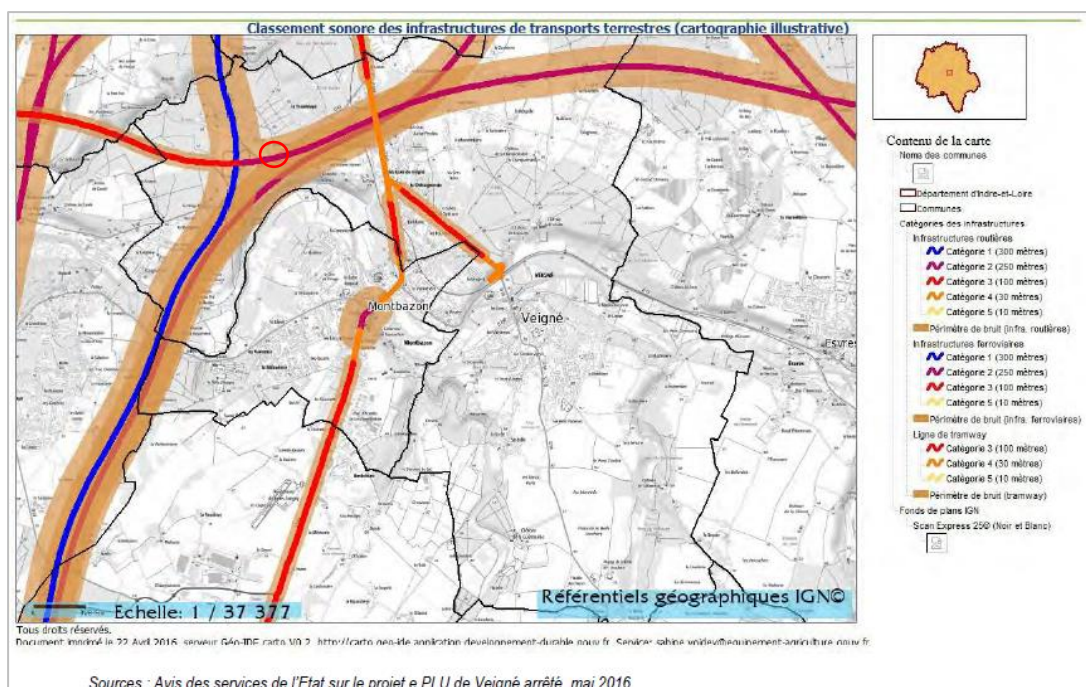
L'ambiance sonore est dite « non modérée », de jour comme de nuit. Les niveaux sonores dépassent 70 dB(A) sur la période diurne et 65 dB(A) sur la période nocturne. Cette zone semble caractéristique d'un Point Noir du Bruit (PNB)<sup>1</sup>.

Le classement des infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence dans le tableau suivant :

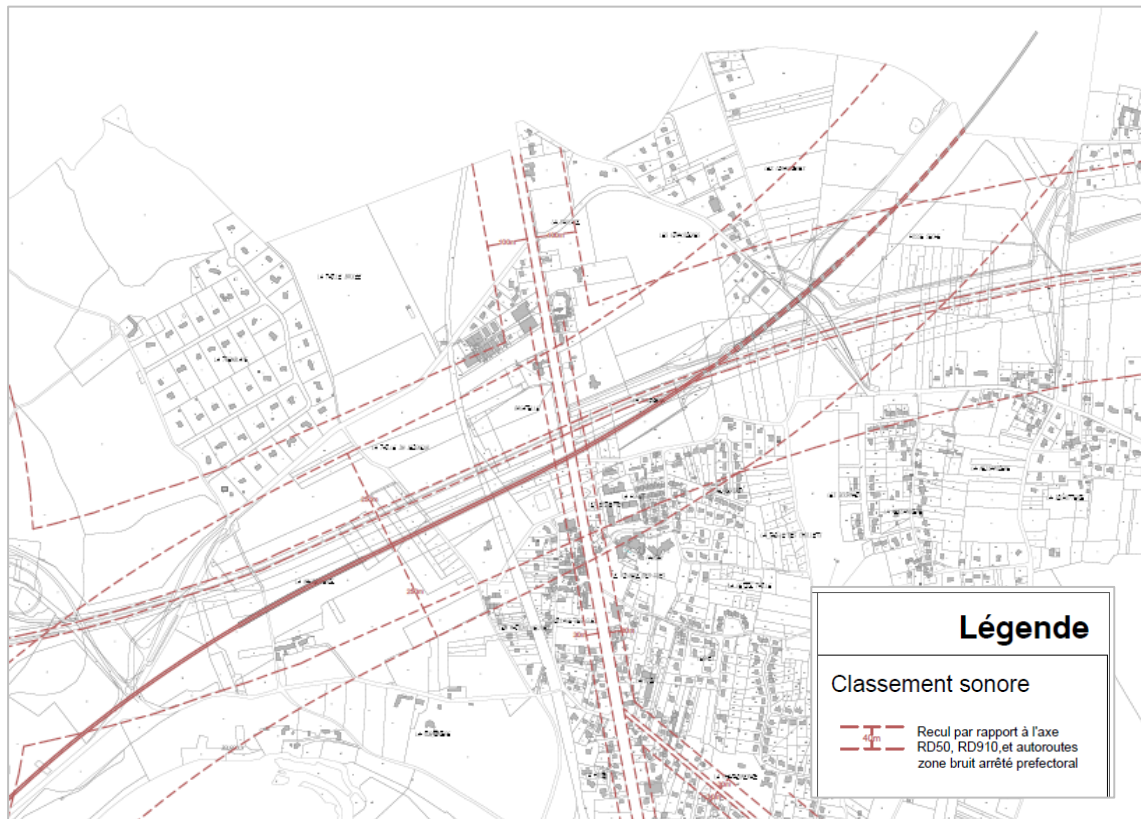
Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	L > 81	L > 76	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 m

(\*) La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

Source : arrêté du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire Autoroutes et route nationale



<sup>1</sup> Un Point Noir du Bruit est un bâtiment sensible (habitation, établissement de santé, de soins, d'action sociale ou d'enseignement) dont les niveaux sonores en façade dépassent les valeurs limites fixées par la réglementation. Il est généralement localisé dans une Zone de Bruit Critique (ZBC) engendrée par au moins une infrastructure de transport terrestre des réseaux routiers ou ferroviaires nationaux, et qui répond aux critères acoustiques et d'antériorité définis.



Source : Extrait PLU approuvé de la commune de Veigné – carte zones de protection du bruit Veigné Nord Classement sonore

### Loi Barnier

La D910 est concernée par les articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme relatifs à la constructibilité le long des grands axes routiers. Il convient néanmoins de rappeler que l'interdiction de construire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.



8 – La D910 en direction du centre de Veigné. A gauche, la parcelle AD 1077.



9 – La D910 vers Chambray-les-Tours et en direction du rond-point de la Saulaye. A droite, la parcelle AD 1077.



10 – La D910 et le rond-point de la Saulaye.

## SYNTHESE

La destination Activité économique correspond à l'environnement routier et à l'importance des flux liés à la D910 car il permet une visibilité recherchée pour les entreprises.

De plus, l'environnement sonore est plus adapté pour une entreprise que pour une habitation (destination actuelle de l'habitation située sur la parcelle AD 1077).

Le projet de changement de destination de la maison existante n'est pas impacté par l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme car celui-ci ne crée pas de nouvelle emprise au sol.

### 3. Contexte environnemental <sup>2</sup>

La ville n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède pas de ZNIEFF sur son territoire. Pour autant, la parcelle AD 1077 est en zone Np du PLU en vigueur. Elle s'inscrit dans un ensemble boisé qui a fait l'objet d'expertises écologiques potentiels. L'arrière de cette parcelle est planté d'arbres de hautes tiges visibles sur les photographies ci-dessous. A ce titre, nous présentons les expertises écologiques réalisées sur l'ensemble de la zone 2AU de la Saulaye et en cohérence avec la parcelle AD 1077.

L'ensemble étudié regroupe 4 types d'habitats naturels :

- Une chênaie-charmaie mixte (Code CORINE biotopes : 43.2 - code EUNIS : G4)
- Un taillis de charme (Code CORINE biotopes : 31.8E - code EUNIS : G5-71)
- Un fourré (Code CORINE biotopes : 31.81 – code EUNIS : F3.11)
- Un étang d'eau douce (Code CORINE biotopes : 22.1 – code EUNIS : 1)

La partie la plus proche et dans la continuité de la parcelle AD 1077, est constitué d'une chênaie-charmaie mixte.

#### La chênaie-charmaie mixte (Code CORINE biotopes : 43.2 - code EUNIS : G4)

La chênaie-charmaie mixte est un boisement composé de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), de Charme commun (*Carpinus betulus*), d'Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), de Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), de Ronce commune (*Rubus fruticosus*), de Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), d'Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*), de Châtaignier (*Castanea sativa*) ou encore des pouces de Pulmonaire officinale (*Pulmonaria officinalis*). On retrouve également quelques résineux disséminés dans ce milieu.

Au sein de cet habitat, de nombreux sujets ont été repérés comme étant favorables aux Pics et aux Chiroptères.

#### En matière de faune

Reptile : l'enjeu pour le groupe de reptiles est potentiellement faible.

Avifaune : Lors des passages effectués par l'IEA, 10 espèce d'oiseaux ont été vues ou entendues à l'intérieur de la zone d'étude mentionnée sur la cartographie ci-dessous.

Par extension, il est à considérer que l'arrière de la parcelle AD 1077 peut servir d'habitat. Les tableaux ci-dessous présentent les espèces observées avec leurs statuts de conservation et de protection en période hivernale ainsi qu'en période de reproduction. Toutes les espèces sont communes et non menacées.

Tableau 1 : Liste des espèces d'oiseaux observées sur la zone d'étude (statut hivernant)

Nom commun	Nom scientifique	DO	LRE	PN	LRN	LRR Centre	DZ	Statut rareté Centre	Enjeu
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	NA.d	*	*	*	Non significatif
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	NA.d	*	*	*	Non significatif
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	Art. 3	*	*	*	*	Très faible
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	*	*	Art. 3	NA.b	*	*	*	Très faible
Mésange huppée	<i>Lophophanes cristatus</i>	*	*	Art. 3	*	*	*	*	Très faible
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	Art. 3	NA.d	*	*	*	Très faible
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	LC	*	*	*	Non significatif
Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	*	*	Art. 3	NA.d	*	*	*	Très faible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	Art. 3	NA.d	*	*	*	Très faible
Sitelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	*	*	Art. 3	*	*	*	*	Très faible

DO An. I : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CE dite "Directive Oiseaux".

PN : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 29 octobre 2009 ; Art. 3 : article 3 protection de l'espèce et de l'habitat.

Espèce inscrite sur la liste rouge européenne (LRE), nationale (LRN) et/ou régionale (LRR) ; NA : non applicable

DZ : espèce déterminante de ZNIEFF en Centre-Val de Loire

\* : espèce non mentionnée

<sup>2</sup> Étude de faisabilité secteur de la Saulaye – commune de Veigné (37) Expertise des enjeux écologiques potentiels – Rapport – IEA Institut d'Écologie Appliquée Mars 2021

Tableau 2 : Liste des espèces d'oiseaux observées sur la zone d'étude (statut nicheur)

Nom commun	Nom scientifique	DO	LRE	PN	LRN	LRR Centre	DZ	Statut rareté Centre	Enjeu
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Mésange huppée	<i>Lophophanes cristatus</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif
Roiulet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible
Sitelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	*	LC	Art. 3	LC	LC	*	*	Très faible

DO An. 1 : espèce inscrite à l'annexe I de la directive européenne n° 2009/147/CE dite "Directive Oiseaux".

PN : liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national – Arrêté du 29 octobre 2009 ; Art. 3 : article 3 protection de l'espèce et de l'habitat.

Espèce inscrite sur la liste rouge européenne (LRE), nationale (LRN) et/ou régionale (LRR) ; NA : non applicable

DZ : espèce déterminante de ZNIEFF en Centre-Val de Loire

\* : espèce non mentionnée

D'autres espèces peuvent potentiellement être présentes comme le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le Pic vert (*Picus viridis*), la Pie bavarde (*Pica pica*) ou encore certains rapaces nocturnes et diurnes.

Mammifères terrestres (hors chiroptères) : aucun mammifère terrestre n'a été observé directement ; des traces furent relevées et 3 espèces ont été identifiées. Les espèces sont communes et non menacées.

Tableau 3 : Liste des espèces de mammifères terrestres identifiées sur la zone d'étude

Nom commun	Nom scientifique	DH	LRE	PN	LRN	LRR Centre	DZ	Statut rareté Centre	Enjeu
Chevreuil européen	<i>Capreolus capreolus</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	*	LC	*	LC	LC	*	*	Non significatif

DH : espèce inscrite en annexe de la directive européenne modifiée n° 92/43/CEE dite "Directive Habitats".

PN : liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire national - Arrêté de 23 avril 2007 ; Art. 2 : article 2 protection de l'espèce et de l'habitat d'espèce

LRE : liste rouge Européenne (2007) ; LRN : liste rouge nationale des mammifères menacées en France (2017) ; LRR : liste rouge région Île-de-France (2017) ; LC : espèce non menacée.

DZ : espèce déterminante de ZNIEFF en région Centre-Val de Loire

\* : espèce non mentionnée

Chiroptères : l'enjeu pour les chiroptères sur la parcelle AD 1077 semble faible à modéré.

Insectes : au vu des habitats, les espèces qui potentiellement sont associées aux milieux boisés peuvent être présentes. L'enjeu pour le groupe d'insectes est potentiellement faible.

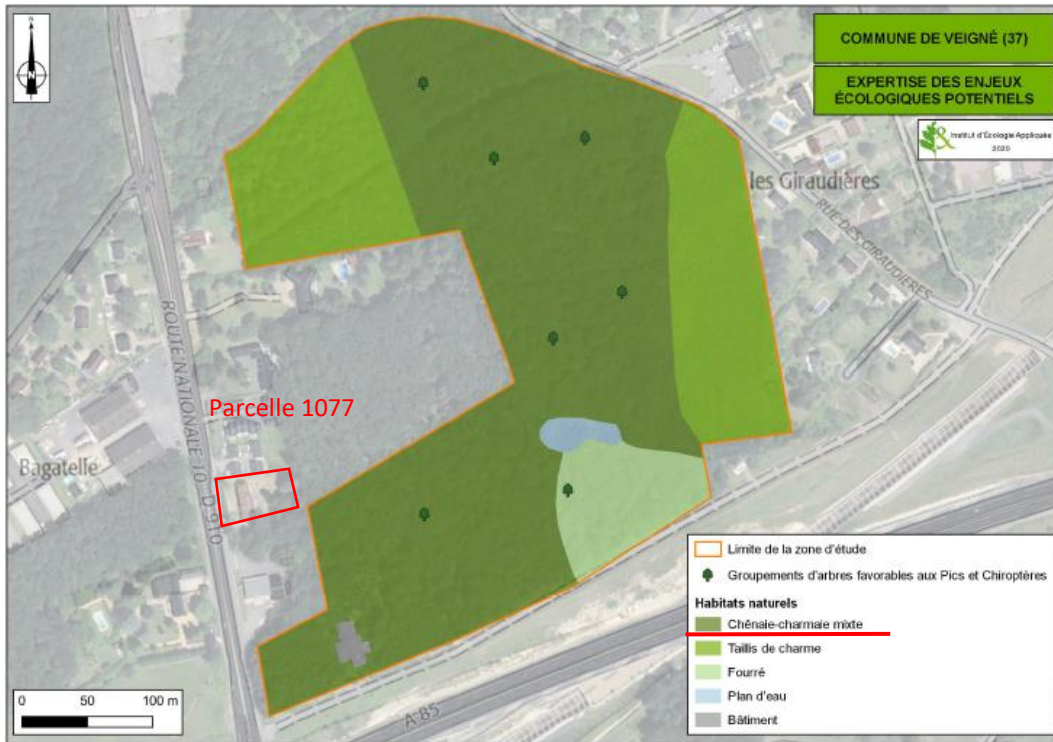
## SYNTHESE

Sur les habitats présents sur le site de la parcelle AD 1077, aucun n'est dominé par des espèces déterminantes de zones humides inscrites à l'annexe II table A de l'arrêté. De plus, ces habitats naturels ne sont pas considérés comme d'intérêt patrimonial et la présence potentielle d'espèces végétales patrimoniales est faible au sein des boisements.

L'enjeu pour le groupe des oiseaux est potentiellement faible au regard de la proximité de la parcelle AD 1077 avec les voies de circulation.

L'enjeu pour les groupes de mammifères terrestres est potentiellement non significatif.

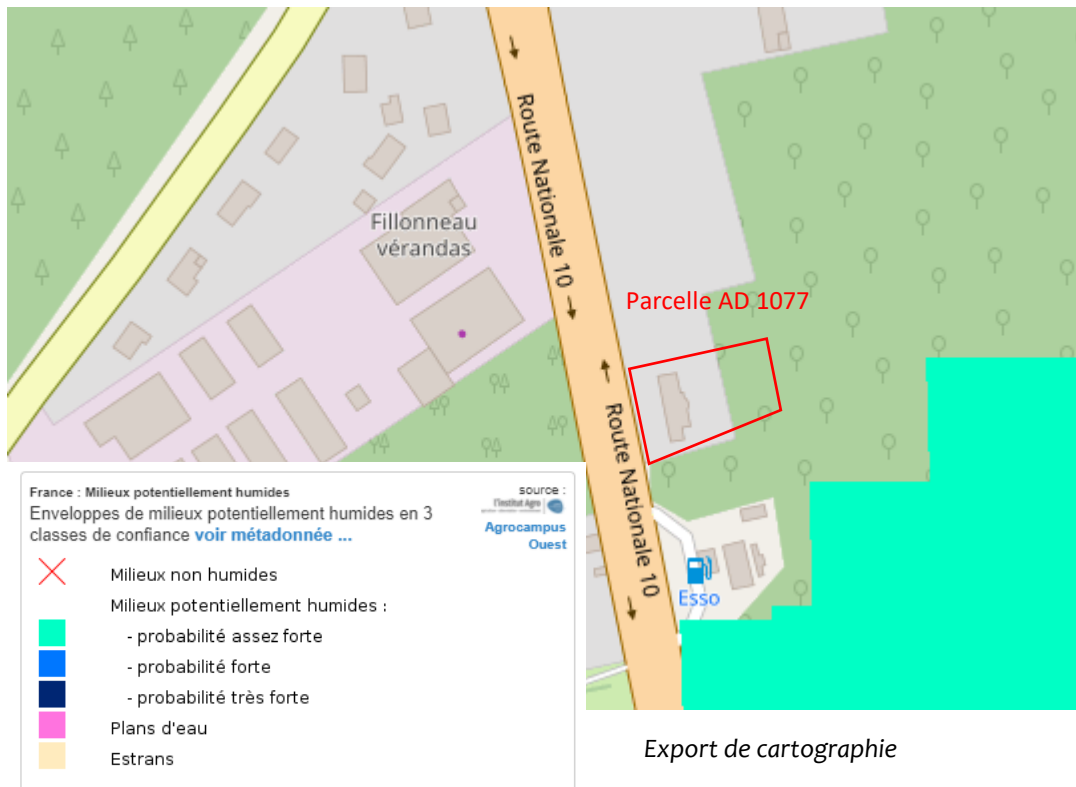
En effet, les espèces auront tendance à privilégier le cœur de l'espace boisé qui a été étudié dans son intégralité.



Étude de faisabilité secteur de la Saulaye – commune de Veigné (37) Expertise des enjeux écologiques potentiels – Rapport – IEA Institut d'Écologie Appliquée Mars 2021

En matière d'expertises de zones humides, la parcelle AD 1077 n'est pas inscrite dans un milieu potentiellement humide.

De plus, aucune construction supplémentaire n'est envisagée sur le site, n'entraînant pas de dégradation du contexte écologique.

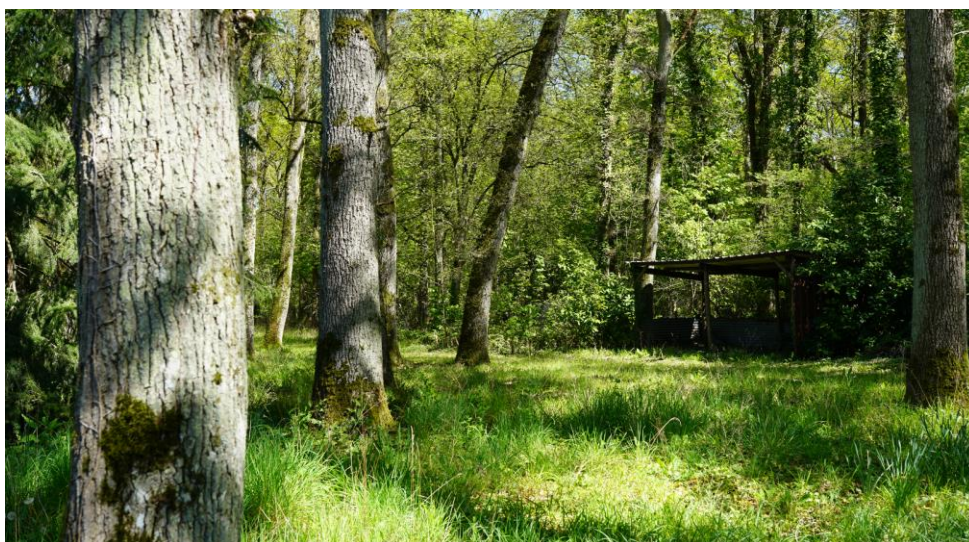


Export de cartographie

<http://geowww.agrocampus-ouest.fr/web/?p=1538>



11 - Arrière de la parcelle AD 1077 et vue sur les boisements des parcelles limitrophes.



12 et 13 - Parcelles limitrophes à la parcelle AD 1077.



#### 4. La construction existante sur la parcelle AD 1077

Elle occupe la parcelle AD 1077, d'une surface de 2 330 m<sup>2</sup>. La parcelle se compose d'une habitation non typique de la région, de 2 niveaux habitables pour une emprise au sol d'environ 220 m<sup>2</sup>.

La parcelle bénéficie de 2 accès sur la D910 et d'une haie d'essences qui accompagne la clôture (muret en béton et lice ajourée en bois).

La maison fait actuellement l'objet d'une rénovation.

Le fond de parcelle est boisé et s'inscrit dans la continuité des boisements limitrophes et hors parcelle<sup>3</sup>.

Un ensemble jardiné encadre l'habitation.

#### SYNTHESE

Cette construction et son ensemble jardiné se prêtent au développement d'une entreprise et à ce titre peuvent porter la destination d'activité économique.



Détails de la composition de la parcelle AD 1077. Conception parenthesesURBaineS 04/2021



Accès à la parcelle AD 1077

Clôture constituée en partie d'une haie arbustive



construction



Repérage photographique

<sup>3</sup> Se référer à l'extrait de l'étude d'IEA présenté ci-dessus



1 - Vue de la façade principale de la construction existante depuis la D910.



2 - Vue oblique de la façade principale de la construction existante depuis la parcelle.



3 - Vue de la façade arrière de la construction existante depuis la parcelle.



4 - Vue de la façade arrière de la construction existante depuis les arbres en fond de parcelle.



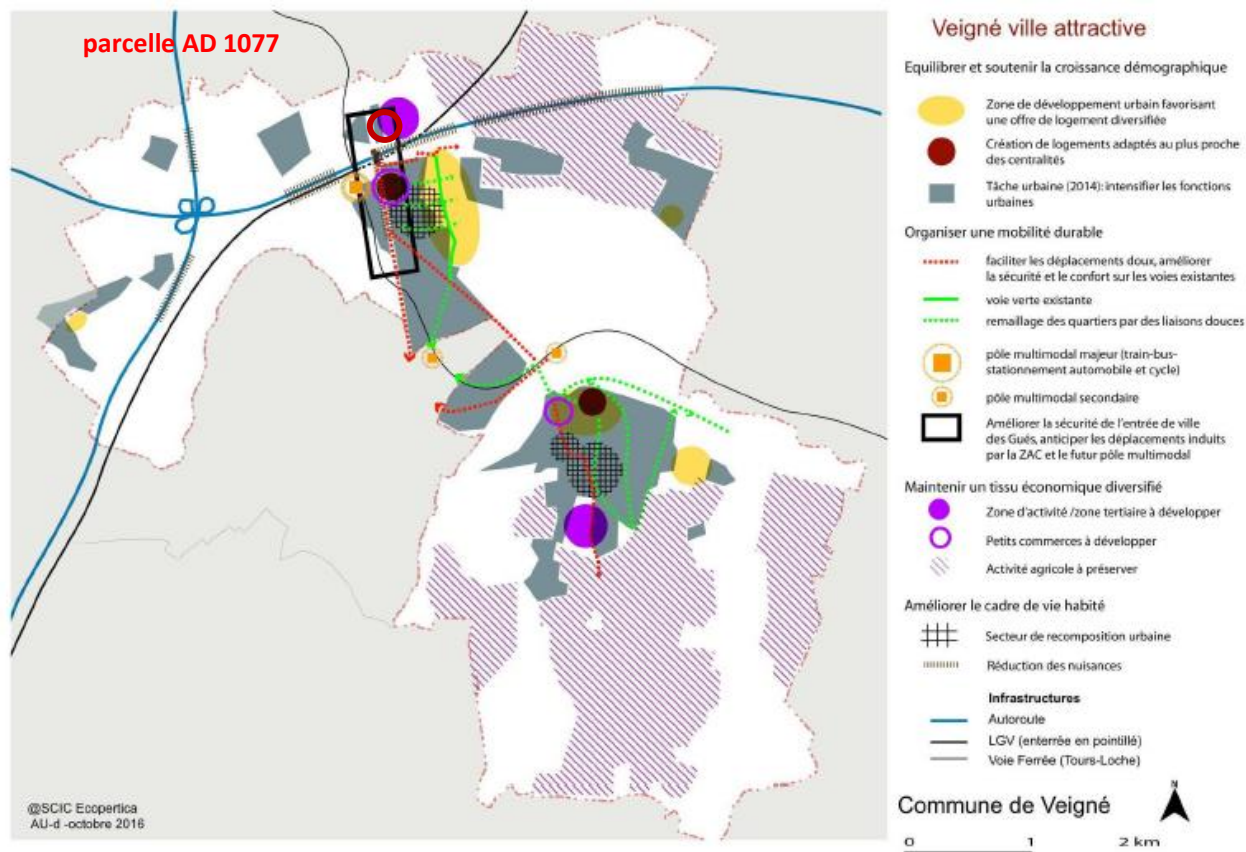
5 - Vue des habitations récentes situées le long de la D910 et limitrophes à la parcelle AD 1077.



6 - Vue sur la clôture et accès depuis la D910.

### c. Le Plan Local d'urbanisme en vigueur

#### 1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Le PADD de Veigné précise les notions d'intensification des fonctions urbaines et de maintien du tissu économique diversifié sur sa cartographie relative à l'attractivité communale. La parcelle Ad 1077 se situe au cœur de cet ensemble entre économie et densité.

Le PADD précise dans l'une de ses orientations :<sup>4</sup>

#### « 1-4 – Maintenir un tissu économique diversifié

« (...) Compte tenu de la situation stratégique du secteur de la Saulaye en entrée de ville Nord, son ouverture à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques, de tourisme et de loisirs, sera conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies en lien avec les enjeux de cette entrée de ville et l'aménagement du quartier des Gués. »

La parcelle AD 1077 est limitrophe du secteur de la Saulaye et voisine de la ZAC des Gués ; elle s'inscrit dans cette perspective d'encouragement des commerces et des services dans ce secteur à condition qu'ils soient compatibles avec leur voisinage.

Par conséquent, la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD mais les conforte car le projet :

- Valorise la construction existante en permettant sa nouvelle vocation économique.
- Encadre les spécificités environnementales en ne permettant pas les extensions, annexes, modifications de hauteur et d'emprise au sol des bâtiments existants.
- Permet le changement de destination des bâtiments existants.

<sup>4</sup> PADD PLU approuvé – page 11

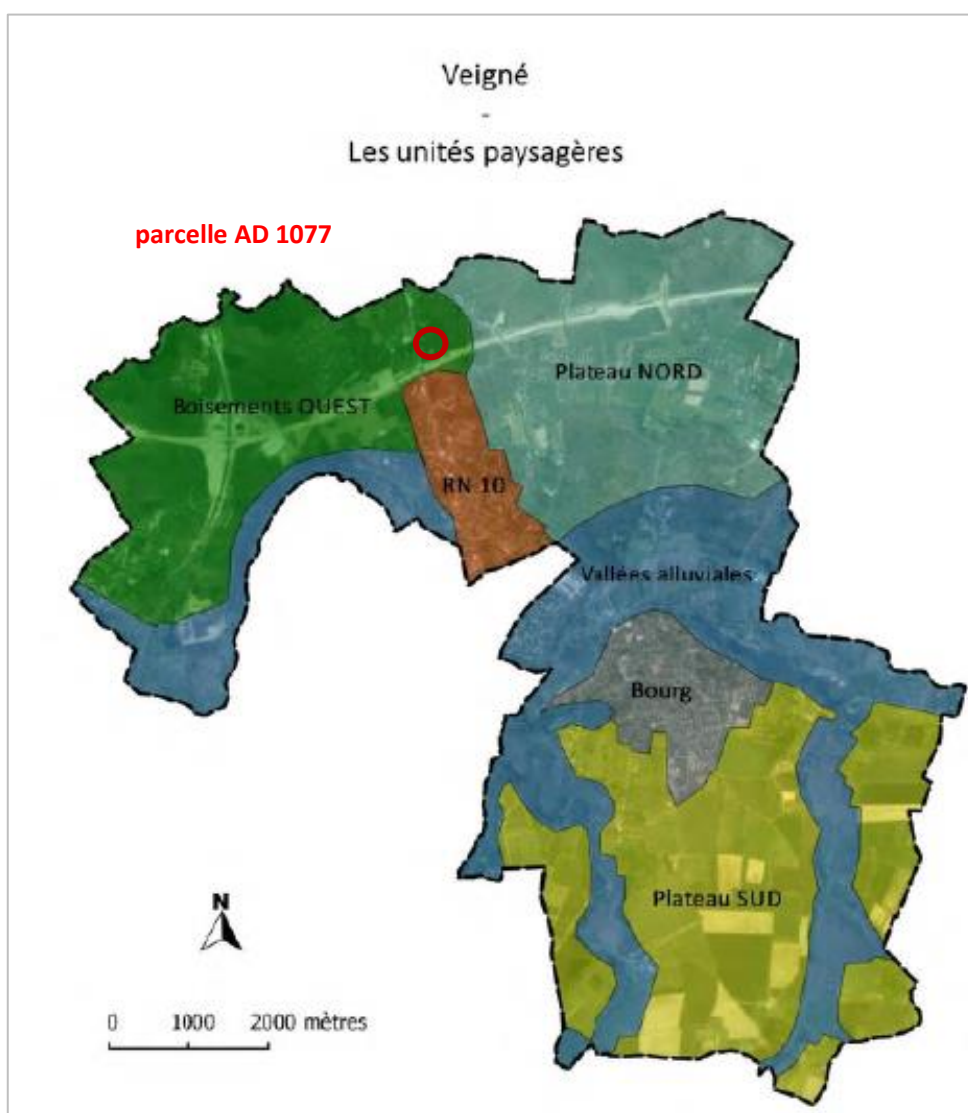
2. Règlement écrit et graphique

**« Le secteur Np :**

Il correspond à différents sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune :

- La vallée de l'Indre.
- Les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité.
- Les vallons secondaires.<sup>5</sup>

La parcelle AD 1077 concernée par le changement de destination est classée en secteur Np. Selon la cartographie synthétique du PLU approuvé, elle s'inscrit dans les ensembles de boisements Ouest ; or cette parcelle est située en bordure de la D910, elle est déjà urbanisée par la présence d'une maison et ne présente pas de sensibilité écologique particulière.



Source : ATU 2003 – Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la commune de Veigné

<sup>5</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – page 81

**« N-Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les carrières
- À l'exception de la zone Ne, les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

**« N-Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone N, (...)

- Les changements de destination des bâtiments identifiées sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambre d'hôtes, gîtes ruraux)

**Dans le secteur Np**

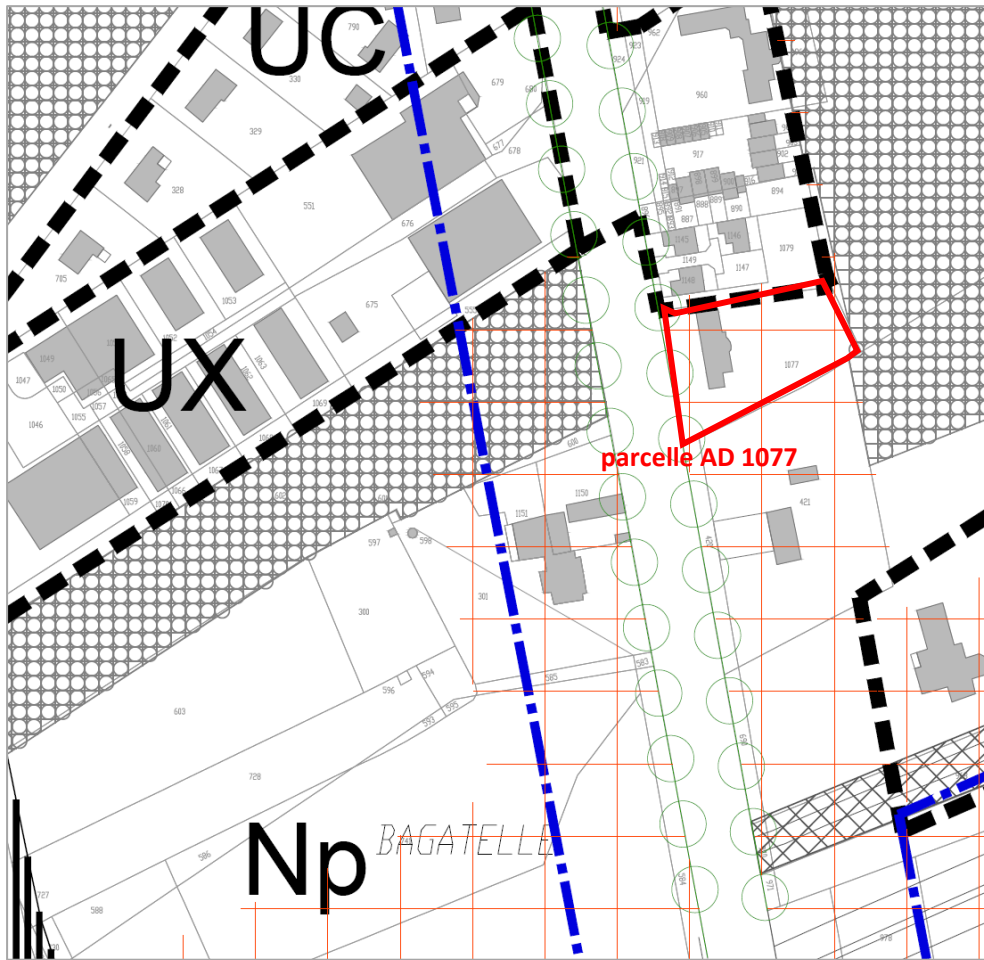
Sont admis :

- Les antennes relais sur pylône
- Les clôtures
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructure routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc)
- Les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la 3<sup>ème</sup> voie et à l'exploitation de l'autoroute. »<sup>6</sup>

La construction sur la parcelle AD 1077 n'étant pas identifiée comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les destinations Habitation et Activité économique ne sont pas autorisées.

---

<sup>6</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – pages 83-84



Extrait du zonage du PLU approuvé

Légende	
<p>--- Limite de zone</p> <p><b>Prescriptions spéciales</b></p> <p>--- Limite Orientation d'Aménagement et de Programmation (L123-1-1 CU)</p> <p>--- Périmètre d'attente de projet d'aménagement (L123-2a du CU)</p> <p>★ Changement de destination autorisé sur le groupe de bâtiments</p> <p><b>Emplacements réservés</b></p> <p>--- Emplacement Réservé</p> <p>--- Réserve de mixité sociale (L123-2b du CU)</p> <p><b>Protections environnementales et architecturales</b></p> <p>--- Espace Boisé Classé</p> <p>--- protection des espaces boisés (article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</p> <p>--- Alignement végétal et arbre remarquable (article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)</p> <p>--- Zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 28 avril 2005)</p> <p>--- Bande non aedificandi le long des grands axes routiers (article L111-1-4 du code de l'urbanisme)</p>	<p><b>Implantation et protection du bâti et du paysage</b></p> <p>--- Limite de constructibilité</p> <p>--- Front bâti - alignement</p> <p>--- Bande plantée (arbre ou haie) existante ou à créer</p> <p>★ Protection des monuments historiques</p> <p><b>Déplacements</b></p> <p>--- Principe de liaison douce existante ou envisagée, au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme</p> <p>--- Voie projet</p>

Le projet de changement de destination ne remet pas en cause :

- l'alignement végétal et arbre remarquable précisé dans le règlement graphique (article L151-23 du code de l'urbanisme).
- l'application de la loi Barnier (articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4. Espace Boisé Classé

Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave le changement de destination de la construction située sur la parcelle AD 1077.

**Le PLU en vigueur ne permet pas le changement de destination de l'habitation située sur la parcelle AD 1077, par conséquent, cela nécessite la création d'un STECAL.**

## Projet de modifications apportées au PLU

---

Le projet de la présente modification, porte sur :

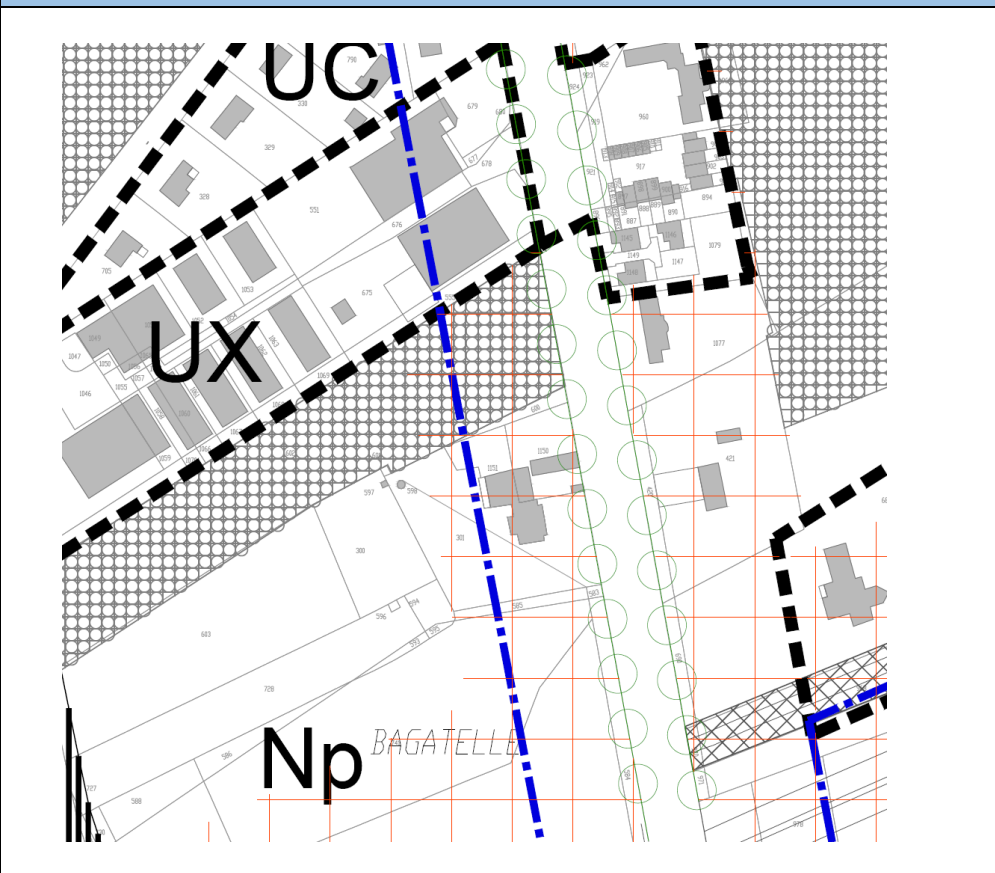
- La modification du plan de zonage par la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
  - NstecalM : pour l'activité économique
- La modification du règlement écrit pour la zone Np et le STECAL

Le STECAL ne sera pas apposé sur la totalité de la parcelle AD 1077 afin de préserver le fond de parcelle pour les espèces (faune et sujets).

a. La modification du plan de zonage

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)

Situation actuelle AVANT modification



Situation APRES modification



b. La modification du règlement

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)  <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>
<p>ZONE N                      CARACTERE DE LA ZONE                      (...)  <b>Le secteur Nj</b>                      Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.</p>	<p>ZONE N                      CARACTERE DE LA ZONE                      (...)  <b>Le secteur Nj</b>                      Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.                      La zone N compte également le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) suivant :                      - STECAL parcelle AD 1077 précisé :                          o NstecalM (parcelle AD 1077)</p>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p>Situation <b>APRES</b> modification</p>			
<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>(...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul>	<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>(...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul> <p><b>Dans le STECAL</b> Sont admis :</p> <table border="1" data-bbox="1012 1002 2098 1251"> <tr> <td data-bbox="1012 1002 1299 1251"> <p><b>NstecalM</b> <b>(parcelle AD 1077)</b></p> </td> <td data-bbox="1299 1002 2098 1251"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec l'activité précitée.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalM</b> <b>(parcelle AD 1077)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec l'activité précitée.</li> </ul>
<p><b>NstecalM</b> <b>(parcelle AD 1077)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec l'activité précitée.</li> </ul>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)  <b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>		
<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1014 978 2098 1046"> <tr> <td data-bbox="1014 978 1301 1046"> <p><b>NstecaIM (parcelle AD 1077)</b></p> </td> <td data-bbox="1301 978 2098 1046"> <p>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>NstecaIM (parcelle AD 1077)</b></p>	<p>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</p>
<p><b>NstecaIM (parcelle AD 1077)</b></p>	<p>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</p>		

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2) <b>Situation actuelle AVANT modification</b>	<b>Situation APRES modification</b>
<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p>	<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteur et STECAL compris :</b></p> <p><b>1. ACCÈS</b> Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p>Situation <b>APRES</b> modification</p>			
<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>	<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1010 480 2098 542"> <tr> <td data-bbox="1010 480 1301 542"> <p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p> </td> <td data-bbox="1301 480 2098 542"> <p>▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</p> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p>	<p>▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</p>
<p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p>	<p>▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</p>			

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p>Situation <b>APRES</b> modification</p>			
<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p>	<p>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p> <p><b>Dans le STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1010 1182 2098 1302"> <tr> <td data-bbox="1010 1182 1301 1302"> <p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p> </td> <td data-bbox="1301 1182 2098 1302"> <p>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</p> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p>	<p>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</p>
<p><b>NstecalM</b> <b>((parcelle AD 1077))</b></p>	<p>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</p>			

## Les incidences du changement de destination

L'impact du projet de modification s'avère mineur dans la mesure où il ne remet pas en cause le projet d'urbanisme de la commune ainsi que la vocation des zones et leurs modalités d'aménagement général.

La présente procédure de modification, vise à rendre possible la destination d'activité économique selon un STECAL différencié en adaptant les pièces réglementaires du dossier de PLU. Il s'agit de valoriser l'axe principale de l'entrée de ville depuis Chambray-lès-Tours, et de confirmer la mixité des fonctions liées à la D910 en permettant le changement de destination de la construction située sur la parcelle AD 1077 à des fins d'économie locale.


En conclusion la présente procédure de modification de PLU génère des incidences très limitées, voire inexistantes sur l'environnement puisque l'arrière de la parcelle en lien direct avec les espaces de boisements, n'est pas concernée par le STECAL et conserve son entière affectation à la zone Np.

La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Annexe

Annexe 1 – Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF

 <b>PRÉFÈTE D'INDRE- ET-LOIRE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Direction départementale des territoires</b>
Affaire suivie par : <b>Dominique BERTHONNEAU</b> Service Urbanisme et Démarches de Territoires Unité Planification et Urbanisme  Tél. : 02.47.70.81.66 Courriel : <a href="mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr">ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr</a>	Tours, le 17 JAN 2022
<b>EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	
Vote électronique du 21 décembre 2021	
<b>I – <u>OBJET</u> : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION N° 2 DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME</b>	
1-1 - <u>Pétitionnaire</u> : Monsieur le Maire de Veigné	
1-2 – <u>Adresse du pétitionnaire</u> : Mairie 2 Place du Maréchal Leclerc – CS 30031 37250 Veigné	
1-3 – <u>Référence du dossier</u> : PLU de la commune de Veigné	
1-4 – <u>Objet du dossier</u> : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU « Bois Baigneux » en 1AUB à vocation résidentiel et création de 5 STECAL(s) : Nstecal F1 dit « Fontiville 1 », Nstecal F2 dit « Fontiville 2, Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit « la Championnière » et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU.	
Direction départementale des territoires 61 avenue de Grammont BP 71655 37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1 Tél. : 02 47 70 80 90 Mél : <a href="mailto:ddt@indre-et-loire.gouv.fr">ddt@indre-et-loire.gouv.fr</a> <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr">www.indre-et-loire.gouv.fr</a>	

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51  
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014  
Article L.112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime  
Articles L.151-13 du Code de l'urbanisme

**III – ONT PARTICIPÉ A LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBault représentant le Porte-Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Patricia SUARD, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

**Pouvoirs :**

- Monsieur Jean-Marc MAINGAULT représentant le syndicat départemental de la propriété privée rural a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Serge GERVAIS, maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète d'Indre-et-Loire (Xavier ROUSSET)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel et création de cinq nouveaux STECAL(s) : Nstecal F1 dit «Fontiville 1», Nstecal F2 dit «Fontiville 2», Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU de Veigné : (Avis simple)**

- Vu le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016,

**1/ Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel d'une superficie de 2 hectares**

- Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en 1AUB à vocation résidentielle au lieu-dit « Bois de Baigneux » d'une superficie de 2 hectares sur la commune de Veigné,
- Considérant que les orientations d'aménagement de la future zone 1AUB prévoit des secteurs inconstructibles affectés aux espaces verts et par voie de conséquence limite à 1 hectare l'emprise constructible au lieu de 2 hectares initialement prévus au PLU,
- Considérant qu'ainsi la densité à vocation d'habitat s'élèverait à 15 logements à l'hectare au lieu d'un potentiel de 30 logements minimum conformément aux prescriptions du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013,
- Considérant que compte-tenu de la pression foncière exercée sur le territoire communal et de la rareté du foncier, une opération de cette nature devrait viser la réalisation d'environ 20 logements sur cette unité foncière de 2 hectares,
- Considérant que le projet serait de nature à ne pas optimiser les capacités de la zone 1AUB.

**1 avis :**

1) Le projet recueille 5 votes favorables, **10 votes défavorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

La CDPENAF émet un avis **Défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

**2/ 1 STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F1 dit «Fontiville 1»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» définis sur les plans graphiques.

**3/ 1 STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F2 dit «Fontiville 2»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **15 votes favorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» définis sur les plans graphiques.

**4/ 2 STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière»**

- Considérant que le projet consiste à créer deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommés «Nstecal Ce» et «Nstecal Ceh» au lieu-dit «La Championnière» en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ce est destiné à l'activité économique, touristique et l'habitat,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ceh est destiné l'activité économique, de services et touristique,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone N et les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh n'ont pas été effectués,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» **à la condition que le règlement écrit de la zone N soit modifié.**

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» définis sur les plans graphiques

**5 / 1 STECAL NstecalM d'une superficie de 952 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé NstecalM pour l'activité économique d'une superficie de 952 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière et patrimoniale (Np) ,
- Considérant que le NstecalM se situe dans une zone patrimoniale d'appellation protégée dite «Np»,
- Considérant que le règlement de la zone Np n'autorise pas les activités économiques,
- Considérant que le projet est de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers et patrimoniale au PLU.

**1 avis :**

1) Le projet recueille **10 votes favorables** et 6 votes défavorables sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL NstecalM.

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL NstecalM définis sur les plans graphiques.

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation

Le président de séance



Xavier ROUSSET



---

## Commune de Veigné

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée

## NOTICE DE PRESENTATION

---

**Arrêté le : 12/02/2016**

**Approuvé le : 25/11/2016**

**« annexé à la délibération du  
conseil municipal du .....**

**Modification approuvé le :**

**Le Maire**

## Table des matières

---

Contexte et objets des modifications simplifiées .....	3
Justification du choix de la procédure.....	5
Le déroulement de la procédure.....	7
Les pièces du PLU en vigueur .....	9
Exposé des motifs de la modification simplifiée et contenu de la modification .....	11

## Contexte et objets des modifications simplifiées

---

Approuvé le 25 novembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Veigné a fait l'objet de plusieurs modifications :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvé le 20 août 2018
- Une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 septembre 2018
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2020
- Une déclaration de projet n°2 approuvée le 25 septembre 2020

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, Veigné a engagé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, dont l'objet est de revoir quelques modalités mineures du règlement écrit.

Les modifications n'ont pas pour effet de changer les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les modifications portent sur les adaptations suivantes :

1. **Objet n°1** : modifications mineures et ponctuelles pour certains articles du règlement écrit.
  - Modification des articles UA6, UB6, UC6, UD6, UX6, 1AU6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
2. **Objet n°2** : extension de l'Espace Boisé Classé

Les modifications sont dites mineures car elles ne changent pas l'esprit de la règle, mais tendent à la clarifier.

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L. 153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, que le Plan Local d'Urbanisme puisse faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

1. de modifier les orientations du PADD,
2. de réduire une zone Naturelle, une zone Agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
3. d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Et de plus, s'ils n'ont pas pour effet :

4. de majorer de plus de 20 %, ou de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
5. ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le recours à la procédure de modification simplifiée est également possible lorsque :

1. la commune souhaite rectifier une erreur matérielle,
2. la majoration des droits à construire d'une zone, même supérieure à 20 %, est décidée en application des 2° à 4° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme qui prévoit des incitations à la construction de logements sociaux, de logements intermédiaires ou de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale,
3. la commune décide de supprimer, dans certains secteurs, la majoration destinée à favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, à la double condition, d'une part, de justifier que cette suppression est motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines et d'autre part, que cette suppression intervienne plus de 2 ans après l'intervention de la mesure.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné :

- ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ne réduit pas une zone N, A ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas de nouvelle zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné a pour objet de :

- modifier quelques modalités mineures du règlement écrit et graphique.

## Le déroulement de la procédure

---

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

**Initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire.**

**Projet de modification simplifiée du PLU.**

**Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition.**

**Les modalités de mise à disposition**

*Délibération du conseil municipal précisant les modalités de la mise à disposition. Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.*

**Transmission de la délibération au préfet.**

*Mesures de publicité.*

**Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis le cas échéant par les PPA.**

**Délibération motivée du conseil municipal tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet.**

*Après délibération du conseil municipal sur le bilan de la mise à disposition, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis et des observations, puis il est adopté par une délibération motivée.*

*Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité.*

## Les pièces du PLU en vigueur

---

## 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne nécessite aucune modification.

## 2. Le zonage

Le zonage nécessite quelques modifications :

- Extension de l'Espace Boisé Classé

## 3. Le règlement écrit

Quelques règles feront l'objet de modifications mineures dans leurs termes, afin de clarifier la lisibilité du règlement écrit et de permettre des implantations de constructions dans la zone Urbaine et dans la zone à Urbaniser.

## 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP ne nécessitent aucune modification.

## 5. Emplacement réservé

La liste des emplacements réservés ne nécessite aucune modification.

## 6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave les modifications envisagées.

## Exposé des motifs de la modification simplifiée et contenu de la modification

---

**Objet n°1**

**Modification des articles UA6, UB6, UC6, UD6, UX6, 1AU6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

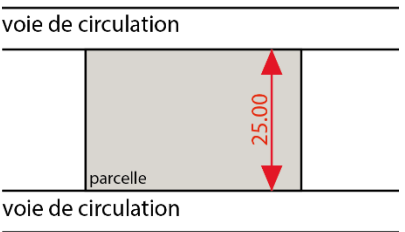
La règle actuelle de l'article 6 du règlement du PLU en vigueur contraint les implantations des nouvelles constructions selon une marge de recul par rapport à l'alignement « au moins égale à 5 mètres » (articles UA6, UAZ6, UB6, UD6) ou « à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation » (article UC6, 1AU6).

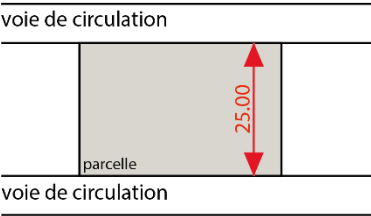
Ces règles ne favorisent pas la densification des parcelles situées dans l'enveloppe bâties car elles imposent des surfaces de recul importantes et parfois impossibles à respecter notamment pour des parcelles contraintes techniquement ou en surface. En effet, certaines constructions ne peuvent pas s'implanter sur des parcelles peu profondes et situées entre deux voies de circulation.

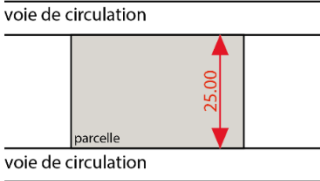
Il convient alors de ne pas réglementer les implantations de constructions pour les parcelles d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres lorsque celles-ci sont situées entre 2 voies de circulation ; 25 mètres étant la longueur minimum pour permettre une implantation de construction ne générant pas de nuisances pour les habitants et riverains (nuisances de trafic routier, nuisance de voisinage dues à la proximité, etc).

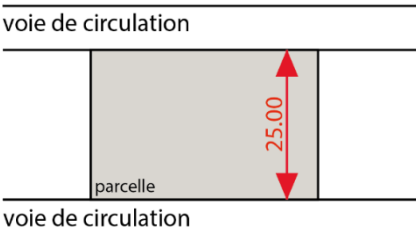
Cette règle est complétée suite à la proposition du Conseil départemental par une entrée et sortie sur une seule des deux voies, favorisant celle qui présente le moins de contrainte,

Cette règle est étendue à l'ensemble des zones U et la zone 1AU.

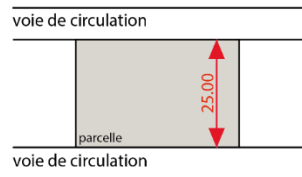
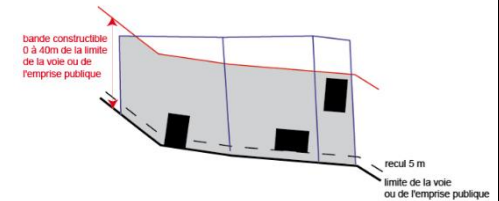
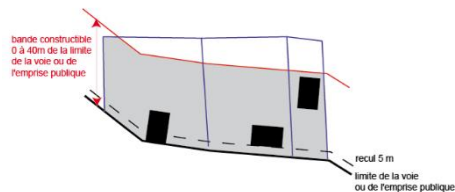
<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.</p>	<p><b>UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres. Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b> pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</p>  <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.</p>

<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</u></p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UAZ-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 15 mètres.</p> <p>Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.</p>	<p><b>UAZ-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 15 mètres. Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. . De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</li> </ul>  <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics</p>

<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</u></p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.</p> <p>Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.</p>	<p><b>UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant. Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. . De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</li> </ul>  <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.</p>

<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</u></p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UC -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer,</li> <li>- soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.</li> </ul> <p><b>Exceptions</b>            Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul>	<p><b>UC -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer,</li> <li>- soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.</li> </ul> <p><b>Exceptions</b>            Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. . De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</li> </ul>  <p>Le diagramme montre une parcelle rectangulaire grise située entre deux voies de circulation représentées par des lignes horizontales. Une double flèche rouge à l'intérieur de la parcelle indique une profondeur de 25.00 mètres.</p>

<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UD-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique existante, nouvelle ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.</p> <p><b>Bande de constructibilité :</b></p> <p>La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul.</p> <p>A partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, la bande constructible a une profondeur de 40 mètres.</p> <p>La bande de constructibilité ne s'applique que pour les constructions nouvelles. Elle ne s'applique pas pour leurs annexes ou extensions.</p> <p><b>Exceptions :</b></p> <p>Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur les parcelles voisines. Dans ce cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.</li> <li>- pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.</li> </ul>	<p><b>UD-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique existante, nouvelle ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.</p> <p><b>Bande de constructibilité :</b></p> <p>La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul.</p> <p>A partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, la bande constructible a une profondeur de 40 mètres.</p> <p>La bande de constructibilité ne s'applique que pour les constructions nouvelles. Elle ne s'applique pas pour leurs annexes ou extensions.</p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. . De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</li> </ul>



Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

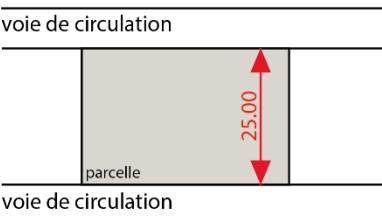
**Exceptions :**

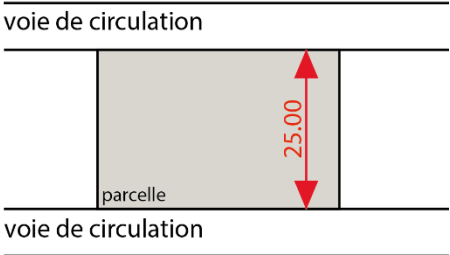
Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur les parcelles voisines. Dans ce cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

<p align="center"><u>Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</u></p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>Dans le secteur 1AUc :</b> Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUI « la Martinière »</b> Les constructions doivent être implantées soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer, soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.</p> <p>Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul>	<p><b>1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>Dans le secteur 1AUc :</b> Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUI « la Martinière »</b> Les constructions doivent être implantées soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer, soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.</p> <p>Cette règle peut ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,</li> <li>- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. . De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée</li> </ul>

<p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	 <p>The diagram shows a rectangular parcel situated between two horizontal lines representing roads, both labeled "voie de circulation". A red double-headed vertical arrow indicates the width of the parcel, which is 25.00 meters. The word "parcelle" is written at the bottom left of the parcel.</p> <p><b>Exception</b> Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>
--	--

<p align="center">Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 25 novembre 2016</p> <p align="center"><b>Situation AVANT modification</b></p>	<p align="center"><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>UX -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,</li> <li>- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,</li> <li>- 7 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.</li> </ul> </li> </ul> <p>Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques, de sécurité, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.</li> </ul> <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p>	<p><b>UX -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,</li> <li>- 10 mètres de l'alignement des voies départementales,</li> <li>- 7 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.</li> </ul>                     Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques, de sécurité, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.                 </li> <li>▪ Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.</li> </ul>  <p>Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.</p>

## Objet n°2

### Extension de l'Espace Boisé Classé

La parcelle AD 79 est située au cœur d'une espace boisé classé au lieudit La taille des Chollets. Elle est classée en secteur Np dans le PLU approuvé :

« Il correspond aux sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune :

- La vallée de l'Indre
- Les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité.
- Les vallons secondaires. »<sup>1</sup>

Une partie de cette parcelle n'a pas été classée en EBC au moment de l'élaboration du PLU en 2016 car elle était construite. Or, depuis l'approbation du PLU le bâtiment a été démoli.

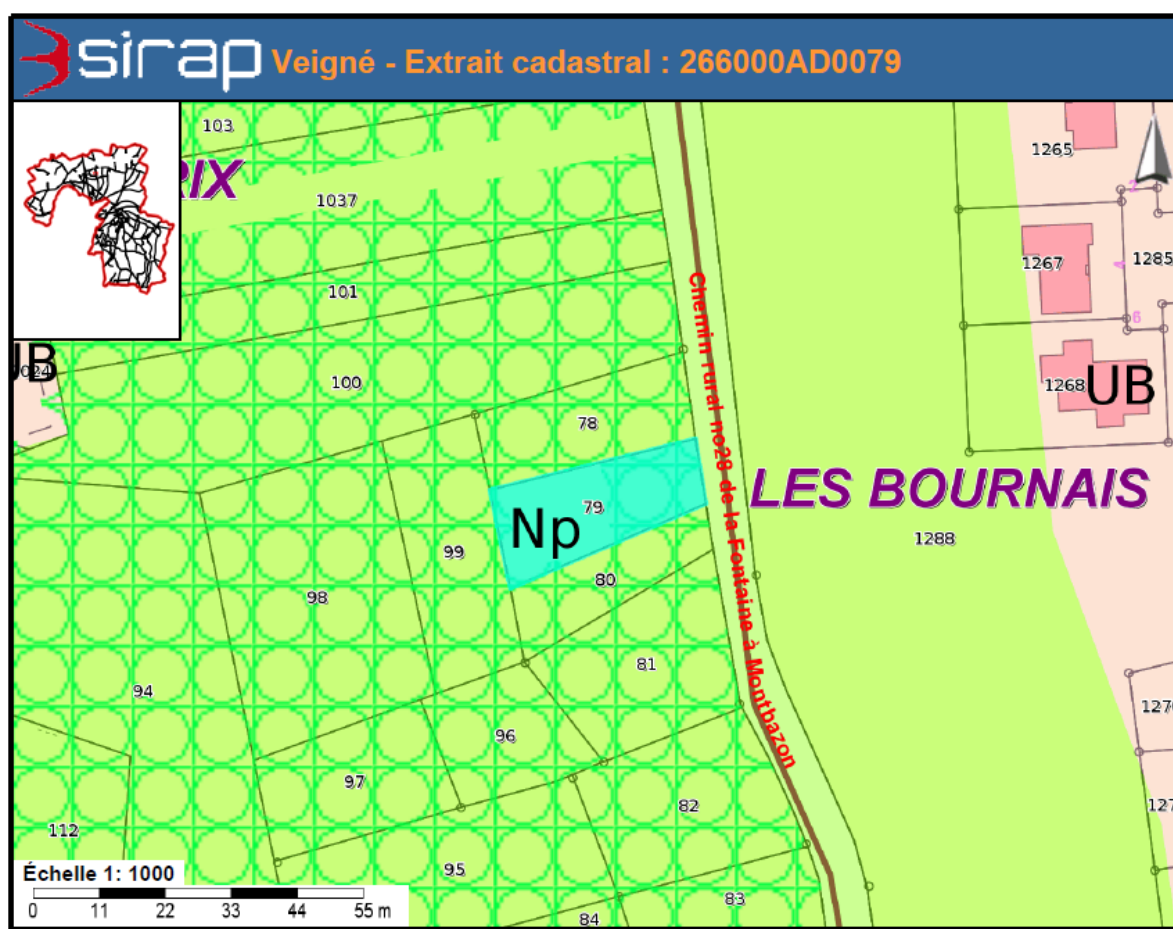


Illustration : extrait du cadastre et zonage – source : ville de Veigné SIRAP

De plus, dans le cadre de la ZAC, la Set est propriétaire de plusieurs parcelles de ce bois qui par ailleurs est constitué de toutes petites surfaces que les propriétaires n'entretiennent pas. Ce bois n'est pas dans le périmètre de création de la ZAC mais la Ville souhaite inclure cette parcelle dans l'Espace Boisé Classé afin d'envisager un projet cohérent de préservation des espaces boisés et garantir ainsi l'entretien et le maintien de l'aspect qualitatif des boisements.

<sup>1</sup> Extrait du règlement du PLU approuvé de Veigné

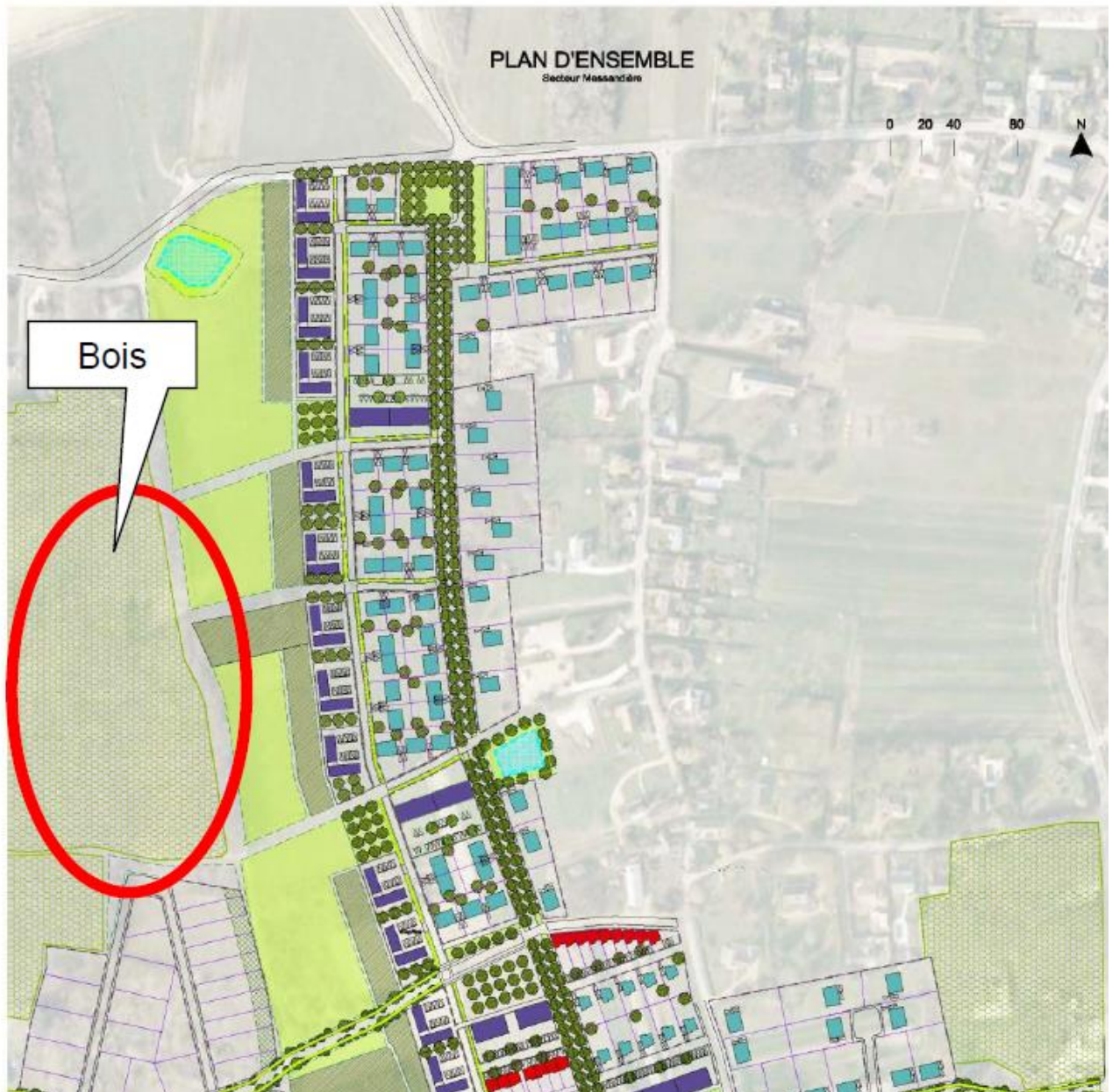
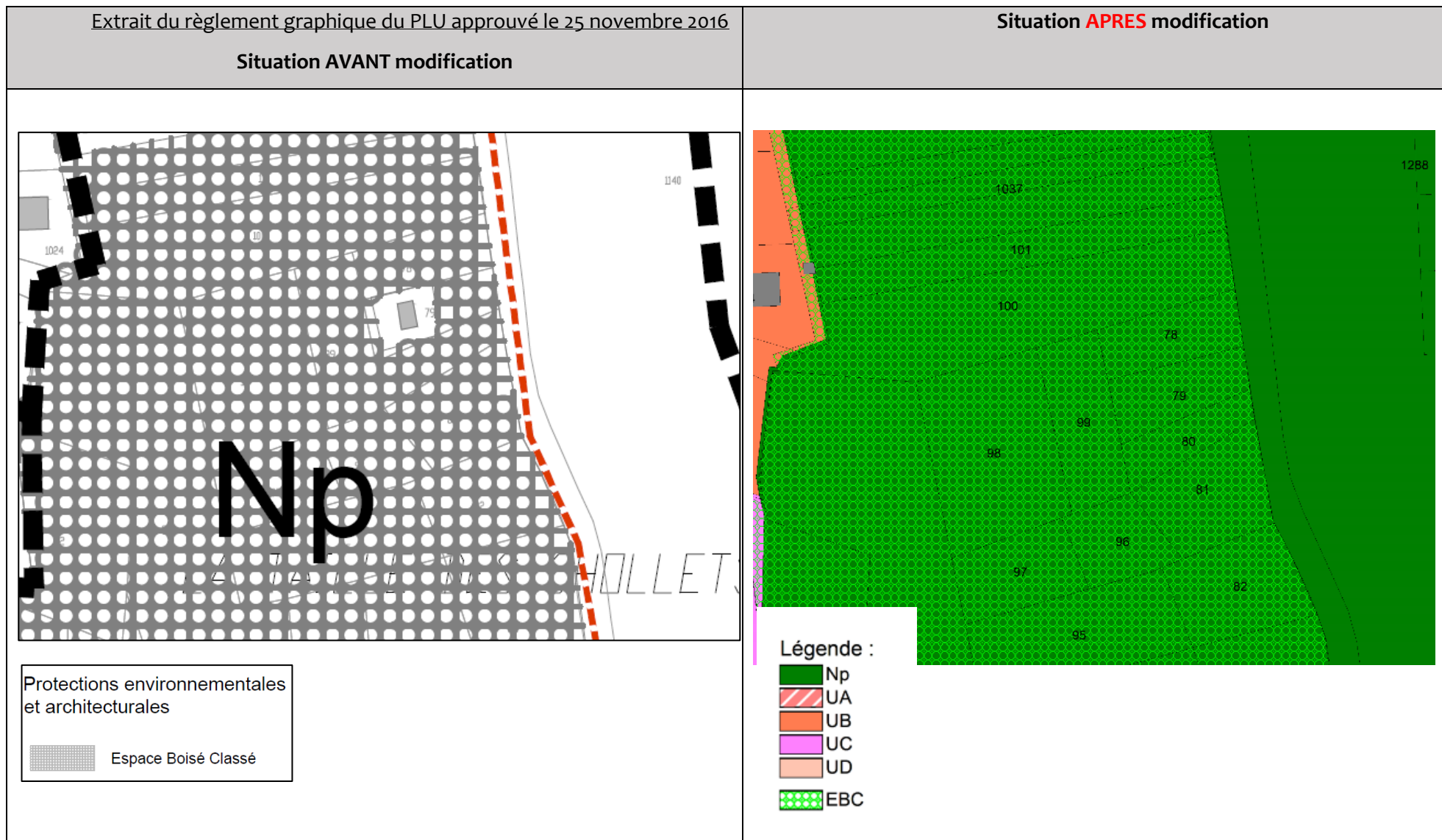


Illustration : extrait de la ZAC des Gués de Veigné – source : ville de Veigné

La Ville souhaite préserver cette parcelle de manière cohérente au même titre que celles qui l'entourent et envisage l'extension de l'Espace Boisé Classé sur l'ensemble de la parcelle AD 79 de 480 m<sup>2</sup>.







---

Commune de Veigné

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification de droit commun**  
**pour la création du STECAL de la CHAMPIONNIERE**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

---

Arrêté le : 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

« annexé à la délibération du  
conseil municipal du  
.....

Modification de droit commun approuvé le :

Le Maire



## Table des matières

---

Objet de la modification de droit commun .....	4
Justification du choix de la procédure .....	6
Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU .....	8
Déroulement de la procédure .....	10
Données de cadrage .....	12
Projet de modifications apportées au PLU .....	28
Les incidences du changement de destination .....	40
Annexe .....	42

## Objet de la modification de droit commun

---

Approuvé le 25 novembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Veigné a fait l'objet de plusieurs modifications :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvé le 20 août 2018
- Une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 septembre 2018
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2020
- Une déclaration de projet n°2 approuvée le 25 septembre 2020

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, Veigné a engagé une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme par délibération du 26 novembre 2020.

Le site de la Championnière est une propriété communale composée d'un parc et d'un ensemble de constructions (habitations et annexes). Dans le PLU approuvé, le site est inscrit en zone Ne pour la partie relative aux constructions (zone Naturelle où sont localisés des sièges d'activités et d'équipements) et en zone Np pour la partie relative aux boisements. Dans cette zone Ne, les constructions d'habitation et les activités économiques ne sont pas autorisées. Or, la Ville souhaite permettre l'installation de la Maison Constance Fournier, artisan d'art, dans les bâtiments existants ainsi que l'installation de la Famille Fournier.

Afin de permettre ces constructions, la Ville souhaite :

- Permettre la destination Activité économique, Activité de services, Activité touristique dans l'enveloppe des bâtiments existants.
- Permettre la destination Habitation dans l'enveloppe des bâtiments existants.
- Encadrer la création de stationnements.
- Encadrer les hauteurs, les extensions, et l'emprise au sol des constructions.

Ce projet nécessite la création de 2 STECAL(s) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

La présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste donc à faire évoluer 2 pièces majeurs du PLU approuvé :

- Le plan de zonage par la création de 2 STECAL(s) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Le règlement écrit pour la zone Ne et les STECAL(s)

## Justification du choix de la procédure

---

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- De réduire une zone A ou une zone N ou une protection
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

En effet, la procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Veigné porte sur la création de 2 STECAL(s) en zone Ne.

## Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

---

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

a. [La saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers \(CDPENAF\)](#)

La présente procédure est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste à créer 2 STECAL(s) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de l'espace naturel.

## Déroulement de la procédure

---



**Initiative du Maire**

**Délibération du Conseil Municipal (le cas échéant)**

**Projet de modification du PLU**

**Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées**

**Saisine de la CDPENAF**

**Formalités de publicité** (conformément à la délibération et si la concertation est organisée en amont).

**CDPENAF**

**Réception de avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

**Enquête publique**

**Modifications éventuelles du projet**

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification**

**Transmission de la délibération au préfet**

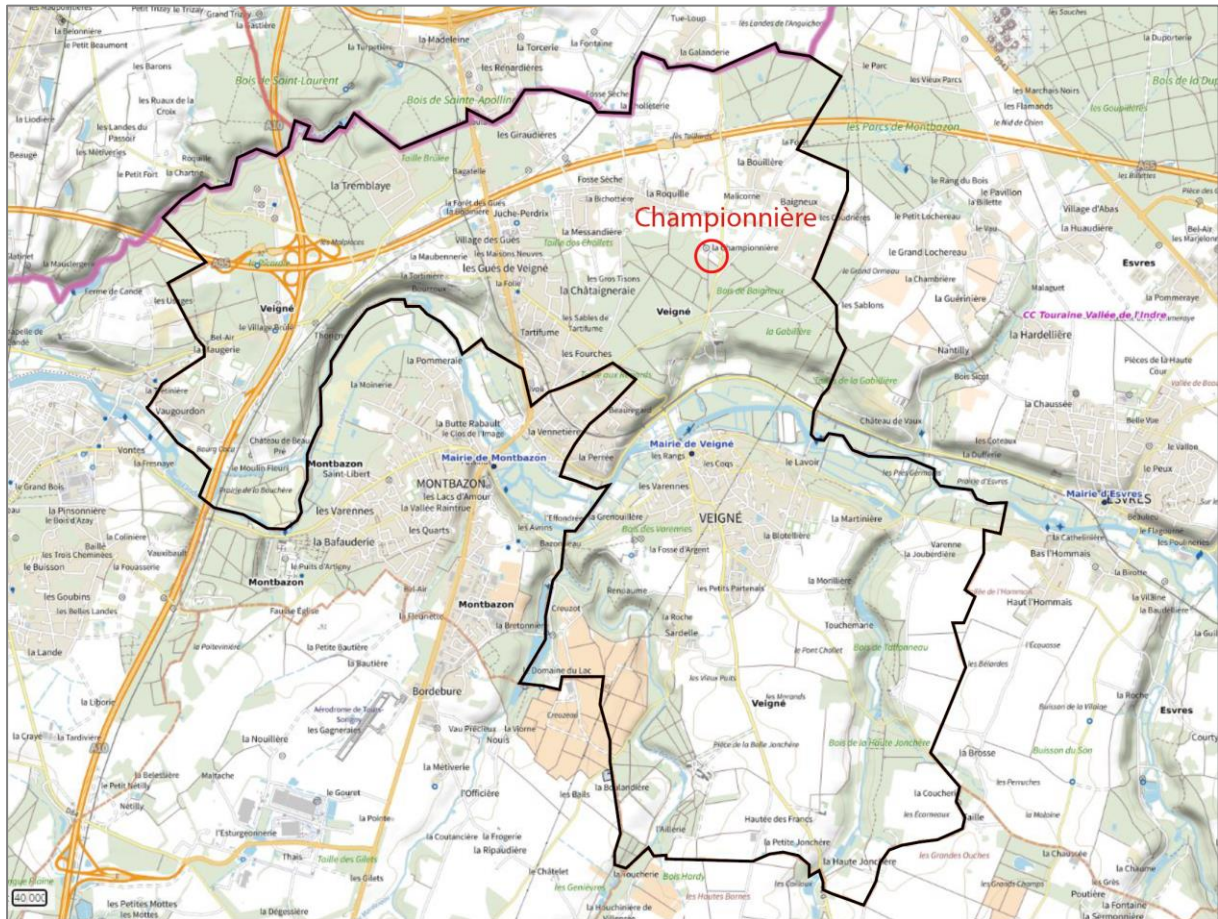
*Formalités de publicité.*

## Données de cadrage

---

a. Localisation de la Championnière

Le site du projet se trouve au Nord de Veigné. Il est accessible depuis la rue de la Championnière à l'Est et par la rue de la Roquette au Nord. Le Domaine s'inscrit dans un parc arboré et à proximité des Bois de Baigneux.





Localisation des parcelles concernées par le projet de STECAL(s).

Les parcelles concernées sont : n°0124, 0125, 0317, 0316, 0127, 0128. Section : A1.

## b. Composantes générales du projet

Le Domaine de la Championnière se compose d'un manoir ; maison de maître construite entre 1832-1834 de style néo-toscan. Elle est construite selon 3 niveaux ; en pierre de Tuffeau de Touraine en rez-de-chaussée et en simple enduit de ton plus soutenu pour ses niveaux hauts.

Les communs s'organisent autour de la cour de ferme et se composent entre autres, d'un fournil, d'une grange, des écuries, d'un pressoir, d'une ancienne closerie.

Un pigeonnier de 9 mètres de diamètre a été construit en 1695 et semble avoir été utilisé jusqu'en 1844 (date de la vente du Château).

La tour médiévale est un vestige de l'ancien château ; elle est devenue un château d'eau.



État actuel du Domaine de la Championnière

Accès secondaire



*Perception du Domaine depuis la rue de la Championnière – source : <https://www.google.com/maps>*



*Entrée du Domaine depuis la rue de la Championnière – source : <https://www.google.com/maps>*



*Perception du Domaine depuis la rue de la Championnière – source : <https://www.google.com/maps>*



*Entrée du Domaine depuis le portail vert de la rue de la Championnière – source : <https://www.google.com/maps>*

La Ville de Veigné souhaite valoriser ce Domaine en permettant l'utilisation du parc (bois et prairies) par les Vindiniens tout en ouvrant ce site aux activités économiques d'artisanat d'art et du tourisme. En effet, certains porteurs de projet sont à la recherche de sites emblématiques pour installer leur entreprise, développer un projet artistique ou encore touristique.

La ville de Veigné cet esprit, la ville de Veigné a été contacté par la Maison de couture Constance Fournier, qui a développé son activité autour de la création des robes de mariage sur la base d'un savoir-faire traditionnel. Cette société pourrait être un porteur de projet éventuel pour le site de la Championnière.

### **Un porteur de projet à la mesure du site de la Championnière**

Le porteur de projet se doit de développer un concept respectueux du site de la Championnière et attachée au développement des qualités touristiques et/ou artisanales de la Touraine.

Le site propose des volumes adaptables à la création de salles d'exposition, d'atelier de conception, de show-room et à la réception de la clientèle. Le développement d'entreprises, de services ou d'activités touristiques peuvent s'envisager au regard de capacités d'accueil des bâtiments actuels.

Hormis son contexte paysager et historique indéniable, la qualité du site réside également dans sa proximité avec les axes routiers et la gare TGV plaçant la Championnière à environ 1h de Paris et à moins de 2h de Bordeaux.

Le site de la Championnière permet de répondre au cahier des charges suivant :

- Une situation stratégique à maximum 20 min. de la gare de Saint Pierre-des-Corps.
- Un développement d'activités en croissance avec des lieux adaptables et dédiés : exemple, show-room, atelier, exposition, réception, ...
- Un intérêt architectural et paysager indéniable pour le devenir des activités.

Le site de la Championnière, à condition de rester dans son environnement préservé, répond parfaitement à ce cahier des charges.

### **La répartition des secteurs**



Le projet doit s'envisager selon 3 principes :

- Un espace pour accueillir l'activité économique et/ou touristique avec possibilité d'habitation (dans les locaux existants).
- Un espace pour accueillir l'activité économique, de services et/ou touristique mais sans possibilité d'habitation (dans les locaux existants).
- Un espace majoritaire pour continuer d'offrir aux Vindiniens un espace boisé et une prairie pour se promener et permettre à la Ville de continuer à organiser des événements ponctuels (chasse aux œufs, chasse aux châtaignes, ...) qui demeure en zone naturelle et ne fait pas l'objet de modification.

### Principes d'aménagement possible pour le site



État projeté: Schéma d'organisation décrivant les nouvelles destinations des bâtiments. Conception: parenthesesURBaineS – 04/2021.

-  Bâtiments dédiés à l'activité économique, et/ou touristique, avec possibilité d'habitation
-  Bâtiments dédiés à l'activité économique, de services et/ou touristique sans possibilité d'habitation

## 1. La desserte et les stationnements

- L'accès aux communs actuels, peut s'envisager par la grille verte qui donne sur la rue de la Championnière.
- L'accès à la Maison de maître se fait par l'allée de platanes depuis la rue de la Championnière jusqu'à la cour d'honneur.
  
- 3 espaces de stationnement peuvent s'envisager afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement actuel :
  - o 1 espace pour le secteur dédié l'activité économique et/ou touristique avec possibilité d'habitation
  - o 2 espaces pour le secteur dédié à l'activité économique, de services, et/ou touristique mais sans possibilité d'habitation

## 2. Les aménagements

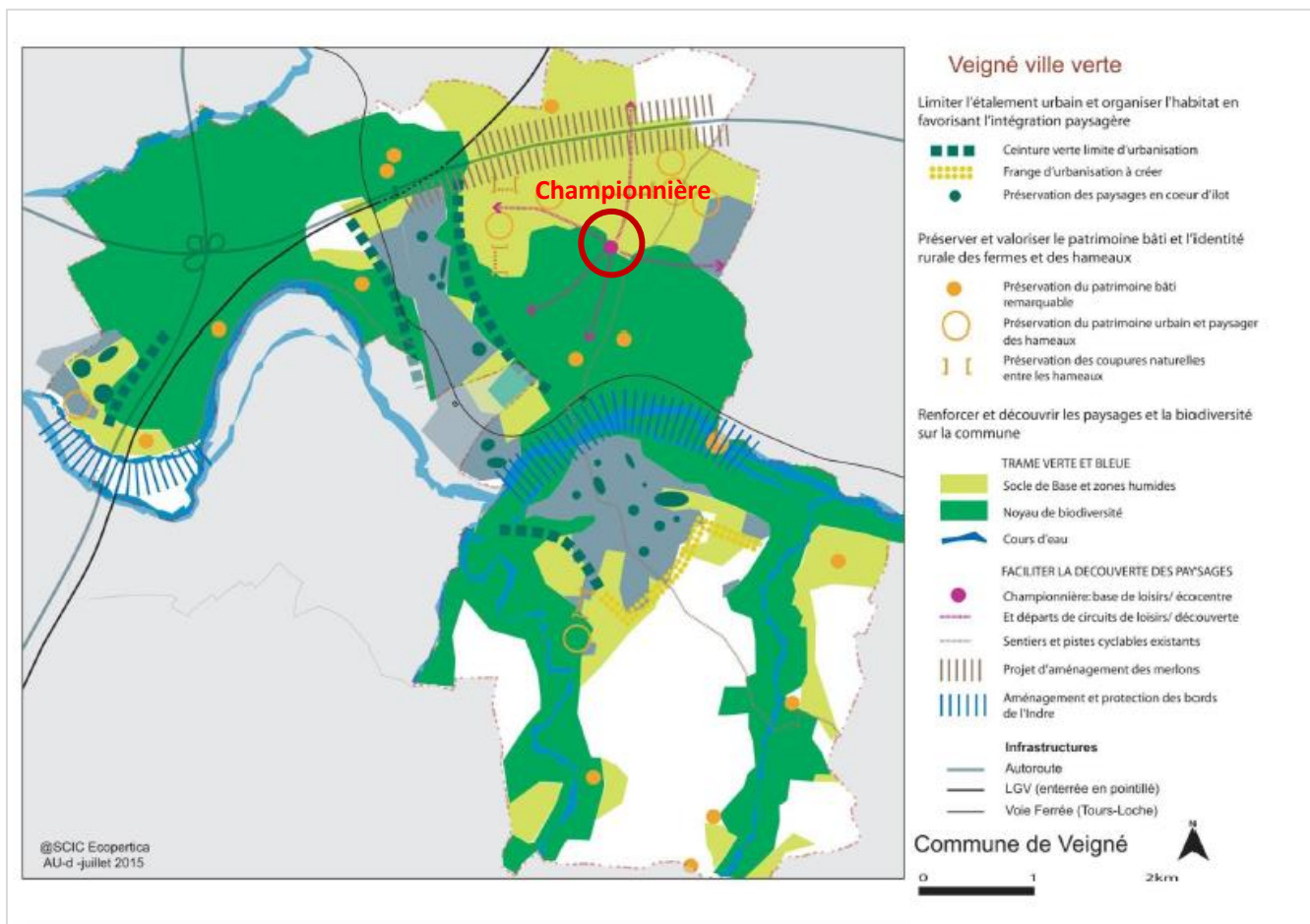
- Concernant la maison de maître, aucune modification extérieure ne devra être apportée. Celle-ci pourra être rénovée pour accueillir les locaux nécessaires aux futures activités.
  
- L'aménagement des communs en espace travail, d'accueil et/ou d'habitation nécessitera probablement la réalisation d'ouvertures (portes et fenêtres). Ces dernières seront réalisées de manière à respecter le style architectural de l'ensemble.

Il est à noter :

- Les futures activités artisanales, de services et/ou touristiques ne doivent pas générer de nuisances olfactives, sonores ou visuelles.
- Aucune extension ou modification extérieure de la maison de maître, des bâtiments et de la closerie n'est envisagée.
- Aucune hauteur des bâtiments existants ne sera modifiée.

### c. Le Plan Local d'urbanisme en vigueur

#### 1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Le PADD de Veigné précise sur sa cartographie que le Domaine de la Championnière doit permettre de faciliter la découverte des paysages (base de loisirs, éco-centre, départs de circuits de loisirs et de découverte). A ce titre, la Ville de Veigné conserve la zone A (classée en zone Np dans le PLU en vigueur) et la dédie à ce type d'activité. De plus, l'activité économique liée à la Maison Constance Fournier permet de contribuer au tourisme de Touraine.

De plus, le PADD précise dans l'une de ses orientations :<sup>1</sup>

#### « 2-2 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux

Les relations entre Veigné et sa campagne sont particulièrement riches, jusqu'au cœur de la ville et de ses « ilots verts ». La ville et la campagne sont encore très porteuses des caractéristiques architecturales et paysagères propres à la vallée de l'Indre. Pour maintenir et conforter cette identité vindinienne, plusieurs objectifs sont recherchés :

- Valoriser certains éléments du patrimoine bâti communal
- Préserver les spécificités urbaines et architecturales de certains ensembles bâtis par un règlement adapté et favorable à la réhabilitation du bâti ancien dans le respect des techniques et matériaux traditionnels et locaux
- Permettre la rénovation ou la réhabilitation d'anciens bâtiments en autorisant leur changement de destination »

<sup>1</sup> PADD PLU approuvé – pages 16 et 17

Par conséquent, la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD mais les conforte car le projet :

- Valorise le Domaine de la Championnière en permettant son changement de destination et sa nouvelle vocation.
- Encadre les spécificités urbaines et architecturales des bâtiments existants en ne permettant pas les extensions, annexes, modifications de hauteur et d'emprise au sol pour la maison de maître.
- Permet le changement de destination des bâtiments existants.

## 2. Règlement écrit et graphique

### **« Le secteur Ne :**

*Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :*

- (...)
- Le château et le parc de la Championnière.
- (...).<sup>2</sup>

Les parcelles concernées par le changement de destination sont classées en secteur Ne.

### **« N-Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les carrières
- À l'exception de la zone Ne, les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### **« N-Article 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

*Dans l'ensemble de la zone N, (...)*

- Les changements de destination des bâtiments identifiées sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambre d'hôtes, gîtes ruraux)

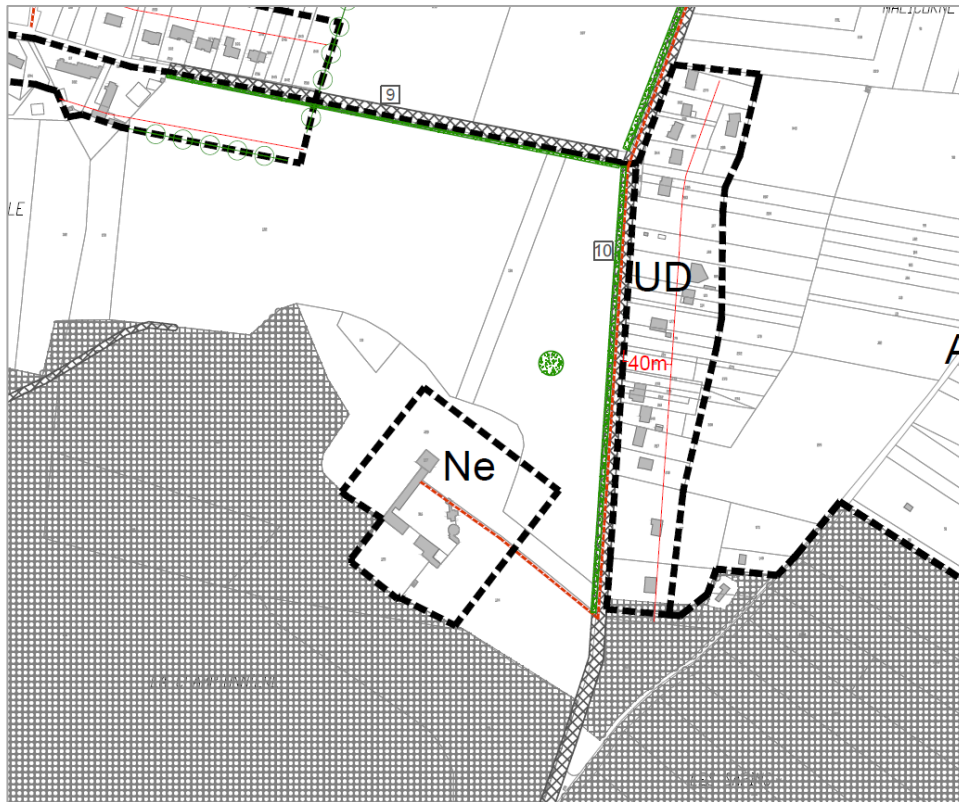
### **Dans le secteur Ne**

- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des équipements et des activités de formation, de sports, de services à la personne et des services techniques communaux.
- Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage...).
- (...).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – page 81

<sup>3</sup> Extrait du règlement du PLU en vigueur – pages 82 et 83

Les bâtiments du Domaine de la Championnière n'étant pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les destinations Habitation et Activité économique ne sont pas autorisées.



Légende	
	Limite de zone
<b>Prescriptions spéciales</b>	
	Limite Orientation d'Aménagement et de Programmation (L123-1-1 CU)
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement (L123-2a du CU)
	Changement de destination autorisé sur le groupe de bâtiments
<b>Emplacements réservés</b>	
	Emplacement Réservé
	Réserve de mixité sociale (L123-2b du CU)
<b>Protections environnementales et architecturales</b>	
	Espace Boisé Classé
	protection des espaces boisés (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)
	Alignement végétal et arbre remarquable (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)
	Zone de risques liés aux inondations (arrêté préfectoral du 28 avril 2005)
	Bande non aedificandi le long des grands axes routiers (article L111-1-4 du code de l'urbanisme)
<b>Implantation et protection du bâti et du paysage</b>	
	Limite de constructibilité
	Front bâti - alignement
	Bande plantée (arbre ou haie) existante ou à créer
	Protection des monuments historiques
<b>Déplacements</b>	
	Principe de liaison douce existante ou envisagée, au titre de l'article L. 123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme
	Voirie projet

Extrait du zonage du PLU approuvé

Le projet de changement de destination ne remet pas en cause le principe de liaison douce stipulé sur le plan de zonage.

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4. Espace Boisé Classé

Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave le changement de destination du Domaine de la Championnière.

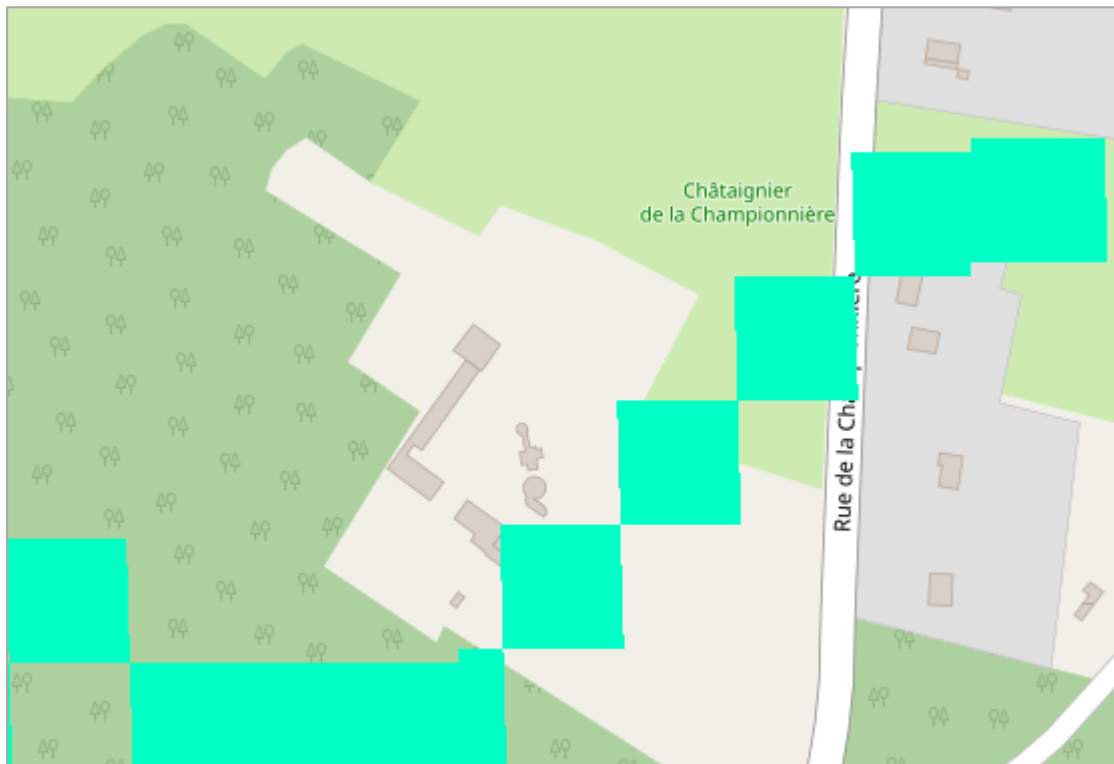
**Le PLU en vigueur ne permet pas le changement de destination des constructions situées sur le Domaine de la Championnière, par conséquent, cela nécessite la création de 2 STECAL(s).**

#### d. Sensibilités environnementales

La Ville n'est pas concernée par un site Natura 2000 et ne possède plus de ZNIEFF sur son territoire.

Le Domaine de la Championnière est inscrit en milieux potentiellement humides « probabilité assez forte »<sup>4</sup> uniquement sur la partie Est ; les bâtiments concernés par le projet n'étant pas impactés.

Or, aucune construction supplémentaire n'est envisagée sur le site, n'entraînant pas de dégradation du milieu humide.



France : Milieux potentiellement humides

Enveloppes de milieux potentiellement humides en 3 classes de confiance [voir métadonnée ...](#)

source :  
Institut Agro  
Agrocampus  
Ouest



Milieux non humides

Milieux potentiellement humides :



- probabilité assez forte



- probabilité forte



- probabilité très forte

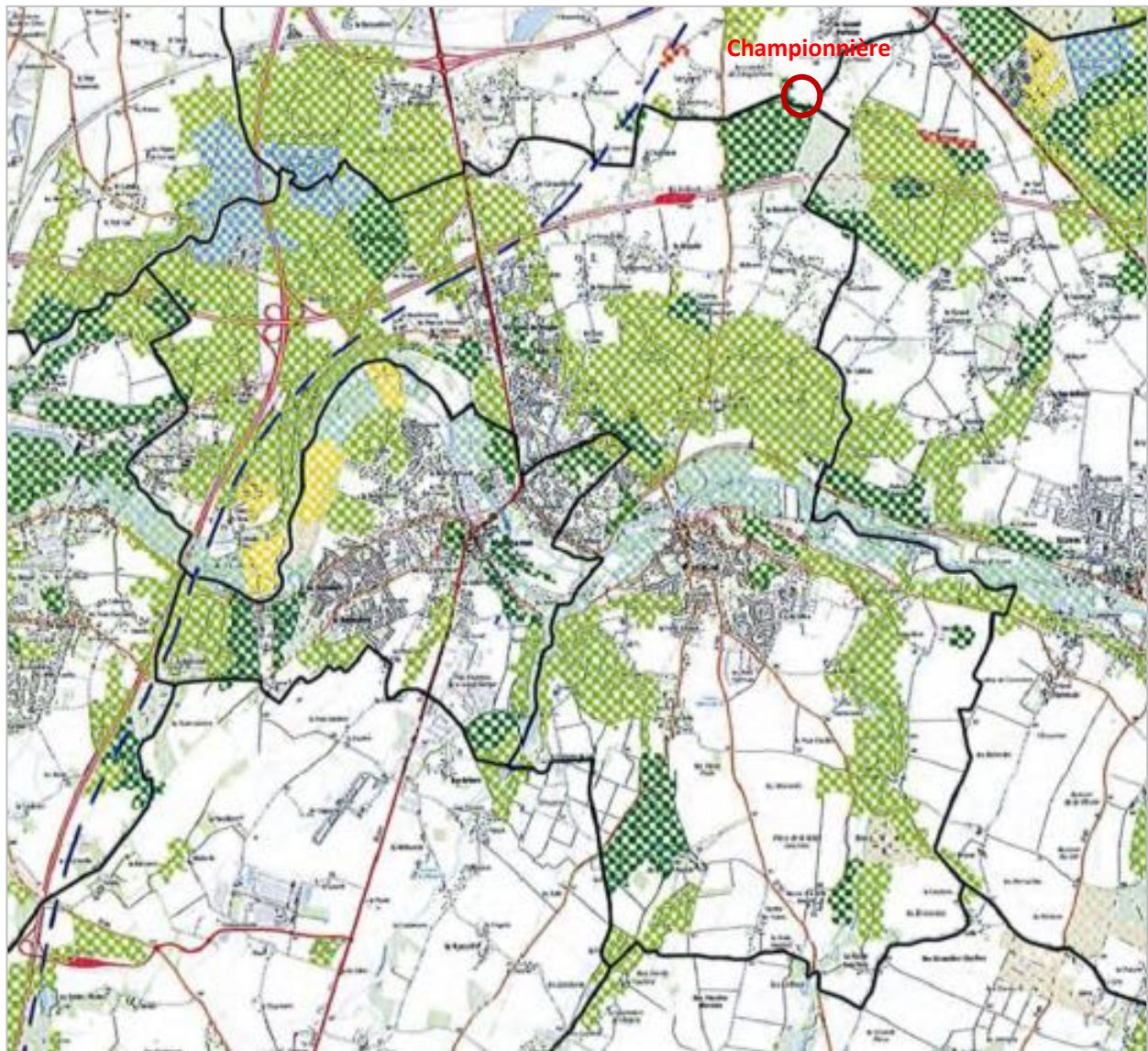


Plans d'eau



Estrans

<sup>4</sup> Source : Agrocampus Ouest



Source : DDT Forêt : carte de l'inventaire forestier –  
Extrait Rapport de présentation du PLU approuvé de la  
commune de Veigné

Le Domaine de la Championnière est concerné par la présence de  
taillis de feuillus uniquement sur la zone A à vocation publique (classée  
le PLU en vigueur).

Légende	
	futaie de feuillus
	taillis sous futaie de feuillus
	futaie de résineux
	taillis sous futaie de résineux
	futaie mixte
	taillis et boisements laches
	peupleraie cultivée
	lande
	espace vert

MTM.G.T. - J. - 13/09/2014

Le changement de destination n'impacte pas les espaces de boisements car aucune nouvelle  
construction n'est autorisée.



## Projet de modifications apportées au PLU

---

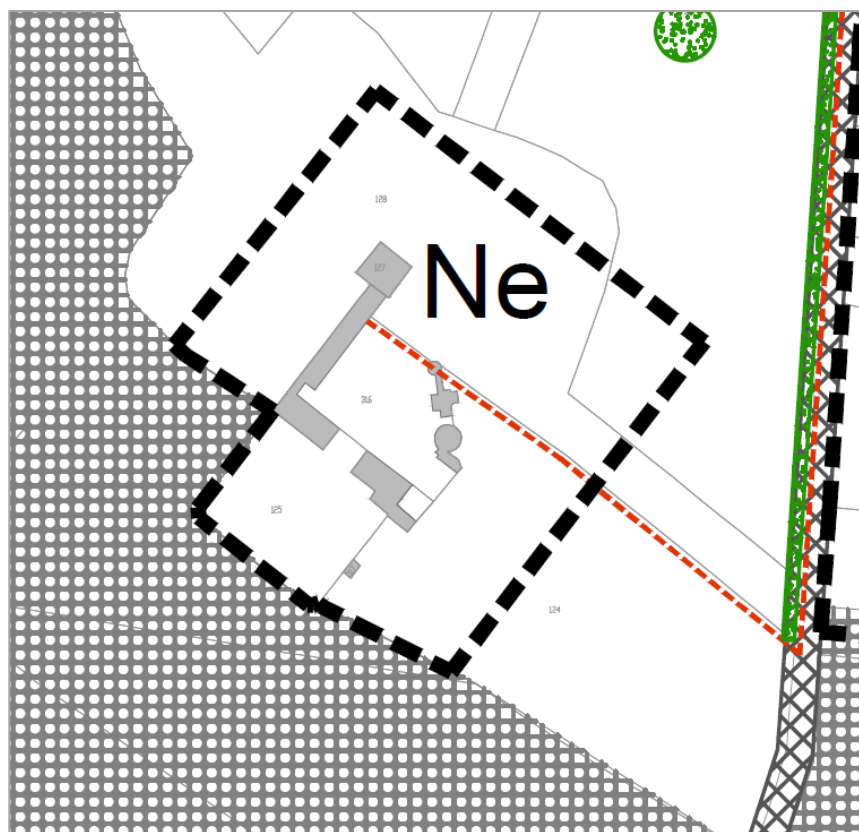
Le projet de la présente modification, porte sur :

- La modification du plan de zonage par la création de 2 STECAL(s) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
  - NstecalCeh : pour l'activité économique, touristique et l'habitat
  - NstecalCe : pour l'activité économique, de services, touristique
- La modification du règlement écrit pour la zone Ne et les 2 STECAL

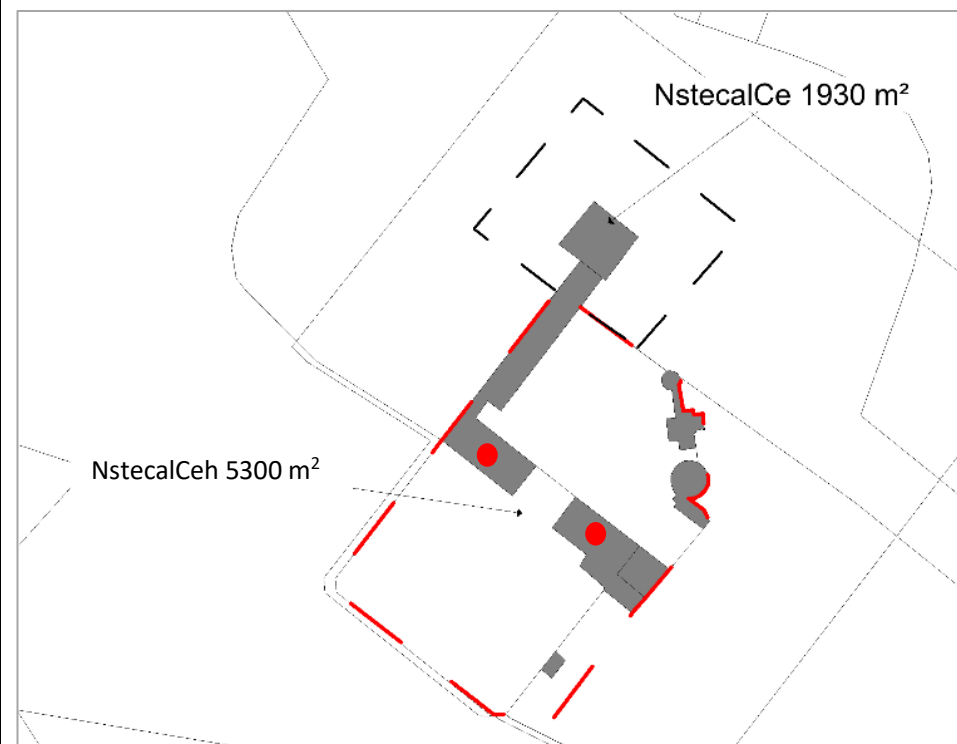
a. La modification du plan de zonage

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)

**Situation actuelle AVANT modification**



**Situation APRES modification**




NstecalCe  NstecalCeh  ● bâtiments repérés au plan de zonage

b. La modification du règlement




<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>
<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le domaine de Fontiville (organisme de formation).</li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière</li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'îlots verts souvent boisés à préserver.</p>	<p><b>ZONE N</b></p> <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.</p> <p>Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.</p> <p>La zone N se décompose en quatre secteurs :</p> <p><b>Le secteur Ne</b></p> <p>Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le domaine de Fontiville (organisme de formation).</li> <li>▪ Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).</li> <li>▪ Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>▪ Le château et le parc de la Championnière <b>en partie et également couvert par les STECAL NstecalCeh (activité économique, touristique et habitat) et NstecalCe (activité économique, de services, touristique).</b></li> <li>▪ Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Nj</b></p> <p>Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'îlots verts souvent boisés à préserver.</p> <p><b>La zone N compte également les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>STECAL(s) du château de la Championnière précisés :</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ NstecalCeh (Championnière activité économique, touristique et habitat)</li> <li>○ NstecalCe (Championnière activité économique, de services, touristique).</li> </ul>		
<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p style="text-align: center;"><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>		
<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul>	<p>N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)</p> <p><b>Dans le secteur Np</b> Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les antennes relais sur pylône.</li> <li>▪ Les clôtures.</li> <li>▪ Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).</li> <li>▪ les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute</li> </ul> <p><b>Dans les STECAL</b> Sont admis :</p> <table border="1" data-bbox="1167 1050 2098 1396"> <tr> <td data-bbox="1167 1050 1417 1396"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1417 1050 2098 1396"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants (communs du Château) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, touristique ou habitation et ses locaux accessoires.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées.</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants (communs du Château) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, touristique ou habitation et ses locaux accessoires.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées.</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants (communs du Château) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, touristique ou habitation et ses locaux accessoires.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées.</li> </ul>		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, uniquement pour créer une jonction entre ceux-ci et repérés sur le plan de zonage.</li> </ul> 
	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments existants (maison de maitre et closerie) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, de services, touristique.</li> <li>▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.</li> <li>▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées.</li> </ul>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>				
<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p>N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><b>1. ACCÈS</b>                      Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p> <p>La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.</p> <p><b>Dans les STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1167 831 2096 1158"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1167 831 1451 999"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1451 831 2096 999"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 999 1451 1158"> <p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1451 999 2096 1158"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière (allée des Platanes).</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. VOIRIE</b>                      Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.</p>	<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière.</li> </ul>	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière (allée des Platanes).</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière.</li> </ul>				
<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.</li> <li>▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière (allée des Platanes).</li> </ul>				

Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2) <b>Situation actuelle AVANT modification</b>	<b>Situation APRES modification</b>
<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.</p>	<p>N -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteur et STECAL compris :</b></p> <p><b>1. ACCÈS</b> Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.</p>

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>					
<p>N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>	<p><b>Dans les STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1167 497 2101 1002"> <tr> <td data-bbox="1167 497 1420 903"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1420 497 2101 903"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une emprise au sol supplémentaire de 112m<sup>2</sup> maximum est autorisée uniquement pour permettre la jonction des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU et repérés sur le plan de zonage.</li> </ul>  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 903 1420 1002"> <p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1420 903 2101 1002"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une emprise au sol supplémentaire de 112m<sup>2</sup> maximum est autorisée uniquement pour permettre la jonction des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU et repérés sur le plan de zonage.</li> </ul> 	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une emprise au sol supplémentaire de 112m<sup>2</sup> maximum est autorisée uniquement pour permettre la jonction des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU et repérés sur le plan de zonage.</li> </ul> 					
<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.</li> </ul>					

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>				
<p><b>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p>	<p><b>N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.</p> <p>Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.</p> <p><b>Dans les STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1014 767 2094 1118"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1014 767 1317 991"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1317 767 2094 991"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</li> <li>▪ La hauteur de l'extension autorisée sera au maximum celle des bâtiments limitrophes.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1014 991 1317 1118"> <p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1317 991 2094 1118"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</li> <li>▪ La hauteur de l'extension autorisée sera au maximum celle des bâtiments limitrophes.</li> </ul>	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale.</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.</li> <li>▪ La hauteur de l'extension autorisée sera au maximum celle des bâtiments limitrophes.</li> </ul>				
<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale.</li> </ul>				

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>				
<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p>(...)</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>	<p>N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS</p> <p><b>Abris de jardin</b>                      Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.                      La surface maximum est fixée à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>Dans les STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1010 691 2098 1129"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1010 691 1317 911"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1317 691 2098 911"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1010 911 1317 1129"> <p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1317 911 2098 1129"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul>	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul>				
<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).</li> <li>▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.</li> </ul>				

<p>Extrait du règlement écrit du PLU dans sa dernière version approuvée le 25 septembre 2020 (Déclaration de projet n°2)</p> <p><b>Situation actuelle AVANT modification</b></p>	<p><b>Situation APRES modification</b></p>				
<p>N -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>N -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique</p> <p><b>Dans les STECAL</b></p> <table border="1" data-bbox="1167 614 2101 809"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1167 614 1447 743"> <p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1447 614 2101 743"> <p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 places de stationnement réparties entre les destinations autorisées dans le secteur</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1167 743 1447 809"> <p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p> </td> <td data-bbox="1447 743 2101 809"> <p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 8 places de stationnement</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 places de stationnement réparties entre les destinations autorisées dans le secteur</li> </ul>	<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 8 places de stationnement</li> </ul>
<p><b>NstecalCeh (Championnière)</b></p>	<p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 10 places de stationnement réparties entre les destinations autorisées dans le secteur</li> </ul>				
<p><b>NstecalCe (Championnière)</b></p>	<p>▪ Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 8 places de stationnement</li> </ul>				

## Les incidences du changement de destination

L'impact du projet de modification s'avère mineur dans la mesure où il ne remet pas en cause le projet d'urbanisme de la commune ainsi que la vocation des zones et leurs modalités d'aménagement général.

La présente procédure de modification, vise à rendre possible la destination d'habitation et d'activité économique selon 2 STECAL(s) différenciés en adaptant les pièces réglementaires du dossier de PLU. Il s'agit de pérenniser et de valoriser les richesses de Veigné en permettant le changement de destination à des fins d'économie locale en lien avec le patrimoine et l'art de Touraine ainsi qu'avec les activités touristiques locales.

En conclusion la présente procédure de modification de PLU génère des incidences très limitées, voire inexistantes sur l'environnement.


En effet, en modifiant la destination d'une partie du Domaine de la Championnière, Veigné continue de préserver ce site pour le maintien et l'utilisation du parc et des bois pour des évènements ponctuels et publics.

La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations du PADD.
- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Annexe

Annexe 1 – Extrait du procès-verbal de réunion de la CDPENAF

 <b>PRÉFÈTE D'INDRE- ET-LOIRE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Direction départementale des territoires</b>
Affaire suivie par : <b>Dominique BERTHONNEAU</b> Service Urbanisme et Démarches de Territoires Unité Planification et Urbanisme  Tél. : 02.47.70.81.66 Courriel : <a href="mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr">ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr</a>	Tours, le 17 JAN 2022
<b>EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	
Vote électronique du 21 décembre 2021	
<b>I – <u>OBJET</u> : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE MODIFICATION N° 2 DE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME</b>	
1-1 – <u>Pétitionnaire</u> : Monsieur le Maire de Veigné	
1-2 – <u>Adresse du pétitionnaire</u> : Mairie 2 Place du Maréchal Leclerc – CS 30031 37250 Veigné	
1-3 – <u>Référence du dossier</u> : PLU de la commune de Veigné	
1-4 – <u>Objet du dossier</u> : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veigné : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU « Bois Baigneux » en 1AUB à vocation résidentiel et création de 5 STECAL(s) : Nstecal F1 dit « Fontiville 1 », Nstecal F2 dit « Fontiville 2 », Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit « la Championnière » et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU.	
Direction départementale des territoires 61 avenue de Grammont BP 71655 37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1 Tél. : 02 47 70 80 90 Mél : <a href="mailto:ddt@indre-et-loire.gouv.fr">ddt@indre-et-loire.gouv.fr</a> <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr">www.indre-et-loire.gouv.fr</a>	

**II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

**Textes de référence :**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : article 51

Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

Article L.112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime

Articles L.151-13 du Code de l'urbanisme

**III – ONT PARTICIPÉ À LA PROCÉDURE DE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA CDPENAF**

**Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Xavier ROUSSET, Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant madame la Préfète d'Indre-et-Loire, Président
- Monsieur Thierry TRETON, Adjoint au Chef du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, représentant le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Antoine de ROFFIGNAC, Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Monsieur Franck MALLET, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Monsieur Nicolas STERLIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Lilian GIBOUREAU représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité
- Monsieur Joël BOISARD, Co-Président de Terres de Liens Centre
- Madame Anne MARQUENET-JOUZEAU, Maire de Luzillé,
- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur Jacques THIBAUT représentant le Porte-Parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Madame Patricia SUARD, représentant le Président du Conseil Tours Métropole Val de Loire

**Pouvoirs :**

- Monsieur Jean-Marc MAINGAULT représentant le syndicat départemental de la propriété privée rural a donné son pouvoir au représentant du Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire (Thierry TRETON)
- Monsieur Serge GERVAIS, maire de Charnizay a donné son pouvoir au représentant de madame la Préfète d'Indre-et-Loire (Xavier ROUSSET)

**IV- : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel et création de cinq nouveaux STECAL(s) : Nstecal F1 dit «Fontiville 1», Nstecal F2 dit «Fontiville 2», Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» et Nstecal M sur des zones Naturelles et Forestières du PLU de Veigné : (Avis simple)**

- Vu le PLU de Veigné approuvé le 25 novembre 2016,

**1/ Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU «Bois Baigneux» en 1AUB à vocation résidentiel d'une superficie de 2 hectares**

- Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en 1AUB à vocation résidentielle au lieu-dit « Bois de Baigneux » d'une superficie de 2 hectares sur la commune de Veigné,

- Considérant que les orientations d'aménagement de la future zone 1AUB prévoit des secteurs inconstructibles affectés aux espaces verts et par voie de conséquence limite à 1 hectare l'emprise constructible au lieu de 2 hectares initialement prévus au PLU,

- Considérant qu'ainsi la densité à vocation d'habitat s'élèverait à 15 logements à l'hectare au lieu d'un potentiel de 30 logements minimum conformément aux prescriptions du SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013,

- Considérant que compte-tenu de la pression foncière exercée sur le territoire communal et de la rareté du foncier, une opération de cette nature devrait viser la réalisation d'environ 20 logements sur cette unité foncière de 2 hectares,

- Considérant que le projet serait de nature à ne pas optimiser les capacités de la zone 1AUB.

**1 avis :**

1) Le projet recueille 5 votes favorables, **10 votes défavorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard des articles L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

La CDPENAF émet un avis **Défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la Pêche Maritime.

**2/ 1 STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F1 dit «Fontiville 1» d'une superficie de 8 588 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,

- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F1 dit «Fontiville 1»,

- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F1 dit «Fontiville 1» définis sur les plans graphiques.

**3/ 1 STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Nstecal F2 dit «Fontiville 2» d'une superficie de 6 114 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone Ne et le Nstecal F2 dit «Fontiville 2»,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **15 votes favorables** et 1 vote par abstention sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2».

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL Nstecal F2 dit «Fontiville 2» définis sur les plans graphiques.

**4/ 2 STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière»**

- Considérant que le projet consiste à créer deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommés «Nstecal Ce» et «Nstecal Ceh» au lieu-dit «La Championnière» en zone naturelle et forestière (N) ,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ce est destiné à l'activité économique, touristique et l'habitat,
- Considérant que le STECAL Nstecal Ceh est destiné l'activité économique, de services et touristique,
- Considérant la modification du règlement écrit pour la zone N et les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh n'ont pas été effectués,
- Considérant que le projet ne serait pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers (N).

**1 avis :**

1) Le projet recueille **16 votes favorables** sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» **à la condition que le règlement écrit de la zone N soit modifié.**

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL(s) Nstecal Ce et Nstecal Ceh au lieu-dit «La Championnière» définis sur les plans graphiques

**5 / 1 STECAL NstecalM d'une superficie de 952 m<sup>2</sup>**

- Considérant que le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé NstecalM pour l'activité économique d'une superficie de 952 m<sup>2</sup> en zone naturelle et forestière et patrimoniale (Np) ,
- Considérant que le NstecalM se situe dans une zone patrimoniale d'appellation protégée dite «Np»,
- Considérant que le règlement de la zone Np n'autorise pas les activités économiques,
- Considérant que le projet est de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers et patrimoniale au PLU.

**1 avis :**

1) Le projet recueille **10 votes favorables** et 6 votes défavorables sur 16 votes au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur le STECAL NstecalM.

La CDPENAF émet un avis **Favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL NstecalM définis sur les plans graphiques.

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et  
par délégation

Le président de séance



Xavier ROUSSET