

**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

AVIS et CONCLUSION

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

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

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 20 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 ;

SOMMAIRE

DEUXIEME PARTIE :6

LES CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.	6
I-RAPPEL SUR LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.....	7
I-1- BREVE PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VEIGNE.	7
I-2- L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VEIGNE.	8
I-3-RAPPEL SUR LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	8
II-SUR LA FORME.	10
II-1- LE DOSSIER.	10
II-2- L'INFORMATION DU PUBLIC.	10
La publicité de l'enquête :	10
II-3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE : La participation ; les observations du public : l'accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression.....	11
EN CONSEQUENCE, ET EN CONCLUSION SUR LA FORME :	12
III- SUR LE FOND.	13
III-1- La décision de mettre en œuvre la modification n°2 du PLU.	14
III-2- La modification du PLU en réponse aux objectifs du projet.....	15
III-3- La modification du PLU : Une réponse tenant compte des exigences requis légales et réglementaires et des documents supérieurs.....	16
III-3-1- En respect des documents supérieurs :	16
III-3-2- Le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition par les PPA, régulièrement consultés.	17
III-4- LA MODIFICATION DU PLU AU REGARD DES NECESSITES LIEES A L'ENVIRONNEMENT ET A LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE.	18

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

III-4-1- Le projet économe et l'économie dans l'utilisation du foncier : ..	18
III-4-2- Réflexion sur les mobilités et Développement des liaisons douces :	19
III-4-3- La préservation des zones humides :.....	19
III-4-4- Protéger et favoriser la diversification de la biodiversité :	21
III-5- L'APPLICATION DES REGLES DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION AU LONG DE LA PROCEDURE.....	23
IV – EN CONCLUSION - AVIS	24

DEUXIEME PARTIE :

LES CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

I-RAPPEL SUR LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

I-1- BREVE PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VEIGNE.

VEIGNE est une commune rurale mais néanmoins attractive, au SUD-EST de l'agglomération tourangelle, à environ 15 kms de TOURS. Depuis le 1er janvier 2017, avec vingt-et-une autres communes, elles composent, la COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L'INDRE, tout en restant rattachée à l'unité urbaine, l'aire urbaine, et à la zone d'emploi et le bassin de vie de TOURS. La commune doit son attractivité à son positionnement géographique.

Ainsi, compte tenu de sa proximité avec l'agglomération tourangelle, et des facilités d'accès au centre urbain offertes par le boulevard périphérique en limite de territoire (sans accès ni sorties sur la commune), cette commune de 6750 habitants en constante évolution bénéficie, d'un développement économique aussi bien porté par l'arrivée de nouvelles populations, que par des structures viaires telles :

- Les autoroutes A10 (PARIS - BORDEAUX) et A85 (ANGERS-VIERZON) qui traversent le territoire de la commune avec un échangeur permettant de passer de l'une à l'autre mais 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 10 de l'A 85 se trouve quelques kilomètres à l'est (ESVRES).
- 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 ;
- La RD 17 d'Est en Ouest, qui suit la vallée de l'INDRE en direction du sud-sud-est ;
- La RD 50 se dirige vers MANTHELAN, LIGUEIL et au-delà.

Cette position privilégiée s'accompagne d'un très bon niveau d'équipements et de services qui favorise la commune dans son développement économique mais la soumet à une pression démographique constante et justifie qu'au sein du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, VEIGNE ait été identifiée comme espace préférentiel de renouvellement urbain.

Dans son PLU de 2016, la commune a soutenu ce développement et préconisé plusieurs pôles de développement privilégiés :

- 2 zones 1AU à vocation mixte et préférentielle pour l'accueil de logements (à urbaniser à court terme) : Les COURTILS (2ha) et Les GUES DE VEIGNE (17 ha)
- et 3 zones 2AU (à urbaniser à long terme et nécessitant une modification du PLU) : VAUGOURDON (2 ha) – Les COUDRIERES – LES BOIS DE BAIGNEUX (2 ha) .

I-2- L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VEIGNE.

En 2025, la commune poursuit la politique initiée dans le PLU de 2016. En effet, la municipalité propose, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des BAIGNEUX située au nord de la commune.

Pour mener à bien ce projet, il y a lieu de procéder à une modification du PLU. En effet, les zones 2AU sont des zones destinées à accueillir une urbanisation future à moyen terme à dominante d'habitat.

En théorie, les zones 2AU sont réputées inconstructibles. Leur urbanisation est soumise à une évolution du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisation qui fait autorité (modification ou révision). Evolution qui nécessite une enquête publique.

La présente enquête publique porte en conséquence sur la **modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VEIGNE ; procédure lancée par délibération du conseil municipal en date du 06 novembre 2020**. Sur proposition du maire.

L'enquête publique a donc pour objet de porter le projet de modification du PLU à la connaissance du public, et de recueillir ses observations.

I-3-RAPPEL SUR LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.

Le projet de modification aujourd'hui proposé par la commune de VEIGNE, à l'enquête publique est l'aboutissement d'une longue procédure de réflexions et consultations et dont le document final est aujourd'hui :

- Sur présentation de M. Le Maire de VEIGNE, conformément à la réglementation et poursuivant, la politique engagée en 2016, le Conseil Municipal de VEIGNE, par délibération du 06 novembre 2020, a décidé d'engager la modification n°2 du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Ainsi, il estime en effet qu'il y a lieu d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du BOIS DES BAIGNEUX située au nord de la commune et de procéder aux adaptations nécessaires à savoir :

- 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 ;

- Par décision n° E24000165/45 du 25/11/2024, le tribunal administratif, désigne Mme Annick DUPUY en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique et M. HUGUES ROL commissaire enquêteur suppléant.

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

▪ Par arrêté n° 2025-02, en date du 06 janvier 2025, Monsieur le MAIRE de VEIGNE prescrit l'enquête publique en vue de la modification n°2 du plan local d'urbanisme sur la commune de VEIGNE (37).

▪ Conformément à l'arrêté, l'enquête publique sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme du PLU s'est déroulée du 31 janvier 8h30 au 1er mars 2025 12h.

▪ Le 10 mars 2025, aux termes de l'enquête, Mme DUPUY, commissaire enquêteuse a présenté conformément à la réglementation la synthèse de l'enquête à M. le Maire de VEIGNE et M. GUENAULT adjoint.

▪ Le 24/03/2025, M. Le Maire a apporté réponse, dans les délais impartis par la réglementation

Rappel : Le commissaire enquêteur se doit de rendre son rapport et de formuler un avis sur le projet dans le mois qui suit la clôture de l'enquête publique.

Le projet de modification n°2 du PLU de VEIGNE présenté et cette enquête publique respectent et sont organisés 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.

Par ailleurs, le projet présenté intègre et est compatible avec un certain nombre de documents dits « supérieurs » plans ou programmes et l'ensemble des dispositions légales et réglementaires :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), 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 2022-2027 ;

- 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 Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) mais aussi d'autres politiques sectorielles à prendre nécessairement en compte tels, le programme local de l'habitat (PLH) ; la protection des milieux naturels ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)...

Enfin, le PLU a dû s'approprier dans son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), et la modification n° 2 du PLU aujourd'hui présentée, ne peut pas y déroger et se doit en effet de rester cohérente avec le PADD ; elle doit également respecter les lois et dispositions réglementaires qui ont été élaborées et approuvées depuis l'approbation du PLU.

II-SUR LA FORME.

II-1- LE DOSSIER.

Le dossier mis à disposition du public est clair, complet et accessible et conforme à la réglementation. Il intègre ainsi :

- Une notice de présentation,
- un rappel du contexte et des textes régissant la modification du PLU,
- l'OAP est explicite, parfaitement illustrée, et met en évidence les modifications proposées pour cette zone des BOIS de BAIGNEUX
- le règlement écrit de l'ensemble de la commune est repris ; les parties modifiées apparaissent en rouge pour faciliter la compréhension ; l'ensemble entre en cohérence avec le PADD de 2016.
- Les avis de la MRAe et de la CDPENAF ont été réglementairement sollicités, et les avis joints au dossier. Il en est de même pour les avis des PPA.

Malgré quelques difficultés de rédactions sur l'affiche, signalées, le public intéressé a pu obtenir les informations et poser leurs questions.

Conclusion de la commissaire enquêteur :

J'estime que le dossier présenté à l'enquête est complet, conforme à la réglementation et expose correctement et de façon compréhensible par le plus grand nombre, les objectifs, les raisons et les effets de ce projet de PLU. Il met en évidence l'objet de la modification, les objectifs, et sa justification des choix.

II-2- L'INFORMATION DU PUBLIC.

La publicité de l'enquête :

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation dans la presse, par des affichages à la mairie, sur les lieux de modification du PLU, sur le panneau numérique de la commune, 15 jours avant l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique. Et malgré une omission concernant l'heure de fin de l'enquête sur l'avis d'information, le public a été pleinement informé.

Conclusion de la commissaire enquêteur :

En conséquence, je considère que la publicité concernant la modification n°2 du PLU de VEIGNE a été réalisée conformément à la réglementation. Malgré une omission mineure concernant l'heure de fin de l'enquête publique, toutes les mesures ont été mises en œuvre pour que la population soit suffisamment informée sur le projet de PLU. L'enquête a permis de recueillir les observations du public, y compris les contributions parvenues après la clôture officielle.

II-3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE : LA PARTICIPATION ; LES OBSERVATIONS DU PUBLIC : L'ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER, AUX EXPLICATIONS ; SES MOYENS D'EXPRESSION.

L'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de VEIGNE s'est déroulée selon l'arrêté municipal et la décision du tribunal administratif, sans incident. Le dossier papier était disponible à la mairie, une version numérique en ligne et un poste informatique accessible en mairie. Les observations pouvaient être faites sur le registre, par courrier ou courriel. Trois permanences ont été organisées pour permettre au public de s'exprimer.

Ainsi, 26 contributions distinctes ont été enregistrées, incluant 4 hors délais et les contributions orales ont-elles-mêmes été consignées sur le registre d'enquête. Les conditions d'accueil et de consultation étaient satisfaisantes, permettant une large participation du public.

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

Observation de la commissaire enquêteuse :

En conséquence, je considère que le public a eu un accès ample au dossier et a pu s'exprimer librement. Les habitants de VEIGNE, notamment ceux de l'allée des sapins et du hameau des BOIS DE BAIGNEUX, se sont mobilisés pour exprimer leurs préoccupations et leur mécontentement concernant l'impact du projet de modification n°2 du PLU sur leurs biens. Ils ont été entendus et toutes les contributions, y compris celles reçues en retard, ont été prises en compte et relayées auprès de Monsieur le Maire lors de la remise du rapport de synthèse, et intégrées dans le présent rapport.

EN CONSEQUENCE, ET EN CONCLUSION SUR LA FORME :

Hormis le problème relatif à la rédaction erronée de l'affiche, il répond aux exigences de la réglementation ; Il prend en compte l'ensemble des différents aspects de l'urbanisme projeté pour la commune.

Le dossier est sincère ; il est le résultat d'un travail sérieux qui a été transmis à la MRAe, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées et leurs avis ont été régulièrement pris en compte et intégrés au dossier. Toutes dispositions ont été prises pour faciliter la consultation du dossier dans de bonnes conditions. Les personnes qui ont souhaité le consulter ont été entendues, et leurs contributions relayées, ont permis à Monsieur le Maire de leur apporter réponses.

L'enquête publique s'est effectuée conformément à la réglementation, tant dans sa préparation que dans la durée de l'enquête et s'est déroulée dans un climat certes tendu, mais courtois ; Les opérations de clôture se sont déroulées dans les conditions réglementaires. Et les contributions parvenues après la clôture du registre ont été lues et leur contenu entendu.

La remise du rapport de synthèse s'est effectuée lors d'une entrevue avec M le Maire de VEIGNE en présence de son adjoint, à la mairie de VEIGNE, dans le respect des règles et dans les délais, le lundi 10 mars 2025 soit dans la huitaine après la clôture de l'enquête

Le mémoire en réponse de M. Le Maire m'est parvenue sans retard, par mail le 24/03/2025, complète et parfaitement claire et accessible à mon analyse.

Mon rapport en conséquence doit être remis, dans le mois qui suit la clôture de l'enquête publique, donc jusqu'au mercredi 2 avril 2025.

III- SUR LE FOND.

J'ai, dans le rapport d'enquête rapporté les questions, contributions et les observations de mécontentement exprimés au cours de l'enquête. Elles ont toutes été transmises avec précision et exhaustivité dans un souci d'exactitude et de loyauté à M. Le Maire de VEIGNE.

En conséquence, après avoir :

- Entendu les remarques, mécontentements et oppositions exprimées par le public pendant l'enquête ;
- Pris connaissance de la réponse apportée par Monsieur le Maire en réponse à mon rapport de synthèse , dans le cadre de la réglementation ;
- Pris acte de la décision de Monsieur le Maire de ne pas apporter à ce stade de réponse aux contributions du public ayant participé à l'enquête ;
- Pris connaissance des avis des personnes publiques consultées ;
- Ecouté et pris les contacts nécessaires à ma bonne information ;
- Après m'être rendue sur place chaque fois que cela m'a paru nécessaire ;

Je pense être en mesure de pouvoir poser un regard extérieur et indépendant sur le projet et disposer ainsi d'une vision globale.

Mon avis porte ici, sur le projet global de modification n° 2 du PLU de VEIGNE

Dans sa délibération du 26/11/2020, le conseil rappelle **les objectifs** qu'il se fixe pour la modification n°2 du PLU. Il s'agit dans ce projet de modification du PLU d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des BOIS de BAIGNEUX.

Il y a donc lieu

- Dans un premier **d'apprécier la décision** de la mise en œuvre modification du PLU elle-même au **regard de la réglementation**. (III-1).
- Dans un second temps d'analyser, comment la proposition de modification du PLU, **répond aux objectifs poursuivis par le conseil municipal tel que définis dans la délibération**. (III-2)
- Dans un troisième temps, j'essaierai de m'interroger sur la façon dont le projet **prend en compte, et s'adapte dans ses réponses, aux exigences requises légales et réglementaires**. (III-3)
- Et dans un quatrième temps, **de m'assurer que le projet intègre et répond aux nécessités liées à l'environnement et au développement durable**, à la protection de la biodiversité dont il fait preuve. (III-4)
- J'examinerai enfin, les **arguments présentés** par les habitants riverains **en opposition au projet** en m'assurant que les **règles de communication et d'information** ont été respectées tout au long de cette longue procédure (III-5)

III-1- La décision de mettre en œuvre la modification n°2 du PLU.

Le PLU de 2016, ne permet pas en l'état actuel, l'urbanisation du secteur des Bois de BAIGNEUX et l'ouverture à l'urbanisation nécessite en effet de:

- Modifier la zone 2AU en une zone 1AUb (pour les Bois de BAIGNEUX) et Np
- Définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'en définir le périmètre sur le règlement graphique du PLU ;
- D'adapter le Règlement écrit du PLU ;

La municipalité organisait dans son PLU 2016, une répartition équilibrée de la production de logements et prévoyait de la déconcentrer en classant notamment les espaces des BOIS DE BAIGNEUX en zone 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation était ainsi prévisible et programmée dès l'approbation du PLU.

En effet, une zone 2AU est un espace à urbaniser à terme, c'est la vocation des zones 2AU : en choisissant de classer ces espaces en zone 2AU, la municipalité décidait de différer la construction sur ces espaces dans l'attente d'avoir les moyens de leur équipement. En l'inscrivant dans le PLU, elle portait à la connaissance du public que cette zone serait vouée à la construction. Classé en zone 2AU, il résulte de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme que ces secteurs à caractère naturel pourront être ouverts à l'urbanisation selon des modalités différentes en fonction du caractère suffisant ou insuffisant des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant de la zone à urbaniser – dite zone AU – pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU, c'est l'objet de la présente enquête publique.

Observation de la commissaire enquêteur :

C'est en toute transparence que l'espace des BOIS de BAIGNEUX inscrit dans le PLU de 2016 en zone 2AU, était appelé à laisser place à une ouverture à l'urbanisation. Il ne peut pas être argué que la modification n°2 se soit faite sans que le public en ait été informé. Cette opération était intrinsèque au classement depuis 2016 d'une part et d'autre part, l'objet de l'enquête publique est justement d'informer sur le projet et de recueillir les avis.

III-2- La modification du PLU en réponse aux objectifs du projet.

Le projet de modification du PLU met en œuvre les mesures nécessaires afin d'atteindre les objectifs, tel qu'ils sont déclinés lors de l'élaboration du PLU de 2016.

En effet, la municipalité avait alors 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 taux de variation annuel avait pour objectif de répondre aux demandes d'installation, de rééquilibrage de la croissance démographique communale à la fois en termes de mixité générationnelle, mais également entre les deux pôles urbains des Gués de Veigné et du bourg.

Et la municipalité, a depuis le PLU 2016 poursuivi avec constance la politique mise en œuvre à l'époque, tant avec l'accueil d'une nouvelle population dans le quartier des GUES DE VEIGNE et la poursuite de l'aménagement de la ZAC DES GUES, mais aussi en facilitant l'accueil de ménages au profil familial notamment dans le bourg, facilitant ainsi le renouvellement démographique.

* C'est vrai en termes de rééquilibrage entre les deux pôles urbains des GUES DE VEIGNE ET DU BOURG avec une offre de logements et de services plus adaptée aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées,

* C'est également ce que poursuit la municipalité en engageant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des BOIS DE BAIGNEUX afin de répondre à un impératif d'équilibre entre le Nord et le Sud de la Ville.

Et ces mesures prises dans le projet de modification du PLU, permettent en effet, de

- Consolider la démographie de la commune, ses emplois, ses équipements et son identité et donc conforter l'activité économique.

Observation de la commissaire enquêteuse :

Bien sûr, le public est parfaitement légitime pour dénoncer une politique poursuivie sans fléchissement depuis 2016. Depuis 9 ans, la société a beaucoup évolué. Les préoccupations des habitants sont devenues différentes. On aspire au calme de la campagne, on télé-travaille, on circule à vélo quand auparavant, on roulait tout véhicule... la loi elle-même a changée.

Le public est donc, légitime pour s'interroger sur la manière dont les décisions prises, respectent le vivre dans un hameau, comment ces décisions respectent la réglementation, protègent et préservent la nature, organisent la vie collective. L'enquête publique est pour le public, un moment privilégié pour apporter ses observations et ses contestations.

Néanmoins, force est de constater que le conseil municipal et le Maire à sa tête, sont parfaitement cohérents et constants dans leurs choix.

III-3- La modification du PLU : Une réponse tenant compte des exigences requises légales et réglementaires et des documents supérieurs

III-3-1- En respect des documents supérieurs :

Le projet présenté est parfaitement cohérent et en adéquation avec le SCoT, de 2013. En effet, au sein du SCoT de l'agglomération tourangelles, Veigné est identifié comme espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions (autour des gares et des centralités). A ce titre, VEIGNE s'inscrit comme Pole d'échange avec l'Agglomération et support de développement préférentiel autour de sa gare.

Cette classification répond à divers critères : outre son évolution démographique, la Ville dispose d'un très bon niveau d'équipements et de services ; elle fonctionne en interaction avec les communes rurales du Sud de la Touraine.

Le projet n'a par ailleurs fait l'objet d'aucune réserve de la part du SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE (SMAT)

Cohérent avec le SCoT, il respecte en conséquence parfaitement l'ensemble des autres plans programmes. En effet, le SCOT intègre :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre-Val-de-Loire, approuvé le 19 décembre 2019,
- Le Plan Climat Energie Territorial en cours d'élaboration des Communautés de Communes
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) LOIRE BRETAGNE 2022-27
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux),
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin LOIRE BRETAGNE 2022-2027.

Observation de la commissaire enquêteuse :

Le projet de modification n°2 du PLU est respectueux des lois, décrets et autres documents dits supérieurs.

III-3-2- Le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition par les PPA, régulièrement consultés.

- *La MRAe consultée n'a émis aucune réserve* et n'a pas jugé nécessaire d'étayer le dossier par une étude environnementale complémentaire ;

- *La CDPENAF, a émis un avis positif*, après un premier avis défavorable lors de la présentation en 2022 d'un premier projet, compte tenu d'une densité de construction insuffisante « *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* » .

Cet avis négatif a amené la commune à revoir son projet et à augmenter la densité et en cela ne rendre constructible qu'une partie de l'espace concerné Cet espace concerné par l'ouverture à l'urbanisation était en effet décompté dans les zones à urbanisés dès 2016, d'une part et d'autre part, l'espace à prendre en compte a été réduit. L'ouverture à l'urbanisation ne concerne ainsi qu'une partie de 1,2ha sur la totalité de la parcelle d'environ 2ha.

- *Les communes limitrophes consultées*, et plus particulièrement la commune de ESVRES, n'ont émis aucune réserve sur le projet ;

- Les autres PPA se sont prononcés favorablement ou bien n'ont pas répondu ; En conséquence, il n'y a pas eu d'opposition sur la philosophie du projet présenté, et la commune a revu son projet dès 2022 pour tenir compte des réticences de la CDPENAF.

Observation de la commissaire enquêteuse :

Il est clair, que le projet présenté est respectueux des documents réglementaires supérieurs, plans programmes ; il intègre les principales directives, lois récentes et les respecte.

Les textes à prendre en compte sont nombreux et s'impose à la municipalité.

Il y a cependant lieu de noter que la municipalité est restée cohérente avec les choix fait lors de l'élaboration du PLU et que le projet de modification de PLU met en œuvre les dispositions nécessaires pour atteindre les objectifs qui ont été définis par le conseil municipal lors de l'élaboration du PLU renouvelés dans sa délibération du 26 novembre 2020 décidant de la modification n°2 du PLU.

Ainsi, ces dispositions devraient permettre en effet de :

- *Consolider la démographie de la commune, ses emplois et ses équipements et son identité*

- *Conforter l'activité économique.*

III-4- LA MODIFICATION DU PLU AU REGARD DES NECESSITES LIEES A L'ENVIRONNEMENT ET A LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE.

J'examinerai ici, les conditions dans lesquelles le projet de modification n° 2 du PLU s'inscrit dans l'objectif de favoriser la biodiversité et protéger l'environnement.

Le projet de modification n°2 du PLU de VEIGNE prend en compte l'environnement de façon thématique.

III-4-1- Le projet économe et l'économie dans l'utilisation du foncier :

Pour étudier la prise en compte de l'environnement par le projet, il semble que l'étudier à partir de l'artificialisation des sols est une bonne porte d'entrée. En effet, l'artificialisation des sols porte atteinte à la biodiversité, au potentiel de stockage de carbone, ou encore augmente les risques naturels par ruissellement.

Une consommation foncière liée à l'habitat économe doit donc s'imposer. Elle passe dans le projet présenté par une gestion raisonnée des espaces consommés, grâce à une augmentation des densités. Sur le secteur de l'OAP, le PLU impose « *une densité de 15 logements par ha* » qui reste une consommation foncière raisonnable tout en s'assurant de répondre aux besoins en logements tels qu'ils ont été identifiés.

Observation de la commissaire enquêteuse : *Ainsi, le projet reste relativement économe de foncier, tout en s'appliquant à suivre les préconisations de la CDPENAF.*

Le projet ne crée pas de consommation foncière supplémentaire puisque dès 2016, l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation était prévue.

De plus, au sein du règlement écrit et graphique de l'OAP, on peut noter que la totalité de la parcelle de 2ha ne fait pas en totalité l'objet de l'ouverture à l'urbanisation : en effet, 1ha environ reste en zone Np, préservant ainsi la mare et un espace boisé. La modification n° 2 du PLU se fait -elle avec une réelle économie de foncier.

III-4-2- Réflexion sur les mobilités et Développement des liaisons douces :

Dans ce secteur à dominante semi rurale, la population ne dispose pas d'un réseau de transports en commun, et reste en effet très dépendante à l'usage de la voiture pour ses trajets quotidiens.

Le projet de modification n°2 du PLU, au sein de l'OAP tel qu'il est développé, s'attache en effet, à mettre en place des itinéraires doux à l'échelle du futur quartier. Néanmoins, cette disposition se limite à l'intérieur du quartier créé, sans liaison externe. Et force est de constater que les voiries qui conduisent au quartier (rue des SAPINS, rue des COUDRIERES, sont très difficilement accessibles pour des mobilités douces (voiries trop étroites, en mauvais état) et ce même si aucune route à grande circulation ne traverse le hameau, celui-ci n'est pas facile d'accès en mobilité douce (piéton et ou cycliste).

Observation de la commissaire enquêteuse : *En conséquence, on peut difficilement conclure que la modification n° 2 du PLU apporte de réelles facilités sur le plan des liaisons douces, celles-ci restant très circonscrites sur l'espace trop restreint interne à l'OAP et restent sans lien vers les autres centralités.*

III-4-3- La préservation des zones humides :

La zone 2AU concernée par le projet de modification n°2 du PLU comprend en son sein une zone humide, caractérisée notamment par la présence d'une mare.

La convention internationale de Ramsar relative aux zones humides d'importance internationale est née le 2 février 1971. Cette convention définit les zones humides comme : "les étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres". Les milieux humides ont longtemps subi des préjugés négatifs (zones à moustiques, insalubres et à maladies).

Ceux-ci sont progressivement battus en brèche par le fait confirmé aujourd'hui, qu'ils sont un maillon essentiel des cycles vivants car l'eau y est en transition entre l'atmosphère et les fosses océaniques.

« Les fonctions écologiques mais aussi économiques ne sont plus à démontrer » :

- forte production de biomasse,

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

- lieux privilégiés d'alimentation et de reproduction de nombreuses espèces animales et végétales aquatiques et terrestres (pêche, conchyliculture ...),
- capital génétique sans équivalent,
- épuration de stockage de l'eau douce et contribution à la recharge des réserves aquifères,
- rétention des inondations et des cures,
- entités à fort caractère paysager et touristique.

Cependant elles ne se maintiennent en France que dans des zones relictuelles. Ce sont surtout des espaces semi-naturels, résultats d'un équilibre entre l'écosystème et les activités traditionnelles de l'homme.

Globalement, elles se caractérisent par :

- une très grande richesse biologique et des fonctions écologiques essentielles,
- une faible et ou mauvaise valorisation économique,
- des tensions sociales et politiques liées aux conflits d'usage,
- une pénalisation technique et financière.

La gestion de ces milieux humides pose, aujourd'hui, de gros problèmes aux différents responsables de l'aménagement du territoire. Ces zones relictuelles s'avèrent jouer des rôles majeurs pour l'équilibre des ressources en eau, l'harmonisation des activités économiques dont elles sont le support ou le vecteur, le maintien dans le paysage national d'une réelle diversité écologique et culturelle.

Les zones humides sont les espaces naturels les plus menacés du fait de leur faible superficie (espaces relictuels) et de leur dégradation voire de leur disparition.

Bien qu'il n'existe pas de politique spécifique des zones humides en France, l'Etat a fait de ces zones des secteurs d'intervention de plus en plus prioritaires des instruments de préservation des milieux naturels.

La préservation et la gestion des zones humides est une priorité nationale de la politique de la protection de la nature. Cette préoccupation ne néglige pas, bien entendu, les autres priorités dans tous les autres milieux naturels aquatiques et terrestres ». (Olivier DIANA- D.P.N. Mission Eau-Nitrates ministère de l'Environnement-Aménagement et Nature n°105)

C'est dire l'importance de la préservation de toutes zones humides.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU des BOIS DE BAIGNEUX, et plus spécifiquement lors de la définition du périmètre concerné par l'OAP, le projet prévoit l'évitement de la mare qui reste à l'extérieur de l'OAP.

Le projet s'attacherait ainsi à la préservation de la mare.

On peut cependant, regretter que les superficies, préservées restent trop restreintes pour permettre véritablement leur sauvegarde. Elles ont cependant le mérite d'être mises hors de l'urbanisation et de rester dans le périmètre de la zone Np.

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

Afin de garantir la pérennité du milieu naturel notamment face à de potentiels épisodes de sécheresse et ou de gel, et d'assurer que ces milieux puissent accueillir la faune et la flore spécifiques des zones humides dans les meilleures conditions possibles, il est nécessaire qu'un entretien régulier de son milieu naturel aquatique soit mis en œuvre. Afin de conserver une mare à un stade équilibré pour la faune et la flore, et un niveau d'eau suffisant il est nécessaire d'intervenir en entretiens réguliers. On peut en conséquence regretter qu'aucune disposition n'ait été envisagée pour la sauvegarde de cette mare dans le cadre de ce projet.

Observation de la commissaire enquêteuse : *Restant dans le périmètre de la zone Np, la mare restera en propriété privé à la charge du propriétaire comme actuellement, mais la proximité de la mare avec la voirie du projet risque de s'avérer problématique pour sa bonne évolution et sa protection et préservation. C'est en effet, une observation qui a été soulevé au cours de l'enquête.*

III-4-4- Protéger et favoriser la diversification de la biodiversité :

Sur ce chapitre, on peut noter d'ores et déjà que, le projet de modification n°2 du PLU :

- *reste cohérent avec le PADD du PLU 2016, qui respecte la protection de la trame verte et bleue. (Boisements, cours d'eau et milieux humides).

- * Le périmètre concerné par l'ouverture à l'urbanisation n'est concerné par aucune zone de protection de la nature, Natura 2000, ou ZNIEFF...respecte les règles préconisées dans le PLU en matière de boisements et de réservoir de biodiversité à préserver qui s'appliquent sur tout le territoire de la commune ;

- * L'espace ouvert à l'urbanisation n'est pas concerné par le classement en Espace Boisé Classé.

Néanmoins, et pour aller plus au fond des choses, et s'assurer que le projet agit en faveur de la biodiversité, il y a lieu de s'interroger sur sa capacité à :

- Limiter la consommation d'espaces et préserver les milieux : l'OAP créée laisse hors de son périmètre une large partie de la zone 2AU du PLU de 2016 et garde en zone Np, un large espace boisé et la mare.

- **Protéger les écosystèmes et certaines espèces emblématiques et menacées** : Afin de s'assurer d'une telle démarche, encore eut-il fallu que des inventaires, ou une étude environnementale aient été réalisés. Il aurait été intéressant que des contacts avec l'un ou l'autre des organismes de protection de l'environnement aient été pris afin de réaliser des inventaires avant la mise en œuvre du projet et suivis dans le temps.

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

* L'ouverture à l'urbanisation prévoit de s'appuyer sur l'identité paysagère des BAIGNEUX en affirmant :

- la présence du végétal,
- le maintien au maximum des espaces boisés,
- organise un couloir végétal Nord/Sud reliant la partie nord à la partie sud boisées,
- crée ainsi, un corridor de biodiversité en préconisant les haies paysagères ;
- conserve une zone végétale tampon qui s'appuie sur le paysage existant et inscrit le quartier dans un espace de verdure ;
- Intègre la présence du végétal dans la composition de l'îlot urbanisé.

Observation de la commissaire enquêteuse :

- Le projet respecte la protection de la trame verte et bleue. (Boisements, cours d'eau et milieux humides) ;

- Le projet n'est concerné par aucune zone de protection de la nature, Natura 2000, ou ZNIEFF ;

- Le projet se montre économe de la consommation d'espace et préserve les milieux ;

- Le projet prévoit de s'appuyer sur l'identité paysagère des BAIGNEUX ;

On peut toujours protester que les dispositions retenues par le projet sont insuffisantes et auraient pu être plus importantes pour préserver la biodiversité, force est de constater que l'espace urbanisé reste néanmoins limité (zone Np importante) ;

On peut cependant regretter qu'une charte de préservation n'ait pas été rédigée à l'occasion de la présente ouverture à l'urbanisation ; que l'une ou l'autre des associations dont l'objet est la protection de l'environnement n'ait pas été sollicitée, dans le cadre d'une convention, pour réaliser des comptages et autres observations préalablement à la mise en œuvre du projet et poursuivie dans le temps. Il n'est pas trop tard.

Une telle disposition aurait le mérite de connaître l'état de l'environnement et d'assurer un suivi dans la protection des milieux, permettrait de rassurer les riverains de la bonne intégration de l'OAP dans le milieu « campagne et naturel » qu'ils affectionnent à juste titre.

III-5- L'APPLICATION DES REGLES DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION AU LONG DE LA PROCEDURE.

Dès 2016, l'ouverture à l'urbanisation du BOIS DES BAIGNEUX était inscrite dans le PLU. C'est en effet, par définition la destination d'une zone 2AU , zone à urbaniser à terme.

Par ailleurs, la délibération lançant la procédure de modification du PLU date du 26 novembre 2020. A partir de cette date, la municipalité a travaillé pour réaliser cette ouverture et les bulletins municipaux se sont fait l'écho régulièrement de l'évolution de ces travaux. Ainsi du bulletin municipal, les Echos de VEIGNE de septembre 2021, du bulletin municipal, les Echos de VEIGNE de janvier 2022, et du bulletin municipal, les Echos de VEIGNE de janvier 2025.

Observation de la commissaire enquêteur : *Il apparait que la procédure pour parvenir à la modification n°2 du PLU a été menée en transparence et dans le respect de la réglementation. Il n'est pas justifié d'argumenter que le public n'a pas été informé et tenu au courant du projet de modification du PLU.*

IV – EN CONCLUSION

Aux termes de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de VEIGNE, il m'apparaît que :

Sur la forme :

- *l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante ; S'appuyant sur un dossier présenté complet, et sincère répondant aux exigences de la réglementation ;*
- *L'enquête publique s'est effectuée conformément à la réglementation, tant dans sa préparation que dans la durée de l'enquête ; dans un climat certes tendu, mais courtois ;*
- *Les opérations de clôture se sont déroulées dans les conditions réglementaires.*
- *Le public a pu être informé, prendre connaissance du dossier et faire part de ses observations et contributions ; toutes contributions ont été prises en compte, y compris celles parvenues après la clôture du registre, ont été lues et leur contenu entendu.*

Sur le fond, il apparaît que :

- *C'est en toute transparence que l'espace des BOIS de BAIGNEUX inscrit dans le PLU de 2016 en zone 2AU, était appelé à l'ouverture à l'urbanisation.*
- *Le projet est équilibré et vise à maintenir une vie semi rurale de qualité ;*
- *Le projet répond aux objectifs que la municipalité s'était assigné depuis 2016 ;*
- *Le projet de modification n°2 du PLU est respectueux des lois, décrets et autres documents dits supérieurs et intègre leurs obligations,*
- *L'ensemble des dispositions prises vise à permettre de :*
 - *Consolider la démographie de la commune, ses emplois et ses équipements, son identité et conforter l'activité économique.*
 - *le projet est respectueux des équilibres, reste sobre, soucieux du respect des paysages ;*
 - *le projet reste relativement économe de foncier : en laissant en zone Np une large partie de la zone 2AU actuelle du PLU, le projet intègre les obligations posées par la CDPENAF,*
 - * *conserve, une densité relativement modérée ;*
 - * *se préoccupe de l'environnement, de la biodiversité et des milieux humides ;*
 - * *préserve ainsi, un espace boisé et participe à la protection de la mare ;*
 - *On peut malgré cela craindre que les dispositions retenues par le projet restent insuffisantes pour la préservation de la biodiversité et la protection de la mare et regretter qu'une charte de préservation n'ait pas été rédigée à l'occasion de la présente ouverture à l'urbanisation.*

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

- le projet prend en compte les nécessités de circulations douces dans le périmètre exact de l'OAP créée, mais risque d'entraîner des perturbations dans le hameau déjà trop encombré ;

Je formule en conséquence un

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n° 2 du PLU de VEIGNE

sous réserve de :

- en vue de la protection de la mare : qu'une évaluation de la qualité environnementale de l'espace actuellement classé 2AU soit réalisée préalablement à la mise en œuvre du projet et qu'elle fasse l'objet d'un suivi dans la durée ;**
- en vue d'assurer la sécurité : qu'une déviation du hameau du BOIS DE BAIGNEUX soit mise en place préalablement à la mise en œuvre du projet, et maintenue dans la durée ;**

A VEIGNE le 01 avril 2025.

Annick DUPUY. Commissaire enquêteuse.

