

**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE VEIGNE -37-
ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME :
OUVERTURE A L'URBANISATION
DE LA ZONE 2AU DU BOIS DE BAIGNEUX**

31 janvier 8h30 au 1er mars 2025 12h.

RAPPORT D'ENQUÊTE

annick Dupuy Commissaire enquêtrice.
TA E24000165/45 du 25/11/2024

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

REFERENCES

NATURE : ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur : Commune de VEIGNE- 37230-

Modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU les « BOIS DES BAIGNEUX ».

CADRE JURIDIQUE

- Demande de M. Le Maire de VEIGNE en date du 7 octobre 2024 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E24000165/45 du 25/11/2024, portant désignation du commissaire enquêteur.
- Délibération du conseil municipal du 25 novembre 2016 approuvant le plan local d'urbanisme ;
- Délibération du conseil municipal de VEIGNE en date du 26 novembre 2020, engageant une procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme et après approbation du projet, prescrivant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VEIGNE -37250-
- Arrêté n° 2025-02 de Monsieur le MAIRE de la commune de VEIGNE en date du 06 janvier 2025 prescrivant une enquête publique en vue de la modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de VEIGNE (37230).

PERIODE D'ENQUÊTE : 31 janvier 8h30 au 1er mars 2025 12h.

PERMANENCES :

- Le 31 janvier 2025 de 8 heures 30 à 12 heures.
- Le 19 février 2025 de 14 heures à 17 heures.
- Le 1er mars 2025 de 10 heures à 12 heures.

DESTINATAIRES DU RAPPORT

- M. le président du tribunal administratif d'ORLEANS ;
- M. Patrick MICHAUD Maire de VEIGNE ;

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE.

SOMMAIRE

LE RAPPORT D'ENQUÊTE.....	3
SOMMAIRE	4
I-GENERALITES.	8
I-1- ORIGINE ET CONTEXTE.	8
I-2- L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : modification de droit commun n° 2 du plu de veigne : ouverture a l'urbanisation de la zone 2au « les bois des baigneux »	8
I-3- LES AUTEURS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.	9
I-4- LE CADRE JURIDIQUE et INSTITUTIONNEL.....	9
I-4-1- Cadre légal général.	9
1-4-2-Cadre juridique propre à la présente enquête publique.	9
1-4-3- Contraintes, plans et programmes :	9
II- LE PROJET : NATURE ET CARACTERISTIQUES.	11
II-1- HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DU PROJET.....	11
II-2- LE PROJET : OUVERTURE A L'URBANISATION DU SITE « LES BOIS DES BAIGNEUX ».	11
II-2-1- Désignation du site objet de la modification aux « BOIS DE BAIGNEUX ».....	11
II-2-2-Le projet : Ouvrir à l'urbanisation le site « Les BOIS DE BAIGNEUX ».	12
II-2-3- Le règlement de zonage de la zone 1Aub « LES BOIS DE BAIGNEUX ».	13
II-2-4- Définition d'une OAP - Principes d'aménagement et de programmation.....	15
II-3- ENJEUX et OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.	16
II-3-1- Motivation et cohérence avec les orientations du PADD.....	16
II-3-2- Proposition d'un quartier ou tous les modes de déplacements sont représentés	16
II-3-3- S'appuyer sur l'identité paysagère de BAIGNEUX.....	16
II-4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	17
II-4-1- Le dossier de modification de droit commun n°2 du PLU de VEIGNE.	17
II-4-2- Les pièces administratives sous 3 sous chemises différentes :	18

II-5-ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER.	19
II-5-1-La notice de présentation (article L151-4 du code de l'urbanisme).	19
II-5-2- La définition d'une OAP- Orientations d'aménagement et de programmation. (Article L.151-6 du code de l'urbanisme)	19
II-5-3-Le règlement écrit et graphique. (Article L.151-8 du CU)	19
 III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	20
III-1- LES OPERATIONS DE PREPARATION DE L'ENQUÊTE.	20
III-1-1- Désignation du commissaire enquêteur.....	20
III-1-2- Décision de mise à l'enquête publique.	20
III-1-3- Mise au point des modalités de l'enquête publique.	20
III-2-INFORMATION ET PUBLICITE POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLU DE VEIGNE.	22
III-2-1- Les modalités de la publicité de l'enquête publique.....	22
III-2-2- information préalable à l'enquête publique.....	23
III-3- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	24
III-3 -1- Les permanences.	24
III-3-2 Le climat de l'enquête.	24
III-3-3 Déplacements et réflexions en cours d'enquête.	24
III-3-4- Les opérations de clôture de l'enquête publique.	26
 IV-ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.	28
IV-I- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES / LES REPONSES APPORTEES	28
IV-1-1- Remarque préalable.....	28
IV-1-2- Les avis de la MRAE et des personnes publiques associées.	28
IV- 2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	29
IV-2-1- Rapport comptable des observations :	29
IV-2-2- Détail des observations enregistrées sur le registre d'enquête/analyse : ...	30
IV-2-3- Mes propres questionnements subsistant à l'issue de la période d'enquête publique.....	31
 V- CONCLUSION	32



VI- ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.	33
VI-1- LA DELIBERATION LANCANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.	33
VI-2 : L'ARRETE DE M. LE MAIRE DE VEIGNE PRESCRIVANT L'ENQUETE.	36
VI-3- L'AFFICHE.....	38_Toc193870780
VI-4- PUBLICATIONS -INFORMATIONS :	40
VI-4-1- Les attestations de publication dans les journaux d'annonces légales :	40
VI-4-2- Bulletin municipal de janvier 2025, les Echos de VEIGNE.	45
VI- 4-3- Bulletin municipal de janvier 2022, les Echos de VEIGNE.	46
VI-4-4- Bulletin municipal de septembre 2021, les Echos de VEIGNE.....	48
VI- 4-5-Le certificat d'affichage.	49
VI-5- PREMIER AVIS NEGATIF DE LA CDPENAF	48
VI-6- RAPPORT DE SYNTHESE suivi de l'ANALYSE NOMINATIVE DES CONTRI- BUTIONS	49

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

I-GENERALITES.

I-1- ORIGINE ET CONTEXTE.

VEIGNE est une commune rurale au SUD-EST de l'agglomération tourangelle, à environ 15 kms de TOURS. Depuis le 1^{er} janvier 2017, avec vingt-et-une autres communes, elles composent la COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L'INDRE. VEIGNE reste cependant rattachée à l'unité urbaine, l'aire urbaine, la zone d'emploi et le bassin de vie de TOURS.

Sur le plan routier, la commune est bien desservie par

- La RN 10 aujourd'hui remise en RD 910 qui traverse la commune du nord au sud au niveau du pôle urbanisé des GUES-DE-VEIGNE ;
- D'Est en Ouest, la RD 17 suit la vallée de l'INDRE en direction du sud-sud-est ;
- La RD 50 se dirige vers MANTHELAN, LIGUEIL et au-delà.
- Les autoroutes A10 (PARIS - BORDEAUX) et A85 (ANGERS-VIERZON) traversent le territoire de la commune avec un échangeur permettant de passer de l'une à l'autre ; sans cependant être connectées au réseau routier de la commune. La sortie n° 23 de l'A 10 est en effet, à quelques kilomètres au nord (CHAMBRAY-LES-TOURS) et la sortie n° 10 de l'A 85 se trouve quelques kilomètres à l'est (ESVRES).

Compte tenu de sa proximité avec l'agglomération tourangelle, et les facilités d'accès au centre urbain offertes par le boulevard périphérique en limite de la commune (sans accès ni sorties sur la commune) et avec près de 6 750 habitants en constante évolution, la commune subit une pression démographique constante.

Compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de VEIGNE, approuve le 25/11/2016 le Plan Local d'Urbanisme lequel fait l'objet de plusieurs modifications : Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 approuvée le 20/08/2018 ; Une modification simplifiée n°1 approuvée le 02/10/2018 ; Une modification de droit commun n°1 approuvée le 01/10/2020; Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 approuvée le 01/10/2020 .

Le conseil, engage par délibération du 26 novembre 2020 une procédure de modification de droit commun n°2, en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

I-2- L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLU DE VEIGNE : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « LES BOIS DES BAIGNEUX »

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2020, la présente enquête publique a pour objet : La **modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VEIGNE** en vue de

- **L'ouverture à l'urbanisation du site « LES BOIS DE BAIGNEUX » et**

- **Porter la modification de droit commun n°2 du PLU à la connaissance du public, et recueillir ses observations** qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

I-3- LES AUTEURS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

Le projet de modification concerne exclusivement le territoire de la commune de VEIGNE en vue de son **approbation par le conseil municipal** qui dispose de la compétence juridique en matière d'aménagement de l'espace.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique.

I-4- LE CADRE JURIDIQUE et INSTITUTIONNEL.

I-4-1- Cadre légal général.

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 précisant les modalités d'organisation de l'enquête publique.
- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 à L.153-44 du CU
« Sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun :
 - *lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;*
 - *lorsque le projet de modification a pour effet :
 - 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 ;
 - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

1-4-2-Cadre juridique propre à la présente enquête publique.

- Décision de M. le président du tribunal administratif d'Orléans n° E 2400165/45 du 25 novembre 2024, portant désignation du commissaire enquêteur ;
- Arrêté n° 2025-02 de Monsieur Le Maire de VEIGNE en date du 6 janvier 2025 décidant de l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification de droit commun n°2 du PLU de VEIGNE d'ouverture à l'urbanisation du site les « BOIS DES BAIGNEUX ».

1-4-3- Contraintes, plans et programmes :

Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 et L.131-5 disposent que le PLU doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) SCoT de l'Agglomération Tourangelle qui est lui-même compatible avec :
 - le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du centre Val de Loire ;
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne ;

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) sur le bassin Loire Bretagne ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire;
 - Le Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET) Le PCAET de Touraine Vallée de l'INDRE a été approuvé par le Conseil communautaire du 8 juillet 2021.

II- LE PROJET : NATURE ET CARACTERISTIQUES.

II-1- HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DU PROJET.

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de VEIGNE, proposé à l'enquête publique est l'aboutissement d'une assez longue procédure lancée par le conseil municipal dès 2020.

L'objectif de la modification, est d'ouvrir à l'urbanisation le site « les Bois de BAIGNEUX ». Ainsi, le Conseil Municipal de VEIGNE a-t-il délibéré le 06 novembre 2020 pour lancer la procédure de modification.

Les consultations des services, des PPA, de la MRAe et du CDPENAF ont ainsi été engagées conformément à la réglementation et ont conduit à l'élaboration du **projet de PLU modifié tel qu'arrêté par le Conseil Municipal de VEIGNE le 05/05/2023.**

II-2- LE PROJET : OUVERTURE A L'URBANISATION DU SITE « LES BOIS DES BAIGNEUX ».

II-2-1- Désignation du site objet de la modification aux « BOIS DE BAIGNEUX »

Le site des « BOIS DE BAIGNEUX » d'environ 2.5 ha, (cadastré section OB 2387 de 15351m², 2422 de 1227m²; 2419 de 1160m² ; 2416 de 1094m² ; 2 774 de 3722m² et 2773 de 2096 m² soit une superficie totale concernée de 24.650 m²) est situé au Nord de la commune de VEIGNE au sein du hameau des BAIGNEUX.

La zone est accessible :



- Au Nord, par la rue de BAIGNEUX ; - Au Sud, par l'Allée du BOIS DE BAIGNEUX
- À l'Ouest, par la rue des SAPINS ;
- À l'Est, par la rue des COUDRIERES.

Source : dossier d'enquête publique

— Limite du projet

Espace boisé

→ Accès

- Espace verdoyant totalement entouré de zones urbanisées, 2 accès possibles : rue des SAPINS et rue des COUDRIERES.

- En continuité du hameau de BAIGNEUX, entre la zone urbanisée des

BAIGNEUX et des zones boisées

- Espace actuellement traité en espace vert privé, planté d'essences de qualité, (cèdre bleu, ifs, Séquoias).

A noter : Présence d'une petite zone humide à préserver

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

II-2-2-Le projet : Ouvrir à l'urbanisation le site « Les BOIS DE BAIGNEUX ».

Le PLU actuel de 2016, ne permet pas l'urbanisation du secteur des BOIS DE BAIGNEUX.
Les parcelles sont classées en zone 2AU et en zone UDr.

Rappel,

- La Zone 2AU : « Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document. »
- La Zone UD : (et son sous-secteur UDr où les sous-sols sont interdits) : « 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. »

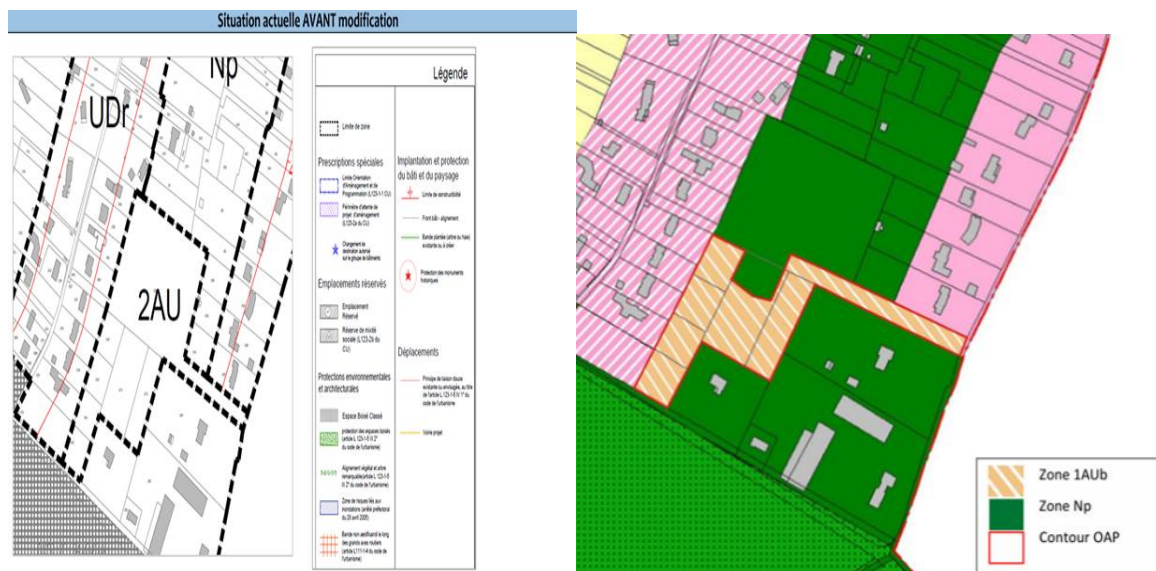
Le projet de modification de droit commun n°2 du PLU, présenté à l'enquête propose d'ouvrir à l'urbanisation la zone des BOIS DE BAIGNEUX et pour se faire de modifier et règlementer, de définir de nouvelles définitions de zonage.

Les nouvelles définitions de zonage impliquent :

- L'adaptation du règlement graphique du PLU ;
- L'adaptation du règlement écrit ;
- La définition d'une OAP « LES BOIS DE BAIGNEUX » pour la nouvelle zone 1AUb ;
 - Pour la zone 2AU : Créer 2 zones :
 - une zone 1AUb (pour LES BOIS DE BAIGNEUX) ;
 - et une zone Np non constructible.

Créer une OAP: (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ; et délimiter le périmètre de l'OAP sur le règlement graphique.

- Pour la zone UDr : Inscrire les parcelles de cette zone dans l'OAP ; et les classer en zone AUb pour faciliter l'instruction des dossiers.



Situation avant modification

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

Situation après modification

Rappel: « *la zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du 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 Np 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 qualité, les vallons secondaires.* »

La partie ainsi classée en Np dans le projet de modification de droit commun n°2 proposé vient ainsi prolonger la zone Np limitrophe du PLU actuel qu'elle vient ainsi agrandir.

Observation de la commissaire enquêteur :

Comme on vient de le voir, la superficie concernée par l'urbanisation 1AUb est largement inférieure à la superficie de la zone 2AU (2,5ha) du PLU actuel.

Une large zone Np prolonge la zone Np du hameau des BAIGNEUX.

L'ouverture à urbanisation, objet du projet de modification n°2 de la présente enquête publique est donc plus limitée que le laissait présager le PLU actuel de 2016. Elle porte sur une superficie de 1,2 ha, inférieure à la superficie de la zone 2AU du PLU actuel d'une superficie de 2,5 ha.

II-2-3- Le règlement de zonage de la zone 1AUb « LES BOIS DE BAIGNEUX ».

Le règlement de cette zone figure en 8 du règlement repris dans son intégralité dans le texte de la modification n°2. Toutes les modifications sont alors inscrites en caractères rouges dans le règlement.

***Extrait du dossier de modification du PLU modifié :** Le texte modifié apparaît **en rouge** dans le règlement proposé à l'enquête:

Le secteur 1Aub « Les Bois de Baigneux »

Cette zone est située au nord de la ville, elle est dans le cœur d'îlot du hameau de Baigneux.

L'urbanisation du secteur permet de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans l'enveloppe urbaine du hameau. 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.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « les Bois de Baigneux ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases mais en respectant le schéma d'ensemble et de principes.

Cette zone, délimitée par le plan graphique et joint au dossier d'enquête, est située au nord de la ville, dans le cœur d'îlot du hameau de BAIGNEUX.

Le règlement de la zone précise notamment:

- « Dans le secteur 1Aub « LES BOIS DE BAIGNEUX » Les constructions seront implantées :
 - soit à une distance maximale de 5 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.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- *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, pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants, dans le cadre d'une opération d'ensemble.*
- *Si la construction participe à la configuration bâtie dans l'esprit du hameau et sous réserve qu'elle n'apporte pas de gêne aux riverains.*

Ces règles ne s'appliquent pas :

- *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. » (Page 70 du règlement dans le dossier d'enquête)*

* Par ailleurs : « dans le secteur 1Aub les BOIS DES BAIGNEUX, les sous-sols sont interdits »

* Espaces verts à créer « A la rubrique espace vert et plantations : Dans le secteur 1Aub « LES BOIS DE BAIGNEUX » : sachant que 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. »

Observation de la commissaire enquêteur : Le règlement de la zone 1AU apparait comme cohérent et en adéquation avec les autres zones 1AU du PLU.

II-2-4- Définition d'une OAP - Principes d'aménagement et de programmation.

Pour rappel : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (Article L151-6 du Code de l'Urbanisme).

- Les OAP reprennent dans leur organisation, leurs préconisations et prescriptions les dispositions retenues dans le PADD et les mettent concrètement en œuvre ; elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

- Les OAP : Les aménagements devront être compatibles avec les règles d'implantation.

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des OAP, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés. »

- Définition du périmètre et schéma de principe de l'OAP : environ 1.2 ha, à mettre en perspective avec les 2ha5 du site.



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- **Définition des caractéristiques de principe** : constituer un véritable quartier d'habitation au cœur des BOIS de BAIGNEUX et donc une densification modérée, une organisation de logements en adéquation avec le paysage, et la promotion de la mobilité durable en hiérarchisant les voies de circulation et en priorisant la piétonnisation.

Accès et dessertes espaces publics : Axe Est/Ouest non traversant, et piétonnier prioritaire.

Programme et densité : Densité de 15 logements/ha, avec 16 logements sur 12 132 m², incluant 10 logements libres et 6 logements aidés.

Formes urbaines : Hauteur limitée des constructions, en cohérence avec le quartier

Paysage et environnement : Maintien maximum de la végétation, préservation des essences existantes, perméabilité des sols, et inconstructibilité des fonds de parcelles.

- **Mise en œuvre** : Réalisation à partir d'un plan de composition d'ensemble, valorisation de la Trame Verte et Bleue, intégration des continuités écologiques, et traitement des eaux pluviales sur site.

II-3- ENJEUX et OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

II-3-1- Motivation et cohérence avec les orientations du PADD.

Le projet d'urbanisation du secteur de BAIGNEUX vise à répondre à la pression démographique dans un cœur d'îlot urbain en respectant les objectifs du PADD :

- Équilibre et soutien à la croissance démographique
- Adaptation de l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux)
- Organisation d'une mobilité durable : L'urbanisation du secteur vise à concilier l'évolution démographique tout en étant située dans l'enveloppe urbaine du hameau.

II-3-2- Proposition d'un quartier où tous les modes de déplacements sont représentés

- Affirmation de l'axe Est/Ouest comme colonne vertébrale du quartier.
- Limitation de la présence visuelle de la voiture grâce au paysage.
- Calibrage des voies en fonction de leur usage et de manière hiérarchisée : dimensionnées à leur juste utilisation et proposées prioritairement pour les piétons.

II-3-3- S'appuyer sur l'identité paysagère de BAIGNEUX

- Affirmer la présence du végétal sous forme d'un couloir végétal Nord/Sud.
- Maintenir les espaces boisés, les corridors de biodiversité et les haies paysagères.

- Conserver une zone végétale tampon s'appuyant sur le paysage existant et inscrivant le quartier dans un écrin de verdure.
- Intégrer la présence du végétal dans la composition des îlots.

II-4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique, on l'a vu, est destinée à permettre au public de se prononcer sur le projet de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de VEIGNE tel que présenté dans le document mis à sa disposition.

La composition du dossier est définie par l'article R.123-8 du CE et à l'article L.151-2 du CU.

Il se présente, conformément à la réglementation :

- pour le dossier papier, sous la forme d'un seul gros dossier sous chemise sanglée comprenant toutes les pièces contenues dans 4 cahiers reliés par anneaux et 3 sous chemises.
- Le dossier numérique mis à disposition sur le site internet de la commune est constitué de façon identique.

II-4-1- Le dossier de modification de droit commun n°2 du PLU de VEIGNE.

II-5-1-1- Notice de présentation du projet de modification n°2 du PLU .

Sous forme d'un cahier relié par anneaux format A3, de 67 pages recto verso , il contient :

- L'objet de la modification ;
- La justification du choix de la procédure ;
- Les données de cadrage ;
- L'utilité de l'ouverture de la zone à l'urbanisation ;
- La présentation de l'OAP
- Le projet des modifications apportées au PLU ;
- Les annexes.

II-4-1-2- L'Orientation d'aménagement et de programmation.

Sous forme d'un cahier relié par anneaux format A3, de 10 pages recto verso il contient :

La localisation du projet ;

- Les principes d'aménagement retenus ;
- Le schéma de principe du projet.

II-4-1-3- L'extrait du plan de zonage

Sous forme d'un cahier relié par anneaux format A3, de 3pages recto verso , présentant le plan de zonage retenu en page 3 .

II-4-1-4- Le règlement.

Sous forme d'un cahier relié par anneaux format A3, de 108 pages recto verso et présentant le nouveau règlement du PLU tel qu'il est proposé. Le cahier précise que les modifications apportées au règlement figurent en rouge

- Les dispositions générales des zones :UA ; UAZ ;UB ;UC ;UD ;UX ;1AU ;2AU ;A

II-4-2- Les pièces administratives sous 3 sous chemises différentes :***II-4-2-1-Première chemise contenant :***

- La délibération du conseil municipal 2020-11- 04B ayant pour objet, la modification de droit commun n° 2 du PLU de VEIGNE sur 3 pages recto verso ;
- L'arrêté de M. Le Maire de VEIGNE n°2025/002 portant ouverture de l'enquête publique sur 2 pages recto en date du ;
- La décision de M. Le Président du tribunal administratif d'ORLEANS portant désignation d'un commissaire enquêteur, sur une page .

II-4-2-2- La seconde sous chemise contenant :

Les avis des personnes publiques associées ayant été consultées avant l'enquête publique avec les avis recueillis :

ORGANISME	AR	AVIS	DATE
CDPENAF	19/09/2024	FAVORABLE	03/10/2024
MRAE	06/10/2021	FAVORABLE	03/12/2021
MAIRIE DE SORIGNY	20/10/2021	SANS OBSERVATIONS	20/10/2021
CHAMBRE D'AGRICULTURE	19/10/2021	SANS OBSERVATIONS	21/10/2021
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	19/10/2021	SANS OBSERVATIONS	21/10/2021
DDT/PREFECTURE	21/10/2021	SANS OBSERVATIONS	21/10/2021
CONSEIL REGIONAL/DAT	22/10/2021	SANS OBSERVATIONS	22/10/2021
SMAT	22/10/2021	SANS OBSERVATIONS	29/10/2021
MAIRIE DE MONTS	26/10/2021	SANS OBSERVATIONS	29/10/2021
CONSEIL DEPARTEMENTAL	20/10/2021	SANS OBSERVATIONS	02/11/2021
MAIRIE DE SAINT-BRANCHS	21/10/2021	FAVORABLE	12/11/2021
SCOT		NON OPPOSITION	19/11/2021
DDT	19/11/2021	OBSERVATIONS à prendre en compte	19/11/2021
MAIRIE DE JOUE LES TOURS	14/10/2021	SANS OBSERVATION	23/11/2021
CONSEIL DEPARTEMENTAL	20/10/2021	SANS OBSERVATION	16/11/2021

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

MAIRIE DE ESVRES	19/11/2021	SANS REPONSE	
MAIRIE DE MONTBAZON	19/11/2021	SANS REPONSE	
PARC NATUREL LOIRE ANJOU	19/11/2021	SANS REPONSE	
SYNDICAT DES MOBILITES DE L'AGGLO TOURANGELLE	19/11/2021	SANS REPONSE	

II-4-2-3- La troisième sous chemise contenant

Les mesures de publicité et d'information relatives à l'enquête publique et au projet:

- Les bulletins municipaux ayant traités du projet ;
 - Les attestations de publication de l'enquête publique : NRCO ;
- RENAISSANCE LOCHOISE ; Site internet ; Panneau lumineux ;
- Un exemplaire de l'Affiche.

II-5-ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER.**II-5-1-La notice de présentation (article L151-4 du code de l'urbanisme).**

Le document est clair et complet subdivisé en chapitre bien identifiés. Des illustrations et photos permettent d'appréhender le propos.

II-5-2- La définition d'une OAP- Orientations d'aménagement et de programmation. (Article L.151-6 du code de l'urbanisme)

L'OAP proposée reste cohérente avec le PADD adopté en 2016. Elle découle directement des justifications des choix effectués lors de l'approbation du PLU en 2016, lequel mentionnait expressément la zone du BOIS DES BAIGNEUX, et classée en zone 2AU, à urbaniser.

II-5-3-Le règlement écrit et graphique. (Article L.151-8 du CU)

Ecrit : Le règlement écrit reprend l'intégralité du règlement adopté en cohérence avec le PADD pour l'ensemble de la commune ; Les modifications proposées pour la zone des BOIS de BAIGNEUX figurent en rouge dans le texte. Le règlement écrit fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur chacune des zones définies conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Graphique : 1 plan de zonage qui met en évidence les différentes zones telles que définies dans la notice de présentation en vue de la modification n°2 et proposées à l'enquête publique en lieu et place de la zone 2AU du PLU de 2016.

III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

III-1- LES OPERATIONS DE PREPARATION DE L'ENQUÊTE.

III-1-1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance de Mr le Président délégué du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E2400165/45 du 0710/2024 Annick DUPUY a été désignée, en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Hugues ROL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en vue de conduire l'enquête publique en vue de la modification n°2 du PLU de VEIGNE .

III-1-2- Décision de mise à l'enquête publique.

Par arrêté n°002-25, Monsieur le Maire de VEIGNE prescrit l'enquête publique en vue de la modification de droit commun N°2 du PLU de VEIGNE et en fixe les modalités, durée de l'enquête du 31 janvier 2025 au 1^{er} mars 2025 inclus ; ainsi que les permanences le 31 janvier de 9h à 12 heures, le 19 février de 9h à 12 heures, et le 1^{er} mars de 9h à 12 heures.

III-1-3- Mise au point des modalités de l'enquête publique.

L'organisation et la conduite de l'enquête a fait l'objet de plusieurs contacts et échanges, visites et examens destinés à conduire l'enquête dans les meilleures conditions de transparence et notamment :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- Le 25/11/2024 un premier contact par mail avec M. LEJARS du TA d'ORLEANS, en vue de me confier l'enquête publique et s'assurer qu'il n'y avait pas d'incompatibilité ni intérêt. (Mon acceptation retournée le même jour 25/11/2024).
 - Le 03/12/2024, je recevais la décision du président du tribunal administratif d'Orléans, datée du 25/11/2024, de désignation en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.
 - Le 13/12/2024 premier rendez-vous en mairie afin de définir les modalités de l'enquête. Organisée par Mme JAMAIN, du service urbanisme de la commune en mairie de VEIGNE en présence de M. GUENAULT adjoint au maire de VEIGNE chargé de l'urbanisme . Nous fixons d'ores et déjà les modalités de l'enquête (dates et permanences) . A l'issue, je rédige un PV de réunion. Que j'adresse à Mme JAMAIN par courriel.
 - Le 14/12/2024, Mme JAMAIN me fait parvenir le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique reprenant les dates que nous avons arrêtées lors de ma visite en mairie.
 - Le 06/01/2025, Mme JAMAIN me fait parvenir l'intégralité du dossier numérique du projet de modification n°2 du PLU de VEIGNE et me propose de nous rencontrer avec M. GUENAULT adjoint au maire et de nous rendre sur place pour visiter le site avec M. GIRAULT le propriétaire des lieux. RV est fixé le 09/01/2025.
 - Le 07/01/2025 seule, j'effectue une visite sur les lieux de la commune, afin de comprendre les lieux, je fais le tour du site, rue des SAPINS, rue de BAIGNEUX et rue de la COUDRIERE, allée du BOIS DES BAIGNEUX.
 - Le 09/01/2025 : Nous nous rendons sur place Mme JAMAIN, M. GUENAULT adjoint au maire et visitons les lieux avec M. GIRAULT, propriétaire. M. GIRAULT nous donne accès au site par un portail ouvrant sur la rue de la COUDRIERE.
 - Le 17/01/2025, je viens en mairie de VEIGNE afin de parapher les pièces du dossier le 20/01/2025 , ainsi que le registre d'enquête qui comprend 21 pages numérotées. Je m'assure en outre, avant le début de l'enquête de la complétude du dossier Le 20/01/2025 .
- Après mon passage en mairie, seule, j'effectue une nouvelle visite sur les lieux de la commune, afin de bien comprendre les lieux, démarche, situer l'OAP au cœur du hameau des BAIGNEUX. Sans cependant pénétrer le lieu en propriété privée. Je fais néanmoins le tour par l'allée des SAPINS, l'allée de BEIGNEUX et la rue du BOIS DE BAIGNEUX la rue de la COUDRIERE.
- Le 20/01/2025 : après mon passage en mairie, seule, j'effectue une nouvelle visite sur les lieux de la commune, afin de bien comprendre les lieux, démarche, situer l'OAP en site urbain au cœur du hameau des BAIGNEUX. Sans cependant pénétrer le lieu en propriété privée. Je fais néanmoins le tour par l'allée des SAPINS, l'allée de BEIGNEUX et la rue du BOIS DE BAIGNEUX la rue de la COUDRIERE
 - 31/01/2025, à l'issue ma première permanence, je me rends sur place afin de tenter de comprendre la problématique posée par M. DEMAISON Bertrand venu me rencontrer pendant la permanence.

Commentaire du commissaire enquêteur : Comme lors de la préparation de chacune des enquêtes, les échanges, mails et téléphone, ont été nombreux pour l'organisation de l'enquête, aide à la rédaction (arrêté, affiche et pour les formats, publications journaux) y compris pour la composition du dossier.

III-2-INFORMATION ET PUBLICITE POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLU DE VEIGNE.

L'organisation de la publicité de l'enquête s'est faite conjointement entre les services de la commune de VEIGNE et moi-même, commissaire enquêteur, lors de notre première rencontre du 13/12/2024 et au cours de la réunion sur place du 9/01/2025 ainsi qu'au détour d'échanges téléphoniques et par courriels.

III-2-1- Les modalités de la publicité de l'enquête publique.

– ***L'affichage légal*** : Une affiche jaune de format A2, destinée à l'affichage légal et conforme à la réglementation a été éditée et apposée régulièrement à partir du 14/02/2025.

D'une part à une affiche apposée à la porte de la mairie de VEIGNE ; mais également en 3 autres endroits de la commune et notamment rue des SAPINS, rue des BAIGNEUX et rue XXX. L'affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique.

Une attestation d'affichage a été établie par M. le Président de la communauté de communes et jointe au présent rapport en pièce annexe.

- ***La publication légale dans la presse*** : Conformément à la réglementation, l'enquête a été publiée dans deux journaux d'annonces légales : la NRCO, et LA RENAISSANCE LOCHOISE, (2 journaux d'annonces légales) 15 jours au moins avant le début de l'enquête puis renouvelée dans les 8 premiers jours.

- Annonce parue le **15/01/2025** dans **La NOUVELLE REPUBLIQUE du CENTRE OUEST - Edition INDRE ET LOIRE** :

- Annonce parue le **15/01/2025** dans **LA RENAISSANCE LOCHOISE**.

- Annonce parue le **07/02/2025** dans **LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU CENTRE OUEST - Edition INDRE ET LOIRE**

- Annonce parue le **05/02/2025** dans **LA RENAISSANCE LOCHOISE**.

En pièce jointe, les attestations de publications des 2 journaux d'annonces légales.

- *La publication sur le site web de la commune :*

A compter du 15/01/2025, l'enquête publique a fait en outre l'objet d'une publication, conformément à la réglementation et reproduction de l'affiche sur

- Le site web de la commune de VEIGNE :
- <https://www.mairieveigne.com/>
- <https://www.veigne.fr/index.php/mes-demarches/urbanisme/avis-denquete-publicuemodification-plu/>

Du 31 Janvier au 1^{er} Mars 2025 pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est rendu accessible dans le format PDF en continu sur site.

- Enfin, pendant la durée de l'enquête, une adresse mail dédiée lemaire@veigne.fr a été mise à la disposition des administrés souhaitant adresser leurs observations au commissaire enquêteur.

Commentaire du commissaire enquêteur : *L'information est conforme à la réglementation.*

III-2-2- information préalable à l'enquête publique

Depuis la délibération du conseil municipal lançant une procédure de modification de droit commun n°2, en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme en date du 26 novembre 2020, la municipalité a longuement concerté, tant avec les services de l'état qu'avec la population. L'information a été largement relayée dans le bulletin municipal. Il en a ainsi été notamment dans les bulletins municipaux : Les Echos de VEIGNE

- de septembre 2021 : à la rubrique URBANISME développée par M. GIRAULT adjoint au maire , sous le titre Projets en cours.
- de janvier 2022 : à la rubrique URBANISME développée par M. GIRAULT adjoint au maire , sous le titre Être acteur du développement .
- de janvier 2025 : à la rubrique URBANISME développée par M. GIRAULT adjoint au maire , sous le titre : Une évolution démographique.

Copie des articles en pièces jointes au présent rapport.

Commentaire du commissaire enquêteur : *relativement à l'information préalable à l'enquête publique, le public a été tenu informé, depuis près de 4 années, tant par la publicité réglementaire des actes administratifs que par les bulletins municipaux,*

III-3- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

III-3 -1- Les permanences.

3 permanences ont été tenues, pour une bonne information des administrés et pour être en conformité avec la réglementation et telles que prévues lors des réunions préparatoires et conformément à l'arrêté de M. le maire de VEIGNE à savoir :

- Le 31 janvier 2025 de 8 heures 30 à 12 heures.
- Le 19 février 2025 de 14 heures à 17 heures.
- Le 1er mars 2025 de 10 heures à 12 heures.

III-3-2 Le climat de l'enquête.

L'enquête publique et les permanences se sont déroulées **dans un climat tendu néanmoins courtois**, jamais ni grossier, ni vindicatif envers le commissaire enquêteur, bien qu'opposé au projet.

Un public qui a eu toutes possibilités pour s'exprimer, soit au cours des permanences que j'ai tenues dans la salle municipale, soit par consultation du dossier, tant sur le site web ou encore, grâce au dossier papier ainsi que grâce à l'ordinateur tenus à disposition au secrétariat de la mairie.

Un **public tendu, presque en désarroi face au projet ; en opposition au projet venu en groupe et en nombre et à plusieurs reprises pour convaincre de son avis négatif**, mais toujours courtois.

III-3-3- Déplacements et réflexions en cours d'enquête.

Dès la première permanence, deux administrés en quête d'une réponse sur la constructibilité et le classement des parcelles en proximité de leur propriété se sont présentés.

A la seconde permanence, une première personne s'est présentée dès l'ouverture de la permanence, puis en suivant, un groupe d'une dizaine de personnes s'est présenté et la dizaine de personnes présentes, a demandé à être reçu toutes ensemble.

M. Hugues ROL, mon suppléant venu s'informer du déroulement de l'enquête s'est présenté et est resté pendant la durée de l'entretien. La salle étant assez vaste, aidée par le personnel municipal, nous avons installé des chaises autour de la table d'accueil et j'ai reçu, en présence de M. Hugues ROL, la dizaine de personnes et les ai écoutées.

J'ai répondu aux questions et j'ai noté sur le registre d'enquête les observations que les personnes présentes ont voulu me communiquer.

L'entretien a duré une bonne heure sans incident.

La seconde et la troisième permanence ont été plus calme, mais le climat est resté tendu, compte tenu de l'opposition du public au projet présenté.

III-3-3-1-Mes divers déplacements en cours d'enquête.

- Les 31 Janvier, 19 février, et 1^{er} mars : Afin de compléter mon information, et de façon informelle, j'ai prolongé ma présence dans la commune à la fin de chacune des permanences afin, notamment de visiter les lieux désignés par les administrés venus consulter et me présenter leurs observations ; mais aussi afin de bien comprendre les demandes, les observations et les affirmations , les craintes qui se sont exprimées et notamment par des déplacements sur les lieux concernés par les observations . (Etat des voiries, éloignement du hameau par rapport au bourg, aux commerces, aux écoles, risques de circulation voiture, piéton, cycliste ... eu égard aux voiries etc...).

- Le 21février, je me déplace en mairie de VEIGNE afin de remettre un peu d'ordre dans la gestion du registre d'enquête sur lequel, les courriers n'ont pas été collectés ni intégrés dans le registre dans l'ordre chronologique. Mon propos, dans ce déplacement est de « coller » les différends courriers dans le registre (ce qui n'avait pas été réalisé) .

- Je constate alors, que le registre d'enquête ne comprendra manifestement pas assez de pages pour contenir les observations que l'on peut encore attendre dans la dernière quinzaine de la durée de l'enquête publique.

La commune ne dispose pas d'un registre neuf supplémentaire. Je suis en conséquence, amenée à ajouter des pages au registre, devenu insuffisant après que les courriers ont été intégrés. J'ajoute en conséquence un cahier de 43 pages aux 21 pages du registre. Je rends ces 43 pages solidaires des 21 pages précédentes et les numérote en suivant de 22 à 64 et je les paraphe.

A l'issue de ce passage en mairie, je me rends sur place, rue des SAPINS, rue des COUDRIERES.

Mon objectif : Evaluer la distance entre le bourg et le site d'enquête.

Evaluer la distance entre le hameau et les écoles ;

Evaluer la distance entre le hameau et la RD 943, et les possibilités d'emprunter les voiries par des piétons ou des cyclistes etc...

- Le 24 février, j'échange au téléphone avec M. LAGORCE responsable du service Eau-assainissement de la communauté de communes VAL DE L'INDRE compétente en matière d'assainissement pour la commune de VEIGNE. Mon propos est de vérifier avec lui sur les capacités des réseaux d'absorber les constructions envisagées dans l'OAP.

- Le 25 février , à la demande de M.DEVINCK, qui ne peut se déplacer lors des permanences, je me rends à VEIGNE, afin d'entendre M. DEVINCK qui souhaite me rencontrer au cours d'un long entretien de 1heure 30.

- Le 25 février 2025 : A l'issue de la rencontre avec M. DEVINCK, je me déplace au siège la communauté de communes TOURAINE VALLEE DE L'INDRE à SORIGNY et rencontre M.LAGORCE. M. LAGORCE me parle des capacités du réseau

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

d'assainissement sur le site , à partir du plan d'assainissement . Par ailleurs je note que la communauté de communes est compétente en matière d'eau potable sur VEIGNE avec VEOLIA en qualité de délégataire. Et que la commune de VEIGNE assure en direct les eaux pluviales ; lesquelles doivent maintenant être récupérées et gérées sur le terrain.

III-3-4- Les opérations de clôture de l'enquête publique.

Le PV de synthèse a été remis dans les délais, le 10 mars 2025 soit exactement 8 jours après la fin de l'enquête publique comme le prévoit la réglementation

Rappel de la réglementation : Le Maire dispose de 15 jours pour rendre son mémoire en réponse après la remise de la synthèse. (En conséquence, celui-ci doit donc apporter sa réponse avant le 25 janvier 2025. Parallèlement, le rapport et les conclusions d'enquête par le commissaire enquêteur doivent être rendus dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête soit pour cette enquête avant le mercredi 2 avril 2025.

M. Le Maire a apporté son mémoire en réponses

- par mail en date du 24/03/2025 dans un envoi, respectant les délais réglementaires, M. le Maire a apporté réponse aux interrogations développées dans le rapport de synthèse.

OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE QUANT A L'ORGANISATION ET AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'organisation de l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante, bien que dans un climat tendu.

Le nombre de personnes ayant voulu me faire partager leur mécontentement s'est essentiellement traduit, par une multiplication de courriers et de mails, et de déplacements en répétition. Le désarroi et la colère du public étaient palpable, mais jamais débordante à mon égard.

Une pétition a été rédigée et celle-ci a été adressée à plusieurs reprises.

Néanmoins, l'enquête a connu un cours très normal.

Et, j'ai la conviction que :

- le dossier a été préparé avec sérieux et sincérité,*
- les administrés ont pu s'informer correctement,*
- les demandes et suggestions ont toutes été entendues, orales, ou écrites, toutes ont fait l'objet d'une transcription sur le registre d'enquête,*

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- *les arguments développés pour justifier les mécontentements et oppositions ont été entendus , compris et relayés auprès de M. Le Maire et de son adjoint.*
- *les mesures proposées dans ce projet l'ont été dans le respect de la réglementation, une modification de zonage était prévue dès l'approbation du PLU 2016 et de son PADD , lors de la mise en place de la zone 2AU, dont c'était la finalité.*

IV-ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Deux types d'observations ont été formulées avant et pendant l'enquête :

- Les avis des personnes publiques associées d'une part,
- Et d'autre part, les observations du public recueillies au cours de l'enquête pendant les permanences.

IV-I- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES / LES REPONSES APPORTEES

IV-1-1- Remarque préalable

Dans la procédure de modification du PLU, et préalablement à l'enquête publique, doivent avoir été saisies du projet :

- les personnes publiques associées (PPA) ;
- l'Autorité Environnementale (AE),
- la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), CA, INAO, CRPF ;
- le Préfet et syndicat (le SMAT porteur du SCoT au titre L.142-4 du CU).

IV-1-2- Les avis de la MRAE et des personnes publiques associées.

Le commissaire enquêteur doit analyser les avis de l'autorité environnementale, des personnes associées (PPA) et des personnes consultées (PPC), ainsi que les avis des communes.

- **AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :**

Conformément à la réglementation, le projet de modification n°2 a fait l'objet d'une transmission pour avis auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas reçu le 06/10/2021 ; La MRAe a considéré que :

« Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du BOIS DES BAIGNEUX,

- ne remet pas en cause les objectifs de densité exprimés dans le SCOT de l'agglomération tourangelle (15 logements par hectare constructible)

- maintien la vocation initiale du secteur entouré de zones urbanisées et n'est pas de nature à générer des incidences additionnelles sur l'environnement ou la santé humaine par rapport aux précédents PLU »

Et que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

- **AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS :**

De la même façon, le dossier a été transmis à la CDPENAF avant l'enquête. Après délibération publique, la CDPENAF remet un avis favorable le 19 septembre 2024.

Il est ici intéressant de noter que la CDPENAF a été **saisie une première fois**, a rendu un avis défavorable le 21/12/2022 sur le projet de modification présenté sur la globalité de la parcelle (2ha) et retenant une densité moindre à celle retenue aujourd'hui (extrait du PV de réunion de la CDPENAF- vote électronique du 21/12/22: je cite « *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 2ha ; et considérant par ailleurs, que le projet serait de nature à ne pas optimiser les capacités de la zone 1AUb ainsi créée* » .

Le projet a donc dû être revu en totalité et présenté une 2^{ème} fois devant la CDPENAF. C'est aussi ce qui explique que le projet définitif de modification n°2 du PLU, tel qu'il est proposé à la présente enquête publique est arrivé aussi tard après la délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020.

Conformément à la réglementation les deux avis (MRAe et CDPENAF) sont joints au dossier d'enquête publique.

- **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Par ailleurs, l'ensemble des avis prononcés sont favorables ou bien, sans observation. Il en est ainsi des avis rendus par le SDISS, la DDT ou le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelles (le SMAT) qui porte le SCOT.

A noter : les PPA sont sollicitées, elles n'ont pas l'obligation d'apporter réponse. Ainsi, par exemple, la commune d'ESVRES a été sollicitée conformément à la réglementation, elle n'a pas jugé opportun d'apporter réponse.

IV- 2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV-2-1- Rapport comptable des observations :

Le registre a fait l'objet, au cours de la durée d'enquête de **28 références numérotées de 1 à 28 + 4** qui me sont parvenues après la clôture du registre d'enquête le samedi 1^{er} mars 12heures. (mails qui parvenus en mairie le samedi 1^{er} mars, alors que les services du secrétariat municipal étaient fermés, et qui en conséquence m'ont été transmis après la fin de week-end, le lundi 3 mars).

Dont :

- **10 Contributions orales : (10 personnes)** -*-*-*-*-*- *-*-* **dont**
- **11 Contributions écrites :** -*-*-*-*-*-*-*-*-* + 1 hors délai
- **6 Courriels :** -*-*-*-*-*- +3 parvenus hors délais
- **1 Pétition :** -* (189 signatures) 3 exemplaires dans 3 mails différents

Toutes les contributions et observations orales ou écrites et reçues, ont été l'objet d'un relevé sur le registre et transmises à M. Le Maire avec la synthèse.

IV-2-2- Détail des observations enregistrées sur le registre d'enquête/analyse :

L'examen des observations peut bien sûr être envisagé globalement sur le principe, néanmoins chacune est spécifique et nécessite un regard particulier. Toutes ont donc fait l'objet d'une analyse distincte dans le rapport de synthèse, sur lequel M. Le maire a été sollicité pour avis. Le rapport de synthèse et les questions et leur analyse sont jointes en annexe du présent rapport.

Les thèmes soulevés par des observations et contributions :

- La dénaturation du quartier, du hameau, du site : la beauté du site et de son harmonie, seront détruit ; la perte du calme du fait d'une densité insupportable ;
- La campagne aux portes de la ville : Présence du bois, arbres coupés , défrichement, interruption des passages d'animaux forestiers (biches, chevreuils, et d'écureuils, d'oiseaux, etc.) ; une ville à la campagne, constituant les raisons essentielles ayant conduit à l'installation dans le hameau des BAIGNEUX ;
- La perte de la biodiversité : destruction des habitats, des espèces, de la mare et de son milieu ;
- la contestation à la politique d'urbanisme : les constructions nouvelles qui apparaissent comme injustifiées. Projet qui apparait comme incohérent dans un site jugé inadapté à l'urbanisation : absence de commerces de proximité ; éloignement à 2kms et plus des services et des écoles ; absence de moyens de transports ; des voiries extérieures en mauvais état ; insuffisantes en largeur ; présentant un vrai danger pour les piétons et les cyclistes et des réseaux d'assainissement et d'eau déjà saturés et une évacuation des eaux difficile ; artificialisation supplémentaire des sols injustifiée ;
- un refus vigoureux de l'implantation de logements sociaux dans ce quartier, avec des Inquiétudes au regard des mesures d'insertion qui seront mises en place. Inadaptation du lieu pour la construction des logements sociaux ;
- L'absence de concertation : On ne nous a pas demandé notre avis.
- Deux propositions : - Une contribution consiste en un projet alternatif ;
- Une seconde contribution demande expressément la mise en place d'une déviation afin d'éviter que les véhicules traversent le hameau dont la voirie n'est pas adaptée, ceci de manière définitive ou au moins pendant la durée des travaux lorsqu'ils seront programmés.

A ce stade Monsieur le Maire n'a pas souhaité apporter réponse aux questions et contributions du public.

Observation de la commissaire enquêteur sur ce point : La position de M. Le Maire est parfaitement réglementaire. Pour ma part, j'apporterai mes conclusions et avis globalement dans le cadre de la seconde partie de rapport, intitulée « avis et conclusions ».

IV-2-3- Mes propres questionnements subsistant à l'issue de la période d'enquête publique.

1: Parcelle 3058 : Quel statut pour la partie de parcelle restée hors périmètre de modification, détachée de la parcelle 3058, en zone UDr. Comment un permis de construire, déposé pour cette parcelle pourra-t-il être instruit ? Au regard de la ligne de recul de construction de 40 m ; recul existant à partir de la rue des Sapins, ou bien sera-t-il étudié en prenant en compte seulement sa situation sur l'allée des Bois de BAIGNEUX ? Quelle constructibilité pour cette parcelle ?

Réponse apportée par Monsieur le Maire : Cette parcelle est en zone Udr, donc constructible avec sa bande de constructibilité de 40 m à partir de la voie ou de l'emprise publique, c'est-à-dire de l'allée du Bois de BAIGNEUX comme l'indique le règlement actuel.

Cependant, la constructibilité effective sera conditionnée à la pose d'un assainissement autonome, puisque le réseau public n'existe pas et aucune extension n'est prévue à ce jour. En conclusion, le zonage, sous réserve du respect des règles du PLU, permet actuellement une construction.

Observation de la commissaire enquêteur sur ce point : dont acte.

2. La mention de la zone 1AUI de la Martinière :

Réponse apportée par Monsieur le Maire : L'information sur la Martinière existe sur le règlement actuel. Toutefois pour éviter la confusion, il est effectivement possible de reprendre ce paragraphe et de supprimer la couleur rouge, indiquant une modification. Nous la conserverons que pour la zone de BAIGNEUX.

Observation de la commissaire enquêteur sur ce point : dont acte.

3. L'intitulé entre les COUDRIERES et BAIGNEUX :

Réponse apportée par Monsieur le Maire : Les COUDRIERES est le nom d'origine donné aux Bois de BAIGNEUX sur le PLU en 2016. A cette date, le projet avait son entrée principale sur la rue des COUDRIERES, d'où la rectification proposée dans cette modification.

Observation de la Commissaire enquêteur sur ce point : dont acte.

V- CONCLUSION

Mon avis relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de VEIGNE fait l'objet d'un document séparé à la suite du présent rapport conformément à la réglementation, seconde partie du rapport intitulé « avis et conclusions ». (Il constitue néanmoins la seconde partie non dissociable du rapport d'enquête).

VEIGNE le 01 avril 2025

Annick DUPUY

Commissaire enquêtrice.



VI- ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.

VI-1- LA DELIBERATION LANCANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 2020.11.04B

OBJET : MODIFICATION DU PLU N°2 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU BAIGNEUX

Date de convocation : 13 novembre 2020

Nombre de conseillers en exercice : 29

L'an deux mille vingt, le vingt novembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal, s'est réuni dans la salle Hubert Marionnaud, sous la Présidence de Monsieur MICHAUD Patrick, Maire.

Présents : M. MICHAUD Patrick, MM. ARCHAMBAULT Éric, BARADUC Christophe, BARRIER Christian, Mme BOILEAU Fanny, MM. BOURICET Jean-Claude, BRIAT Philippe, Mmes CHOQUET Michelle, de PAULE Laurence, MM. DEGUFFROY Romain, DELHOUME Alain, Mme GOURMELEN Evelyne, M. GUENAUT Laurent, Mmes HODEMON Pascale, JASNIN Aline, LABRUNIE Marlène, M. PECQUET Benoît, Mmes RIGAUT Guylaine, SAULNIER Françoise, M. SAUNIER Patrick, Mme SOOSAIPILLAI Juliana, M. STEFFANUT Bruno, Mme THIBAUT Sylvie, M. BESNARD Olivier, Mmes BOIRON Céline, LABBÉ Julie, MM. LAUMOND Didier, RIVIÈRE Sébastien.

Pouvoir : Mme AILLERIE Françoise à Mme LABRUNIE Marlène

Secrétaire de séance : M. BARRIER Christian

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29 indiquant que le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20 et suivants afférents à la procédure de modification,

Vu la délibération n° 2016-11-01 du 25 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la déclaration d'utilité publique du 25 juillet 2018 relative à l'élargissement de l'A10,

Vu la délibération n°2018.08.01 du 20 août 2018 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU relatif à l'aménagement d'un giratoire au carrefour RD 910/ RD 87,

Vu la délibération n° 2018.09.13 du 21 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1,

Vu la délibération n° 2019.09.23A du 25 septembre 2020 approuvant la modification n°1,

Vu la délibération n° 2019.09.23B du 25 septembre 2020 approuvant la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu l'avis de la Commission Cadre de Vie en date du 9 novembre 2020,

Vu le rapport du Maire,

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Baigneux qui nécessite une modification du document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 novembre 2016).

Considérant que les zones 2AU constituent des réserves foncières pour la commune et que le PLU actuel ne permet pas l'urbanisation du secteur de Baigneux. Par conséquent cela nécessite :

de modifier la zone 2AU en zone 1AU

de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation

d'adapter le règlement écrit et graphique

d'adapter le tableau des surfaces.

d'interroger l'autorité environnementale sur l'urbanisation de ce secteur dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas

MAIRIE – Place du Maréchal Leclerc – BP 31 – 37250 VEIGNÉ – lemaire@veigne.fr

Tél. : 02.47.34.36.36 – Fax : 02.47.26.94.92 – www.veigne.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213702665-20201120-2020-11-04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/12/2020

16/11/2020

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

Considérant que la commune souhaite engagée cette procédure. Un porteur de projet a travaillé à l'aménagement de ce secteur.

Considérant que la zone 2AU de Baigneux est localisée au Nord-Est de la Ville, et fait partie de l'ensemble urbanisé constituée par Les Coudrières, Baigneux et La Bouillère.

Considérant que la cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intitulée Veigné ville attractive catégorise Baigneux comme faisant partie de la tâche urbaine dont les fonctions urbaines doivent être intensifiées.

Considérant que son ouverture à l'urbanisation est cohérente avec les objectifs du PLU qui visent à équilibrer et soutenir la croissance démographique et favoriser une offre de logements diversifiée. Enfin, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra d'encadrer le développement des habitations, de fixer les secteurs paysagers à préserver ou à créer, de positionner les voiries d'accès et la desserte principale et de fixer les principes nécessaires pour un projet raisonné.

Considérant qu'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 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 en terme de mixité générationnelle mais également entre les deux pôles urbains des Gués et du bourg.

Pour atteindre cet objectif, les besoins en logements ont été évalués entre 500 et 550 soit 50 à 55 par an.

Entre décembre 2016 et août 2018 la Ville a vu l'achèvement de 92 logements dans les espaces interstitiels (sans compter la ZAC et les lotissements).

Depuis, juillet 2019, la Ville a vu l'engagement de 185 logements supplémentaires, réalisés d'ici fin 2021, et situés essentiellement au Sud de la Ville. Le nombre de logements depuis l'élaboration du PLU en 2016 sera ainsi porté à 277 (sans compter les espaces interstitiels construits depuis août 2018). La production de logements demeure donc cohérente avec les objectifs du PLU car ce sont bien 55 logements qui continuent à être construits par an. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Baigneux répond à un impératif d'équilibre entre le Nord et le Sud de la ville.

Considérant que sur les 185 nouveaux logements, 67 logements et 3 îlots sont dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux, répondant ainsi aux obligations de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement urbain, dite loi SRU du 13 décembre 2000.

Considérant que les opérations d'ensemble de type OAP permettent de mettre en œuvre l'article 55 de la SRU, alors que les opérations individuelles en dents creuses ne permettent pas le rééquilibrage du parc locatif social.

Considérant d'autre part le secteur de Baigneux, identifié comme un secteur d'intensification dans le PADD, est l'une des seules possibilités de développement pour la partie Nord Est de la Ville.

L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir de nouveaux ménages pour contribuer à la dynamique démographique de Veigné et ainsi poursuivre l'accueil de jeunes ménages actifs et familiaux par la création de logements en accession, accession sociale et locatifs et ainsi diversifier le parc de logements.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide à la majorité

- De prescrire la modification n°2 d'un Plan local d'Urbanisme relative à la zone 2AU Baigneux,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents y afférents.

.../...

MAIRIE – Place du Maréchal Leclerc – BP 31 – 37250 VEIGNÉ – lemaire@veigne.fr

Tél. : 02.47.34.36.36 – Fax : 02.47.26.94.92 – www.veigne.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213702665-20201120-2020-11-04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/12/2020

Affichage : 01/12/2020

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

Nombre de voix : Pour : 24 Contre : 5 Abstention :

Fait à Veigné, le 26 novembre 2020

Le Maire,
Patrick MICHAUD

Pour extrait conforme au registre
MAIRIE DE VEIGNE
Patrick MICHAUD
Maire

Publiée, Affichée le 1/12/ 2020

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication ou notification.

MAIRIE – Place du Maréchal Leclerc – BP 31 – 37250 VEIGNÉ – lemaire@veigne.fr
Tél. : 02.47.34.36.36 – Fax : 02.47.26.94.92 – www.veigne.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213702665-20201120-2020-11-04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/12/2020

Affichage : 01/12/2020

VI-2: L'ARRETE DE M. LE MAIRE DE VEIGNE PRESCRIVANT L'ENQUETE.

INDRE ET LOIRE



N°2025/002

Envoyé en préfecture le 06/01/2025

Reçu en préfecture le 06/01/2025

Publié le

ID : 037-213702665-20250106-2025_002-AR



ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Modification de droit commun n°2 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Bois de Baigneux »

Le Maire de la Commune de VEIGNÉ,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-41 à L 153-44,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46-1,

Vu la délibération n° 2016.11.01 du 25 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la déclaration d'utilité publique du 25 juillet 2018 relative à l'élargissement de l'A10,

Vu la délibération n°2018.08.01 du 20 août 2018 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU relatif à l'aménagement d'un giratoire au carrefour RD 910/ RD 87,

Vu la délibération n° 2018.09.13 du 21 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1,

Vu la délibération n° 2020.09.23A du 25 septembre 2020 approuvant la modification de droit commun n°1,

Vu la délibération n° 2020.09.23B du 25 septembre 2020 approuvant la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération n° 2021.12.16 du 17 décembre 2021 approuvant la modification simplifiée n°2,

Vu la délibération n° 2022.06.28 du 24 juin 2022 approuvant la modification de droit commun du PLU n°2 (stecal),

Vu la délibération n° 2020.11.04B du 20 novembre 2020 prescrivant la modification de droit commun du PLU n°2 relative à la zone 2 AU Baigneux,

Vu les différents avis recueillis sur le projet des Personnes Publiques Associées,

Vu la décision n°2021-3428 de la MRAE en date du 3 décembre 2021 indiquant que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Vu l'extrait du procès-verbal de réunion de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 3 octobre 2024 émettant un avis favorable,

Vu la décision du 25 novembre 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans de désigner Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Bois de Baigneux » avec le changement de zonage en 1AUB,

Considérant que cette modification a pour effet de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone naturelle pour accompagner les constructions et les usages tout en les encadrant,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU « les Bois de Baigneux ». Celle-ci aura une **durée de trente jours (30) jours consécutifs** du vendredi 31 janvier 2025 à 8h30 au samedi 1^{er} mars 2025 à 12h00.

ARTICLE 2 : Les caractéristiques principales du projet de modification portent sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le changement de la zone 2AU en zone 1AUB « les Bois de Baigneux ».

ARTICLE 3 : Madame DUPUY Annick, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Veigné, salle des mariages, pendant trente (30) jours consécutifs aux jours et heures d'ouverture de la mairie suivants :
- du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 (Fermé le jeudi matin)

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

Envoyé en préfecture le 06/01/2025
Reçu en préfecture le 06/01/2025
Publié le
ID : 037-213702665-20250106-2025_002-AR



Un accès gratuit au dossier sera également proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur en mairie : Mairie de Veigné, 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou via l'adresse courriel suivante : lemaire@veigne.fr avec la mention « enquête publique » et ce, avant la clôture de l'enquête. La copie du dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 5 : Le dossier dématérialisé pourra être consulté sur le site : www.veigne.fr.

ARTICLE 6 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie, salle des mariages, les :

- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1^{er} mars 2025 de 10h à 12h.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de huit jours pour transmettre les observations avec un procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de la Commune de Veigné qui disposera d'un délai de quinze jours pour fournir son mémoire en réponse. In fine, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans son rapport et avis motivés dans le délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

ARTICLE 8 : Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera amené à approuver par délibération la modification du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 9 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Veigné aux jours et heures habituels d'ouverture et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés pendant un an sur le site : www.veigne.fr.

ARTICLE 10 : Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux désignés ci-après :

- ☐ La Nouvelle République
- ☐ La Renaissance Lochoise

Cet avis sera affiché à la mairie et sur le site « les Bois de Baigneux ».

Ces publicités seront certifiées par le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion. L'avis et le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 11 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur Le Préfet d'Indre et Loire, au commissaire enquêteur, au Président du Tribunal Administratif, un exemplaire étant conservé en mairie.

Fait à Veigné le 6 janvier 2025

Patrick MICHAUD
Maire



Le Maire,
Patrick MICHAUD

Publié/Notifié le - 6 JAN. 2025

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication ou notification.

VI-3- L’AFFICHE.



VEIGNÉ
VILLE VERTÉ

COMMUNE DE VEIGNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°2 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation « Les Bois de Baigneux »

Par arrêté municipal en date du 6 janvier 2025.

Le maire de Veigné a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique.
A cet effet, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur ROL Hugues, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie pour une durée de trente (30) jours consécutifs du vendredi 31 janvier 2025 au samedi 1^{er} mars 2025.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête seront à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 (Fermé jeudi matin).

Un accès gratuit au dossier sera également proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante www.veigne.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1^{er} mars 2025 de 10h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées en mairie 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou par courriel à lemaire@veigne.fr avec la mention « enquête publique ».

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme JAMAIN Sandrine, service urbanisme, à la mairie de Veigné - 02 47 34 36 36.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera amené à approuver par délibération la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

VI-4- PUBLICATIONS -INFORMATIONS :

VI-4-1- Les attestations de publication dans les journaux d'annonces légales :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

**ATTESTATION DE
PARUTION****Support de parution :** Renaissance Lochoise**Date de publication :** 15 janvier 2025**Département :** 37 - Indre-et-Loire**N° Client :** 226588

Madame, Monsieur

Je vous remercie de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.
Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.
Je reste à votre disposition au 05 56 44 72 24

**COMMUNE DE VEIGNE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification de droit commun n°2 du PLU
pour l'ouverture à l'urbanisation "Les Bois de Baigneux"
Par arrêté municipal en date du 6 janvier 2025.**

Le maire de Veigné a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique.
A cet effet, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur.
L'enquête se déroulera à la mairie pour une durée de trente (30) jours consécutifs du vendredi 31 janvier 2025 au samedi 1er mars 2025.
Les pièces du dossier et le registre d'enquête seront à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 (Fermé jeudi matin). Un accès gratuit au dossier sera également proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante www.veigne.fr.
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1^{er} mars de 10h à 12h.
Pendant la durée de l'enquête les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées en mairie 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou par courriel à lemaire@veigne.fr avec la mention " enquête publique".
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme JAMAIN Sandrine, service urbanisme, à la mairie de Veigné - 02 47 34 36 36.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.
Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera amené à approuver par délibération la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

**pro-legales**
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000092176-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-Loire
Date de parution : 15/01/2025

Fait à Tours, le 10/01/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



COMMUNE DE VEIGNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°2 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation « Les Bois de Baigneux »

Par arrêté municipal en date du 6 janvier 2025.

Le maire de Veigné a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique.

A cet effet, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie pour une durée de trente (30) jours consécutifs du vendredi 31 janvier 2025 au samedi 1er mars 2025.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête seront à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 (Fermé jeudi matin). Un accès gratuit au dossier sera également proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.veigne.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1er mars de 10h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées en mairie 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou par courriel à lemaire@veigne.fr avec la mention « enquête publique ».

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme JAMAIN Sandrine, service urbanisme, à la mairie de Veigné - 02 47 34 36 36.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera amené à approuver par délibération la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

**ATTESTATION DE
PARUTION****Support de parution :** Renaissance Lochois**Date de publication :** 05 février 2025**Département :** 37 - Indre-et-Loire**N° Client :** 226588

Madame, Monsieur

Je vous remercie de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.

Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.

Je reste à votre disposition au 05 56 44 72 24

**COMMUNE DE VEIGNÉ
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE****Modification de droit commun n°2 du PLU
pour l'ouverture à l'urbanisation "Les Bois de Baigneux"
Par arrêté municipal en date du 6 janvier 2025.****Le maire de Veigné a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique.****A cet effet, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a
désigné Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur.****L'enquête se déroulera à la mairie pour une durée de trente (30) jours consécutifs du
vendredi 31 janvier 2025 au samedi 1er mars 2025.****Les pièces du dossier et le registre d'enquête seront à la disposition du public pendant
toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de
13 h 00 à 17 h 00 (Fermé jeudi matin). Un accès gratuit au dossier sera également
proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-
dessus. Le dossier d'enquête publique sera également
disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse
suivante www.veigne.fr.****Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour
recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :**

- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1^{er} mars de 10h à 12h.

**Pendant la durée de l'enquête les observations pourront être consignées sur le
registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées en
mairie 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou par courriel à lemaire@veigne.fr avec
la mention " enquête publique".****Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme
JAMAIN Sandrine, service urbanisme, à la mairie de Veigné - 02 47 34 36 36.****Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du
public dès qu'ils seront transmis en mairie.****Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera
amené à approuver par délibération la modification du PLU, éventuellement
modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du
rapport du commissaire enquêteur.**

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

**pro-legales**
Annonces Légales et Formalités

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Téléphone : 02 47 60 62 70
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000094543-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 07/02/2025

Fait à Tours, le 23/01/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeVUZZdp8

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeVUZZdp8>



COMMUNE DE VEIGNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°2 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation « Les Bois de Baigneux »

Par arrêté municipal en date du 6 janvier 2025.

Le maire de Veigné a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique.
A cet effet, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Madame DUPUY Annick en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie pour une durée de trente (30) jours consécutifs du vendredi 31 janvier 2025 au samedi 1er mars 2025.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête seront à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 17 h 00 (Fermé jeudi matin). Un accès gratuit au dossier sera également proposé sur support informatique accessible en mairie aux jours et heures indiqués ci-dessus. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante www.veigne.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- vendredi 31 janvier 2025 de 8h30 à 12h,
- mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h,
- samedi 1er mars de 10h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées en mairie 2 Place Maréchal Leclerc 37250 Veigné ou par courriel à lemaire@veigne.fr avec la mention « enquête publique ».

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme JAMAIN Sandrine, service urbanisme, à la mairie de Veigné - 02 47 34 36 36.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la Commune de Veigné sera amené à approuver par délibération la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

VI-4-2- Bulletin municipal de janvier 2025, les Echos de VEIGNE.



Urbanisme



Laurent GUENAULT
1er adjoint En charge
de l'urbanisme
et de l'intercommunalité

La proximité avec la nature, une offre en commerces de proximité, l'accès à la santé, aux soins de proximité et au logement, à une mobilité facile, à la présence d'écoles, d'espaces verts, ainsi qu'un certain dynamisme, c'est ce qui fait l'attractivité d'une commune.

Chaque année Veigné acquiert de nouveaux terrains afin de préserver, entre autres, les bords de l'Indre qui nous sont chers et les jardins partagés qui favorisent la consommation de fruits et légumes, l'activité physique, mais aussi le bien-être mental et le lien social.

À Veigné des projets fleurissent, des nouvelles constructions sortent de terre permettant ainsi de garder nos écoles et faire vivre nos commerces. Veigné est une ville qui attire.

J'ai à cœur que Veigné garde ce bien vivre ensemble et cette proximité avec la nature.

Je vous souhaite à toutes et tous une excellente année 2025.

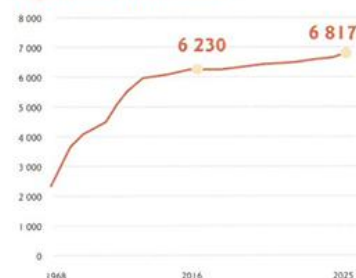
Une évolution démographique

« au fil de l'eau »



Sur les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, voté au Conseil Municipal en 2016, il était prévu une croissance d'environ 900 habitants d'ici 2025, correspondant à une hausse dite « au fil de l'eau ». Selon l'estimation de l'INSEE suite au dernier recensement (février 2024), la population au 1er janvier 2025 est estimée à 6 817 habitants. Ainsi entre 2016 et 2025, la population évolue de 587 habitants supplémentaires, soit une soixantaine par an. L'équipe municipale a donc tenu son engagement.

Population vindinienne



Enquête Publique 31 janvier au 1er mars 2025 :

Prévu au Plan Local d'Urbanisme de 2016, le secteur à projet sur Beigneux prévoit le maintien de l'identité paysagère (végétal, espaces boisés, corridors de biodiversité, la mare...), tout en proposant 16 logements (10 logements libres + 6 logements aidés). Le cœur d'îlot pourra accueillir des usages divers pour favoriser la convivialité (aire de jeux, aire de rencontre...).

Venez partager votre avis !

” **Billet
d'humeur**
du 1^{er} adjoint

Je souhaite vous faire part de mon désaccord avec Monsieur LAUMOND, élu de l'opposition, qui a précisé au dernier Conseil Municipal, qu'il reconnaissait l'engagement de Monsieur le Maire et de son équipe dans la réalisation des logements sociaux, mais qu'il n'en souhaitait que sur le secteur des Gués. Pour ma part, je pense qu'il faut veiller à l'équilibre de nos quartiers et offrir à tous la possibilité de se loger tant au bourg que sur le plateau nord comme sur tout autre secteur de notre ville.

“

VI- 4-3- Bulletin municipal de janvier 2022, les Echos de VEIGNE.



Urbanisme



**Laurent
GUENAUT**
Adjoint à l'Urbanisme

Environnement, qualité de vie. Veigné est une ville qui attire. Des projets fleurissent, on observe de nouvelles constructions, c'est le signe de l'attractivité de notre ville qui permet de garder nos écoles, faire vivre nos commerces... J'ai donc à cœur d'encadrer et d'accompagner le développement de la ville afin que Veigné garde le bien-être ensemble.

Veigné reste une ville verte avec 2202 ha de surfaces agricoles et naturelles pour une superficie de 2649 ha ce qui représente 83,1 % de la surface totale.

Toujours à votre écoute pour tous vos projets de construction, et pour les petits travaux comme une clôture, un carport, un abri de jardin, une pergola, etc... n'hésitez pas à téléphoner au service urbanisme qui pourra vous renseigner et si besoin vous donner un rendez-vous pour me rencontrer.

Que cette nouvelle année 2022 vous apporte joie, bonheur et santé.

Quelques chiffres

Surface de Veigné : 2649 ha
Dont : 483% d'espaces naturels, agricoles, forêts.

Près de 2 400 foyers
Dont : 11% de logements aidés.

Être acteur du développement harmonieux de notre commune



Territoire attractif aux portes de l'agglomération tourangelles, la commune est soucieuse de préserver son cadre de vie, ses paysages et garantir un développement harmonieux. En effet en matière d'aménagement l'objectif de la commune est d'offrir à chacun la possibilité de se déplacer, de se loger, de travailler, de s'instruire et de se divertir dans un cadre de vie préservé et valorisé. L'exercice est complexe, car il nécessite de trouver un équilibre entre le développement de la population, pratique des activités et limitation de la consommation foncière et des ressources. Particulièrement bien localisée dans le bassin de l'agglomération tourangelles correctement desservie par des infrastructures majeures (RD 910, A10 et A85), bénéficiant d'un patrimoine bâti et naturel remarquable avec ses sites classés, ses espaces boisés... Veigné séduit. Face aux pressions foncières observées sur le territoire, les élus agissent sur plusieurs axes :

Assurer la pérennité du foncier à vocation agricole et naturelle

Depuis janvier 2020, la SAFER mène une animation auprès d'organismes agricoles et environnementaux, mais aussi des exploitants dans la commune pour les informer de la localisation des secteurs à enjeux, échanger avec eux sur l'intérêt de se positionner sur certains de ces secteurs, recenser les porteurs de projet, et les modalités envisageables (location, etc) faire le point sur les outils ou actions qui pourraient être mobilisés par la commune pour protéger le foncier agricole et naturel.

Pour être concret, certaines parcelles trop petites pour être exploitées de façon agricole, peuvent accueillir les ruches d'un apiculteur par exemple en particulier si elles sont proches de l'Indre.

Agir sur le logement

La question du logement est également centrale. Face à l'obligation imposée par l'État de répondre à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la commune doit atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux. Ainsi la préfecture fixe des objectifs triennaux à la commune. Elle exige qu'au bout de ces périodes de trois ans le nombre précis de logements aidés qu'elle avait fixé ait bien été atteint. En cas de non-respect la sanction est financière et peut aller plus loin puisque la préfecture peut se substituer à la

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

commune pour préempter un terrain en vue de réaliser ce type d'opération.

Pour faire face sans voir fleurir des barres HLM, la commune a opté pour une stratégie payante : prévoir 30% de logements aidés dans chaque opération d'ensemble. Ainsi les aménageurs immobiliers doivent non seulement intégrer des logements aidés mais également répondre aux critères de la commune en la matière : privilégier des maisons ou petits collectifs par exemple.

Le domaine fleuri situé rue de Sardelle est un exemple en la matière. Cette opération d'environ 40 logements compte près d'un tiers de logements aidés et offre plusieurs typologies : maisons individuelles, maisons groupées, tous bénéficiant d'espaces privés extérieurs et de stationnement à proximité. De même, le Paradis accueille 30 lots à construire et 12 logements aidés.

Prévoir l'avenir

La commune souhaite faciliter les changements de destination de certains bâtiments



situés en zone naturelle en les identifiant comme STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ou «pastilles») dans le document d'urbanisme. Élargir les possibilités de transformation et de destination de plusieurs sites emblématiques de la commune tels que Fontiville ou la

Championnière qui bénéficient d'un cadre exceptionnel tout en encadrant les usages. A Fontiville, l'ancien lycée hôtelier pourra accueillir des logements et à la Championnière un projet d'activité économique.

Autre évolution à venir, il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU Baigieux identifié comme réserve foncière lors de l'approbation du PLU en 2016. Celle-ci est nécessaire pour que la commune de Veigné puisse répondre au maintien de la population et à l'accueil des nouveaux habitants. Elle permettra de répondre aux besoins de la population en matière de logements tout en respectant les objectifs généraux prévus par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle, Veigné étant identifié comme espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions (autour des gares et des centralités). L'objectif est d'appliquer une « petite densité » pour proposer des maisons de qualité avec des grands terrains tout en continuant à proposer des logements locatifs aidés à hauteur de 30%.

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

En fonction de l'importance des travaux réalisés, trois situations sont à distinguer :

Travaux dispensés d'autorisation :

- Travaux d'entretien et de réparation ordinaires (remplacement d'une gouttière, de tuiles de la toiture...)
- Terrasses de plain-pied...

Travaux avec déclaration préalable :

- Piscines non couvertes d'une superficie comprise entre 10 et 100 m² ou dont la couverture est supérieure à 1,80 m
- Travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction (création d'ouverture, changement de porte ou de fenêtre par un autre modèle...)
- Construction nouvelle de faible surface (entre 5 et 20 m²) et d'une hauteur inférieure à 12 mètres
- Extension d'un bâtiment existant d'une surface comprise entre 5 et 20 m²



Le permis de construire

Certains travaux de construction de plus grande importance impliquent un permis de construire. Il peut s'agir des cas suivants :

- la construction d'une maison,
- les extensions de plus de 20 m²
- les travaux entraînant une modification de la structure porteuse ou de la façade lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination

Le service Urbanisme vous accueille les mardis et jeudis de 14h à 17h et les mercredis de 15h à 17h.



Déposez votre permis de construire en ligne

À partir du 1er janvier 2022, nous serons prêts à recevoir vos demandes de permis de construire en ligne. Renseignements sur veigne.fr

VI-4-4- Bulletin municipal de septembre 2021, les Echos de VEIGNE.



Projets en cours et procédures PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui évolue tout au long de sa vie entre deux révisions générales. C'est pour cela que ponctuellement certaines adaptations peuvent être soumises à enquêtes publiques. Actuellement, plusieurs procédures sont en cours.

La commune souhaite d'une part, assouplir les règles de changements de destination des bâtiments sur plusieurs sites emblématiques de la commune : Fontiville, la Championnière, la maison située 53 RD 910, pour accompagner et encadrer leur évolution et permettre une réaffectation des locaux à de nouvelles activités. Il s'agit de les identifier comme STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ou « pastilles ») dans les documents d'urbanisme. D'autre part, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Baigneux car les zones 2AU constituent des réserves foncières pour la commune et ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Enfin, quelques corrections mineures sont aussi proposées sur le règlement.

Fontiville

Le Château de Fontiville se compose de plusieurs bâtiments dont un ensemble principal et historique, des bâtiments récents, un logement de gardien. L'unique modification réside dans le changement de destination des bâtiments pour permettre la création de logements.

Du côté de l'ancien centre équestre se dressent plusieurs bâtiments dont un ensemble de 2 manèges, des écuries, une maison principale et une petite maison de tuffeau. Le projet envisagé doit permettre de rénover les bâtiments existants afin de maintenir leur existence. En effet, à terme, les bâtiments risquent de s'écrouler car ils ne sont actuellement plus utilisés et laissés en l'état. Là aussi l'unique



modification permettra le changement de destination des bâtiments en habitations, gîtes, activités de services en lien avec l'exercice de professions libérales.

jet sont à la recherche de sites emblématiques pour installer leur entreprise, développer un projet économique.

Championnière

La ville de Veigné souhaite valoriser ce domaine en conservant l'usage du parc (bois et prairies) par les Vindiniens tout en ouvrant le site aux activités économiques, de services ou autres. En effet, certains porteurs de pro-



VI- 4-5-Le certificat d'affichage.

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné Patrick MICHAUD, Maire de Veigné, agissant es qualité, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis de mise à disposition du public relatif à la modification de droit commun n°2 du PLU pour l’ouverture à l’Urbanisation « les Bois de Baigneux » à partir du mercredi 15 janvier 2025 sur :

- le panneau d’affichage et la porte d’entrée de la mairie,
- le site « les bois de Baigneux » (2 affiches),
- le panneau lumineux (Centre bourg),
- le site internet de la Commune.

et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Fait à Veigné, le 3 mars 2025

Patrick MICHAUD
Maire



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

VI-5- Un premier avis de la CDPENAF négatif.



Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Dominique BERTHONNEAU
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Planification et Urbanisme

Tél. : 02.47.70.81.66

Courriel : ddt-cdpnaf@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 17 JAN 2022

Une première consultation de la CDPENAF en 2022 suivie d'un avis négatif motivé par une insuffisante densité, avait conduit à repenser le projet.

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Vote électronique du 21 décembre 2021

I – OBJET : 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

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Veigné

1-2 – Adresse du pétitionnaire : Mairie

2 Place du Maréchal Leclerc – CS 30031
37250 Veigné

1-3 – Référence du dossier : PLU de la commune de Veigné

1-4 – Objet du dossier : 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 : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »**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,

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

Pour la Préfète d'Indre-et-Loire et
par délégation

Le président de séance



Xavier ROUSSET

VI-6- Le rapport de synthèse suivi d'une analyse individuelle des contributions à l'enquête publique ; l'ensemble remis à M. Le maire le 10 mars 2025

RAPPORT DE SYNTHESE RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PLU VEIGNE.

Conformément à l'arrêté de M. Le Maire de VEIGNE prescrivant une enquête publique préalable à la modification N° 2 du PLU de la commune de VEIGNE en date du 06 janvier 2025 .

I- Conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée.

I-1 L'avis d'enquête publique.

Il est resté consultable sur le site internet de la commune de VEIGNE à compter du 15/01/2025 et pendant la durée de l'enquête.

A noter : L'arrêté de M. Le Maire mentionnait l'heure de la fin d'enquête, le 1^{er} mars à 12heures. Mais l'avis d'enquête (Journaux et affichage) ne mentionnait pas l'heure.

I-2- La composition du dossier d'enquête publique :

- le dossier présenté à l'enquête publique est complet et répond à la réglementation. Néanmoins, les intitulés et classements retenus ont été critiqués en cours d'enquête.

- Le dossier d'enquête sur support papier pouvait être consulté pendant toute la durée de l'enquête, du 1^{er} février au 1^{er} mars 2025 12 heures , donc pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie de VEIGNE.

- Le dossier d'enquête dématérialisé était consultable à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture, habituels de la mairie de VEIGNE et sur le site internet des services de la commune pendant la durée de l'enquête publique. <https://www.veigne.fr/index.php/mes-demarches/urbanisme/avis-denquete-publiquemodification-pl>

A noter : La mise à disposition par les services municipaux , en cours d'enquête d'une étude environnementale, non incluse dans le dossier , car émanant du propriétaire des terrains, a été source d'interrogations et de suspicions quant à l'honnêteté des intentions.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

I-3- Les observations et les propositions

Elles pouvaient être déposées :

soit en mairie de VEIGNE dans le registre d'enquête prévu à cet effet aux heures d'ouverture de la mairie ;

soit adressées par correspondance à Mme la commissaire enquêteur, à la mairie de VEIGNE ,

soit adressées par voie électronique à l'adresse suivante : lemaire@veigne.fr en ayant soin de mentionner « enquête publique ».

Les différentes possibilités de consultation ont largement été utilisées.

A noter : L'adresse mail n'était pas une adresse dédiée spécifiquement à l'enquête et à l'usage exclusif du commissaire enquêteur comme le prévoit la réglementation. Les contributions sont donc arrivées au commissaire enquêteur après passage et visa de réception par les services municipaux, et décalage .

I-4- L'enquête a été publiée par voie de presse :

- le 15/01/2025 dans La NRCO - Edition INDRE ET LOIRE :
- le 15/01/2025 dans LA RENAISSANCE LOCHOISE.
- le 07/02/2025 dans LA NRCO - Edition INDRE ET LOIRE ;
- le 05/02/2025 dans LA RENAISSANCE LOCHOISE dans la quinzaine précédant l'enquête publique.

I-5- L'affichage a été mis en place,

- Sur le panneau d'affichage à la porte de la mairie de VEIGNE ;
- Sur le panneau lumineux de la commune ;
- Sur le site des BAIGNEUX, en différents points au niveau du site de modification rue des SAPINS et rue des COUDRIERES ; (2 lieux d'affichage)

En conséquence, les publications et affichages ont été faits dans le respect de la réglementation, et pendant les délais légaux. Le public a donc été en mesure de prendre connaissance de l'enquête et être correctement informé.

I-6- Les permanences :

Je me suis tenue à disposition du public, aux dates et heures retenues par l'arrêté du 06 janvier 2025 et pendant la durée prévue pour les permanences, à savoir :

*Le 31 janvier 2025 de 8 heures 30 à 12 heures.

*Le 19 février 2025 de 14 heures à 17 heures.

*Le 1er mars 2025 de 10 heures à 12 heures.

Durant les permanences, le public a été nombreux à se présenter, venu en nombre, parfois à plusieurs reprises voire en groupe.

Les permanences se sont tenues sans incidents et dans un climat courtois, mais tendu et empreint de soupçons compte tenu de l'opposition au projet et dénote une véritable appréhension ... Néanmoins, il a pu être maintenu une relative bonne entente.

Je me suis rendue disponible afin de répondre à la demande de rendez-vous, le 25 mars de 14 heures à 15h30.

Rapport de synthèse - 2

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

II- Les contributions du public à l'enquête :

II-1- Les contributions à l'enquête : Un enregistrement comptable :

- **26 contributions distinctes incluant.** + 4 hors délais
- **Contributions orales :** *-** (10 personnes)-*-**-*-** = 10 contributions orales.
- **Contributions écrites :** *-** (asso)-*-**-*-** = 11 contributions écrites+ 1 hors délai
- **Courriels :** : *-**-*-** = 6 courriels.= 3 parvenus hors délais
- **Pétition :** : * (189 signatures) 2 exemplaires. = 1 pétition.

Les 26 contributions ont toutes été consignées sur le registre d'enquête :

Numérotées de 1 à 26 par mes soins en continu , elles ont toutes fait l'objet d'un relevé sur le registre et d'une analyse individuelle : orales ou écrites, sous forme de courriels parvenus sur l'adresse mail dédiée à l'enquête ou par courrier reçus en mairie, ou encore sous la forme d'une pétition .

A noter : Plusieurs contributions sont parvenues après clôture de l'enquête. L'arrêté de M. Le Maire mentionnait bien l'heure de la fin d'enquête, le 1^{er} mars à 12heures. Mais l'avis d'enquête (Journaux et affichage) ne mentionnait pas l'heure. Je propose en conséquence pour éviter tout malentendu, de les intégrer , bien que le registre d'enquête ait été clôturé par mes soins à l'heure prévue.

- 1 contribution écrite parvenue après clôture de la SEPANT .
- 2 contributions écrites après clôture.

II-2- Les contributions du public :

La synthèse de l'enquête se contente de relater le déroulement de l'enquête, le climat de l'enquête , une synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête et des questions restantes.

Elle n'apporte pas à ce stade, ni avis ni conclusions de la part du commissaire enquêteur. Ceux-ci seront formulés après le recueil de toutes les données de l'enquête et des réponses qui auront pu leur être apportées.

J'ai joint à la présente à cet effet, une analyse des contributions prises individuellement, afin de tenir compte de toutes, y compris des réponses et avis du maire s'il juge utile de les formuler en retour à cette synthèse. J'ai tenté là, de respecter scrupuleusement les observations formulées.

Les points développés par le public ont été les suivants:

Les différents thèmes avec les questions qu'ils soulèvent , comme autant de craintes et d'inquiétudes pour s'opposer au projet de modification du PLU.

- Tout part de la crainte, de la détérioration de la beauté, et la qualité du site et de son calme, sa tranquillité, et l'harmonie du lieu :

On se situe dans quartier résidentiel dans un environnement préservé qui sera à jamais écrasé; Perte irréversible de l'identité du quartier ;

Rapport de synthèse - 3

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

On est dans un hameau , en présence d'un espace boisé, et d'une zone humide qui va être détruit...

Les habitants du quartier sont venus, et ont acheté là pour la beauté et le calme du quartier.

Il y aura une dévalorisation irrémédiable des propriétés qui sont implantées sur ce quartier ; un bouleversement de l'équilibre au détriment de ses habitants . L'urbanisation est jugée mal pensée , mal étudiée voire brutale .

Les habitants craignent la destruction de l'espace boisé, des grands arbres qui a déjà largement commencé : Coupe des pins ; des essences de qualité. (il ne reste d'ailleurs déjà plus que 2 cèdres) . Les haies ou plantations seront insuffisantes et demanderont du temps avant d'être matures.

- Principal grief, une trop grande densité de logements retenue : beaucoup trop importante et sans rapport avec le quartier, totalement inadaptée dans ce hameau; et qui ne permettra pas d'en conserver l'identité.

Une densité retenue qui semble impossible à tenir : Quand la voirie, les passages piétons et le corridor vert, auront été créés, il sera bien difficile de faire tenir 16 logements ;

Les superficies de terrains seront totalement en inadéquation avec le quartier avec inévitablement une proximité trop grande, source de conflits.

Cette densité qui provoquera inévitablement des nuisances, bruits, circulations trop importantes. Densité contre nature au regard du quartier.

- Un taux de logements sociaux beaucoup trop élevé, source de conflits.

Projet qui suscite l'incompréhension et le rejet : Quel besoin de rechercher de nouveaux habitants ?

Projet d'implantation de logements sociaux inadapté à cet emplacement : inégalités , source de conflits entre les différents habitants, (propriétaires disposants de grands espaces , face à des locataires de petits terrains... refus de ce projet de mixité inadapté .

Projet qui appelle des interrogations : Quelle gestion sociale pour la prise en charge de ces futurs conflits.

Absence de commerce de proximité ; absence de moyens de transports ; quartier éloigné des zones urbaines. Espace inadapté à la densité et à la mixité.

- Destruction d'un espace boisé et de biodiversité :

Disparition de la mare programmée : assèchement à prévoir, trop grande proximité des habitations, des milieux anthropiques ; présence d'espèces à protéger. La mare est appelée à disparaître.

Le projet va détruire la biodiversité du site ; Des amphibiens, et autres oiseaux (présence d'un Bruant des roseaux). Ou diverses espèces , les habitats vont être détruits, dérangés ; les passages dont bénéficie toute cette biodiversité seront détruits.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- la mare et la protection du milieu, de sa biodiversité ;

Son maintien en zone Np semble pourrait sembler un point satisfaisant ,
Néanmoins, la proximité des voiries, espaces de jeux, et passages paraît compromettre la pérennité de la mare.

La récupération des eaux une nécessité pour les futures habitations ?

Nécessité d'une zone de protection de la mare -Comment éviter les baignades des animaux ? L'introduction de poissons ?

Ce maintien en zone urbaine dans ce milieu protégé a-t-il été pensé et envisagé dans le temps ?

La dégradation du milieu ne va-t-il pas entraîné l'apparition de moustiques ?
L'entretien en est-il prévu ?

Le corridor vert permettra-t-il le maillage des mares sur le territoire ?

Les grands arbres ne sont pas des points d'ancrage de biodiversité.

- Le corridor (3m) n'a de corridor que le nom :

«espace géographique dans lequel les régions sont parfaitement interconnectées par des liaisons terrestres » ; «Un corridor écologique » est un passage qui relie des espaces naturels. Les cours d'eau et leur végétation riveraine, les haies et les talus végétaux en sont des exemples » .

L'expression retenue disproportionnée justifierait une largeur suffisante pour le passage des animaux ... au moins 10 m de large... impossible compte tenu de l'espace imparti...

Quelle gestion de ce corridor sera envisagée dans l'avenir ?

- Des modifications successives de la constructibilité : La zone de non constructible de 40m à partir de la rue des sapins sera-elle maintenue à l'extrémité sud du projet (allée des sapins) .

- Le zonage Np sera-t-il maintenu ? Comment peut-on y croire quand les modifications de zonage se sont succédées .

- Voiries et réseaux inadaptés à la circulation et aux besoins :

On assiste déjà à la saturation du trafic ; La voirie jamais été refaite ; l'assainissement devra être renforcé ; et les évacuations des eaux pluviales difficiles ...

Quels projets envisagés pour que l'ensemble puisse être vivable ?

Un manque crucial de fossés ; les pluies provoquent d'ores et déjà des débordements longs à s'évacuer.... L'artificialisation des sols va accentuer les problèmes.

- Le règlement de l'OAP n'est pas en harmonie avec le reste du quartier contrairement à ce qui est annoncé dans le dossier ;

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

III- L'avis de la MRAe, de la CDPENAF et les contributions des PPA.

- La MRAe a rendu un avis favorable le 06/10/2021 .

Pour rappel, la MRAe considère que « Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du BOIS DES BAIGNEUX,

- ne remet pas en cause les objectifs de densité exprimés dans le SCOT de l'agglomération tourangelle (15 logements par hectare constructible)

- maintien la vocation initiale du secteur entouré de zones urbanisées et n'est pas de nature à générer des incidences additionnelles sur l'environnement ou la santé humaine par rapport aux précédents PLU »

Et que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

L'avis de la MRAe est inclus dans le dossier d'enquête comme la réglementation le requiert. Mais a été classé dans les avis des PPA.

- La CDPENAF a rendu le 30 octobre 2024 un avis favorable .

Je note en outre que les PPA et autorités administratives, ont toutes émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de VEIGNE et sans réserve.

Le Maire est appelé, bien sûr à répondre aux contributions et observations.

IV- En synthèse.

L'enquête publique pour la modification N°2 du PLU de Veigné, initiée par l'arrêté du Maire en date du 6 janvier 2025, a été consultable en ligne à partir du 15 janvier 2025 . Le dossier présenté était complet et conforme à la réglementation, bien que certaines critiques aient pu être relevées quant à l'organisation et formulées quant aux intitulés et classements. L'enquête s'est déroulée dans un climat courtois mais tendu.

Les contributions à l'enquête publique révèlent des préoccupations variées et des opinions très majoritairement négatives concernant le projet proposé.

Les principaux points ont été les suivants:

- Les contributions sont donc très majoritairement fermement opposées à l'urbanisation de la zone 2AU du site des BAIGNEUX- ont donné lieu à une pétition qui a réuni 189 signatures , essentiellement des habitants du quartier, sur la rue des sapins mais le dépasse largement .

- La pétition exprime quant à elle , une opposition générale au projet en raison de la densité excessive proposée et de l'impact sur la qualité de vie. Les habitants craignent la dégradation de la beauté, de la tranquillité et de l'identité du quartier.

- Inquiétudes généralisées concernant la destruction de la biodiversité et des habitats naturels, notamment la préservation de la mare, (compte tenu notamment de sa trop grande proximité dans le projet , avec les espaces anthropisés), de sa gestion et des corridors écologiques.

Rapport de synthèse - 6

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- Problèmes d'infrastructures dans le hameau existantes jugées inadaptées pour supporter l'augmentation de la population (voirie, réseaux, services publics...).
- Crainte de nuisances sonores et visuelles pendant les périodes de construction mais aussi après, dans ce hameau calme et tranquille.
- Absence de concertation publique jugée largement insuffisante et manque de transparence dans les décisions .
- Préoccupations financières liées à la dévaluation des propriétés environnantes compte tenu de l'implantation de ce projet évalué comme totalement inadapté.
- Proposition pour une solution alternative en vue d'une densité plus modérée et une meilleure intégration des logements sociaux tout en préservant le cadre de vie et les écosystèmes. Solution alternative au projet qui nécessitera des études complémentaires.
- Appel à une étude d'impact environnemental approfondie et à une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire.
- Demande pour la mise en place d'une déviation afin de détourner la circulation dans le hameau, de façon pérenne et au moins temporaire s'il y a travaux

V- Mes dernières questions

Les questions que j'ai eu à me poser sur le projet de PLU, ont presque toutes trouver leur réponse en cours d'enquête ;

Cependant, quelques questions restent à trouver leur réponse :

1- quel statut pour la partie de parcelle restée hors périmètre de modification, détachée de la parcelle 3058, en zone UDr . Comment un permis de construire déposé pour cette parcelle pourra-t-il être instruit ? Au regard de la ligne de recul de construction de 40 m ; recul existant à partir de la rue des Sapins, ou bien sera-t-il étudié en prenant en compte seulement sa situation sur l'allée des Bois de Beigneux ? Quelle constructibilité pour cette parcelle ?



Rapport de synthèse - 7

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

L'instruction fera-t-elle usage de l'article 6 modifié : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ?

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.

2- La modification du règlement 1AU- de l'article 2 : occupations soumises à des conditions particulières , intègre une modification, à côté de la zone 1AUB « Les bois de Baigneux » sur la zone 1AUI de « la Martinière » . Ni la notice de présentation, ni les éléments d'explications du projet de modification du PLU n'en font état. Ce lieu-dit n'a rien à voir avec les Bois de Baigneux. N'y a-t-il pas là une source de confusion ?

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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. ~~Les zones 1AUI de « la Martinière » et 1AUB « les Bois de Baigneux » ne sont pas concernées par cette règle.~~

3- Le règlement de la zone 2AU est modifié au paragraphe « caractère de la zone » ; c'est la zone « les Coudrières qui est rayée .

Pour être précis parle-t-on bien de la même zone des Bois de Baigneux.

9. ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.

Elle comprend à plusieurs sites :

~~« Les Coudrières »~~ et « Vaugourdon » aura 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.

Je vous remercie de m'apporter ces précisions complémentaires.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

VI- La poursuite de la procédure.

La présente synthèse est remise à M. Le Maire sous huitaine après la clôture de l'enquête ;

M. Le Maire dispose d'un délai de 15 jours pour apporter les réponses qu'il juge utile aux contributions du public ;

Le commissaire enquêteur rend ensuite son rapport, ses conclusions et avis dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête publique.

A VEIGNE le 10 mars 2025.

Annick DUPUY- Commissaire enquêtrice



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

ANALYSE DES CONTRIBUTIONS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**I- PARVENUES DANS LA PERIODE D'ENQUÊTE.****1- 31-01-2025 - M. PETRAULT – * Contribution orale**

- inquiétudes par rapport au projet.
- Souhait de conserver la même tranquillité.
- Crainte sur l'augmentation de la circulation.
- Voirie inadaptée

2- 31-01-2025- M. DESMAISONS * Contribution orale - Demande de renseignements.
3- 19-02_2025- Mme SORIA - * Contribution orale - Ferme opposition au projet
 - Demande de reclassement de la zone en Np en N
*** Remise d'un courrier (voir 15)**
4- 19-02-2025 - M. SERREAU * Remise d'un courrier par Mme SORIA
5/7-19-02-2025 GROUPE de 10 personnes : M.FONTAINE- M.JULIEN-M.PETITBON- M.DUVAL- M.ROBIN-Mme SORIA- M.SERREAU- M.COURSON-M.ROBERT- M.BONNEAU.
*** Contribution orale - Opposition et Mécontentement général Crainte de dévalorisation des propriétés**

- Densité trop importante – Trop grande proximité.
- Destruction de la beauté du site . de la tranquillité. De l'harmonie.
- Inadaptation pour les logements sociaux. Pas de commerces- espace trop éloigné- inadaptées.
- Voiries inadaptées. Réseaux
- Artificialisation des sols.
- Inutilité d'attirer des habitants
- Projet incohérent

6- 19-02-2025 - M.DARCISSAC * Contribution orale

- Notion de corridor totalement incohérente pour haie de 3 mètres.
- Inquiétudes : /gestion dans le futur ?/ gestion de la mare?
- /mesures d'insertions prévues pour l'intégration des logements sociaux ?

Synthèse des contributions à l'enquête - 1

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

8-19-02-2025 - Mme LIMBOURG * Contribution orale-

- pour 1 construction modérée.
 - Mais opposition à la densité
- retenue, projet disharmonieux.
- désagréablement. Bétonisation inacceptable
- Projet qui écrase la qualité. Modifie
 - Destruction de la biodiversité.
 - Voiries et réseaux inadaptés.
 - Densité inacceptable/au quartier.

9- 21-02-2025 – M. COURSON - * Courriel 10/02/25 - Demande d'une maquette du projet afin de visualiser la densité et les dessertes des habitats , les voiries et les accès piétons.

10- 21-02-2025 -Mme BREGEON * Courriel 10/02/25 – Opposition ; Quartier calme de propriétaires

- Logements sociaux = nuisances et problèmes. Logements à construire aux Gués de Veigné.
- Pas d'intérêt ni pour la commune ni pour ses habitants actuels, ni pour le quartier ?
- Dévaluation du patrimoine. Pas de logements sociaux !
- Refus catégorique du projet .

11- 21-02-2025 – Mme OLIVIER * Courriel 18-02-25 - Dévaluation des habitations actuelles.

- Augmentation de circulation= danger
- Nécessité d'un sens unique .

12- 21-02-2025 - SEPANT- * Contribution écrite 19-02-25

- la Mare à préserver : Importance de sa préservation ; de sa gestion ; articulation avec la zone de convivialité (trop grande proximité des habitats et voiries ; activités sociales)
- Habitats terrestres à conserver ;
- Gestion de la zone Np. (achat par la commune ; préservation de l'espace; création d'un espace entretenu et géré dans les règles.
- Les corridors : Maillage des mares et préservation de la bio diversité .
- Préservation des haies (plantations de feuillus en fond de jardin avec présence de strates basses.

Synthèse des contributions à l'enquête - 2

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

13- 21-02-2025- M. DELCROIX- *Contribution écrite 19-02-25

- Rappel des évolutions successives subies par le hameau depuis son acquisition et les regrette. Ineptie de vouloir le densifier plus.
- Rappel : l'espace était avant le PLU de 2016 en EBC...
- La totalité des parcelles citées fait plus de 25 000 m² et non 12000.... Incompréhension quant aux parcelles incluses dans la modification (*crée une suspicion*) .
- Les arbres cités n'existent plus et ont été coupés...(renvoi avant 2010...)
- Contradictions au niveau / SCOT ;
- L'urbanisation à 15 logts /ha ne doit pas s'appliquer à BEIGNEUX où les terrains ont une moyenne de plus de 2600m².
- Conteste l'intégration de la parcelle 3058 dans le projet ;
- Utilisation du terme « corridor vert » totalement inadaptée pour une zone de 3 m de large ;
- Eaux pluviales : récupération sur la parcelle impossible et réseaux insuffisant voire inexistants ;
- Hauteur des constructions existantes, R+1 , l'égout du toit est au plus à 3,5m ; le projet autoriserait 2 niveaux.... Le zonage 1AU est donc impossible, irréalisable ;
- le projet laisse des imprécisions quant à la constructibilité de la parcelle 2387... , l'accès rue des sapins ???
- Impératif d'acter ces demandes.
- S'étonne que la commune de ESVRES n'ait pas été consultée ;
- Que la délibération date de 2020, lui paraît bien être bien le signe que la totalité de la zone 2AU passera tôt ou tard en 1AU ; nécessité d'une nouvelle délibération.

14/ 4 21-02-2025- M. SEREAU Pascal. * Courrier du 19-02-25-

- **Opposition ferme.** Ni adapté ni justifié ;
- Désastre sur cadre de vie ; du calme et de l'harmonie ;
- densification trop brutale. Nuisances ;
- infrastructures inadaptées ; surcharge.
- impacts sur les écosystèmes ;
- manque de transparence ;
- demande pour le classement immédiat de la zone Np en zone N ;

Synthèse des contributions à l'enquête - 3

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

15/3- 21-02-2025 – Mme SORIA Céline * Courrier du 19-02-25

- **Opposition ferme.** Ni adapté ni justifié.
- Perte de l'identité ; calme et harmonie
- détruits projet en rupture complète ;
- saturation des infrastructures (voiries,
- écoles ; services publics..) ;
- Préjudice financier personnel
- Absence de concertation ;
- Demande pour le classement immédiat
- de la zone Np en zone N ;

16/ 6 – 21-02-2025 – M. DARCISSAC S. * courrier du 20-02

- **Incohérence** pour le statut d'une
- parcelle qui était en Np il y a 10 ans . Heureusement une partie revient en zone N..
- Projet trop imprécis ;
- densité trop importante qui ne tient pas
- compte de l' environnement;
- La mare : A préserver : nécessité de
- prendre langue avec les organismes de protection de la nature ; Respect des écosystèmes ;
- Le corridor vert manque de sincérité ;
- sous dimensionné ; mal positionné... en impasse ; notion à repenser ; TVB doit être l'objet
- d'une réflexion...
- A prévoir : Problèmes d'entente et de
- jalousies dans ce nouveau quartier

17- 23-02-2025 - Mme FL. BESANCON * courriel du 23-02

- Avoir l'assurance de la préservation de
- l'environnement ;
- Présence d'une grande biodiversité et
- d'habitats à protéger- Risque que le projet vienne perturber l'équilibre.
- Le taux sociaux bien trop important ;
- Voiries et réseaux inadaptés ;
- Transports inexistantes;

Synthèse des contributions à l'enquête - 4

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

18/22 - 25-02-2025 M. DEVINCK * contribution orale

- **Opposition** : Trop grande densité
- Projet inadapté à l'environnement ;
- Perturbation et disparition des habitats ; de la biodiversité; (étude écologique dont il a eu la connaissance , montre la grande diversité)
- Rappel de l'article 92 du règlement sanitaire départemental : les mares se doivent d'être éloignées de + de 50 m des habitations....
- Trop grande proximité avec IDVERDE ;
- Les clôtures vont venir perturber le passage des espèces ;
- Inutilité de l'augmentation de population; les projections de croissance (PLU 2016) sont largement dépassées ;
- Les enjeux écologiques/densités proposées démontrent l'incongruité du projet.

19- 28-02-2025 - Mme ROBERT St * Courriel du 28

- Désaccord sur le projet.
- Pourquoi dénaturer et urbaniser le hameau ; projet inadapté au hameau qui n'a ni services ni dessertes ;
- Voiries et réseaux inadaptés ;
- Destruction de l'espace vert ; et de la biodiversité ;
- Nécessité de conserver le calme du quartier
- aurait aimé avoir concertation publique ;

20- 28-02-2025 – Mme BURGAUD Solenn * Courriel du 28

- Manque de transparence /à l'aménagement / préservation de la biodiversité (mare et espèces protégées)
- Densification excessive qui ne respecte pas l'identité du quartier et les contraintes du PLU ;
- Inadéquation des infrastructures ;
- répartition des logements sociaux qui ne respecte pas une intégration harmonieuse et équilibrée sur le territoire ;
- absence de concertation publique permettant aux habitants d'exprimer leurs attentes et d'être pleinement informés ;

Synthèse des contributions à l'enquête - 5

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

21/23 - 28-02-2025- Mme BURGAUD - PETITION jointe au courriel * **adressée à M. le Maire.**

- Manque de transparence et de clarté; absence de répartition claire des 16 logements sur les parcelles ; manque de détails ; incertitude sur la densité et l'organisation réelle ;

- Nécessité de préservation de la mare et de sa biodiversité ; demande d'étude d'impact préalable spécifique à la mare ; Garanties sur les aménagements écologiques ;

- densité excessive et inadaptée ; 16 logts sur 1ha2 va modifier, défigurer l'identité du quartier ; surcharger les infrastructures ; altérer la qualité du paysage, et la qualité de vie ;

- impact environnemental non maîtrisé ; avec destruction des espaces verts ; gestion des eaux pluviales défailante ; menace sur la biodiversité ;

- Infrastructures inadaptées ; saturation des écoles, et des services municipaux... Problèmes de circulation et de stationnement ; problème de sécurité ;

- Inégalités dans l'application des règles d'urbanisme (tous les terrains n'ont été constructibles que sur 40m de profondeur, pourquoi ne pas continuer d'appliquer cette règle ;

- Concentration excessive de logements sociaux.

- Prévoir une répartition équilibrée sur le territoire ; modification déséquilibrée et trop brutale du profil social de la population.

- Concertation insuffisante ;

- Projet mal positionné sources de conflits , trop proche d'ID VERDE ; inadapté aux besoins de la commune ;

- **En conclusion** : Il est demandé,

- La réduction du nombre de logements

- Une étude d'impacts environnementale

- La prise en compte des infrastructures ;

- Une réunion publique

- La révision du projet

22/ 18 28/02/2025 – M. DEVINCK - * Contribution écrite - Opposition

- Densité injustifiée – projets de croissance projetés dans le Plu déjà largement atteints ;

- Article 92 du règlement sanitaire départemental : mare à plus de 50 m des habitations ;

- Présence d'espèces protégées sur le site;

Synthèse des contributions à l'enquête - 6

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

- **Proposition d'une solution alternative** qui permettrait la construction de logements, l'inclusion de logements sociaux ; le respect des densités prévues dans le SCOT et néanmoins la valorisation par le propriétaire d'une partie des terrains en constructible et néanmoins de réduire la densité proposée ;
- **donc** De réduire les nuisances sonores ;
- D'être moins impacté par ID VERDE et donc de maintenir les emplois
- De protéger la faune à fort enjeu
- De respecter la logique du règlement sanitaire ;
- **La proposition de la solution alternative est réalisée** à partir de cercles concentriques en éloignements progressifs de la mare.

23/ 20- 28/02 /2025 2025-
signatures)

* remise de la Pétition au secrétariat de la mairie (189

24- 01/03/2025- **Mme GUIBERT** * **Contribution orale** . demande de renseignements.

- Sans avis : souhaite réfléchir et envoyer son avis (lequel n'a pas été reçu) .

25 -01/03/2025 - **M.Mme SORIA- SERREAU** * **Contribution orale**

+ * **Contribution écrite remise.**

- Avis de la commune d'ESVRES ?.
- Sécurité - Quels aménagements ?
- Financements/ remise en état et entretien de la voirie ?
- Non-respect du PLU de 2016 (Hameaux COURDRIERES et VAUGOURDON constructions respectueuses de l'identité des sites, et de la morphologie et trame bâtie) ;
- Pour mesures de protection : transmission de nos inquiétudes à OFB ; FNE ; LPO.

26-01/03/2025-M Mme ARTHEMISE- ***Contribution orale + contribution écrite -**

- Regrets /cette forme d'urbanisation inadaptée dans un hameau ;
- Voiries inadaptées (photos des embarras de circulation existants à l'appui) . - Demande la mise en place de mesures de prévention durant les travaux et pérennes. (notamment interdiction de circulation des engins de chantiers **dans** le hameau et rue des BEIGNEUX avec **dévi**ation)

Synthèse des contributions à l'enquête - 7

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « BOIS DES BAIGNEUX »

II – CONTRIBUTIONS PARVENUES APRES CLÔTURE DE L' ENQUÊTE.

01/03/2025-

SEPANT : contribution écrite * **Critiques /présentation du dossier** :

-Dossier mal présenté et intitulés peu explicites.

Avis MRAe classé avec avis PPA.

- Etude de 2023 réalisée par THEMA non incluse

dans dossier (à ma connaissance, elle n'a pas été commandée par la ville mais par M. GIRAULT à titre privé ??? n'avait donc pas à figurer dans le dossier.)

- Etude environnementale : Mare et Corridors :

étude réalisée hors périodes adaptées, périmètres de protection à adapter à la nécessaire protection ; Nécessaire attention aux espèces qui se développeront pour maintenir l'équilibre.

01/03/2025-

Mme LIMBOURG : Courriel* **Nouveaux regrets/modification de**

l'environnement ;

- Densité= destruction du calme et de l'équilibre

et disparition de la biodiversité ;

- Projet actuel non souhaité par les habitants ;

189 signatures à la pétition ; projet mal argumenté et insuffisant pour être validé.

01/03/2025-

M. Fabrice JULIEN- **Noémie JULIEN** 2 Courriels* **Nuisances sonores et visuelles** :

- pendant les périodes de construction ; les

clôtures riveraines seront abîmées dans ces terrains trop petits ; densité trop importante, trop grande proximité = nuisances et de conflit

* **Corridor de 3 m** : impossibilité à

respecter ; contradiction entre corridor obligatoire et autorisations de constructions d'abris en fonds de jardins ...

Contradictions et impossibilités*sur la surface impartie** : - maisons individuelles /logements sociaux ; - Impossibilité de prévoir des logements ayant tous des accès individuels, d'autoriser les agrandissements et de conserver les arbres ...* **Accès à la zone** : en 4 points et une

seule sortie ??? incohérence = source d'inquiétudes (risque d'évolution des voies piétonnes vers voies roulantes...)

* **Raisons invoquées** erronée **pour cet****aménagement** : « équilibrer et soutenir la croissance démographique » PLU 2016 basé sur croissance de 900 hab . Or après démonstration... largement dépassé , donc inutile.* **Incohérences du projet** : projet non

harmonieux ; perte de l'identité du hameau ; non utilité...

* **Perte de l'identité paysagère** : perte

des espaces boisés ; impossibilité de conserver espace tampon ; et zone végétale ;

* **perte de la biodiversité ; Nécessité****de protection de la mare .*** **Projet non maîtrisé** : Disharmonieux et refusé

Synthèse des contributions à l'enquête - 8