VEIGNÉ

VILLE VERTE

Révision du P.L.U.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D.)

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

Eco-Pertica

ECO-PERTICA SCIC SARL à capital variable SIRET 530 934 314 00010 APE 7112B
L'Hôtel Buissonnet 61 310 Nocé 06.12.22.38.53 Urba.ecopertica@gmail.com www.ecopertica.com

calidris
expertises environnementales

Contenu

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) 3
1. Veigné, ville attractive 6
1-1. Equilibrer et soutenir la croissance démographique 6
1-2. Adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques 6
1-3. Organiser une mobilité durable 8
1-4. Maintenir un tissu économique diversifié 11
1-5. Préserver l'espace et soutenir l'activité agricole 12
1-6. Améliorer le cadre de vie habité dans le bourg et aux Gués de Veigné 12
2. Veigné, ville verte 15
2-1. Limiter l'étalement urbain et organiser l'habitat en favorisant l'intégration paysagère 15
2-2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux 16
2-3. Renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur le territoire communal ..17
2-4. Modérer la consommation de l'espace 18

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)

Aux termes de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) «comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques».

Le contenu du PADD

Le PADD exprime le projet, ou la stratégie de la commune pour son territoire et pour les années futures, par exemple en termes de développement démographique, d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de gestion des risques et nuisances, de protection des sites et des paysages… Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD doit être établi dans les principes du développement durable, c'est-à-dire que le développement envisagé doit répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le PADD se trouve renforcé par la loi Grenelle de juillet 2010. Ainsi, conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;

- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La portée du PADD

Si le PADD n'est pas l'unique vecteur d'expression du parti d'aménagement, il dispose cependant d'un rôle très important dans le PLU :

- c'est le document pivot pour la cohérence globale du projet exprimé et traduit dans les différentes pièces du dossier du PLU, par exemple, « le règlement fixe, en cohérence avec

le PADD, les règles générales » (extrait de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

- c'est le document garant de la continuité de la mise en œuvre du projet dans le temps. Si la commune envisage de changer les orientations définies par le PADD, le PLU doit faire l'objet d'une révision (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).

Des orientations issues du diagnostic…

Veigné est une commune attractive liée à sa position géographique dans l'aire urbaine de Tours et à son cadre de vie encore préservé inscrit dans la vallée de l'Indre.

La commune bénéficie en effet de la dynamique démographique et économique de l'agglomération tourangelle. Elle dispose également de réels atouts liés à sa situation et à ses patrimoines naturels et bâtis, ainsi qu'à un très bon niveau d'équipements.

Cependant, Veigné subit également les effets négatifs liés à une pression urbaine croissante : déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, inflation foncière et immobilière, mitage et dégradation des paysages, augmentation des nuisances liées aux infrastructures de transports, dépendance croissante à la voiture et congestion du trafic routier, dégradation de l'environnement.

Les constats observés dans le cadre du diagnostic territorial et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux pour la commune de Veigné :

. La maîtrise du développement urbain et le maintien d'une mixité sociale et générationnelle

. L'amélioration du cadre de vie habité le long de la RD910 et de l'entrée de ville Nord au niveau des Gués de Veigné

. Valorisation du cadre de vie et des identités rurales ou de faubourg dans les hameaux nord, sud et dans le secteur de Couzières, passant notamment par la maitrise du développement urbain.

. La réduction des nuisances et des contraintes liées aux infrastructures de transport et aux voies supportant un trafic routier ou ferré important

. Le développement d'une mobilité alternative aux déplacements routiers, visant notamment à améliorer les liaisons interquartiers.

. Le maintien et le développement de l'agriculture et du tissu économique

. La préservation des continuités écologiques existantes et le renforcement de la trame verte et bleue notamment dans les secteurs agricoles, des hameaux, à coupler avec des activités de loisir ou de découverte

… Prenant en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013… :

- Préserver le socle agro-naturel
- Faire la ville autrement
- Atténuer la vulnérabilité du territoire
- Changer les pratiques de mobilité
- Construire une métropole active pour développer les emplois

… et les orientations de la politique de l'habitat conduite à l'échelle de la Communauté de communes du Val de l'Indre et traduites dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 30 juin 2011 :

- Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.
- Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins.
- Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins
- Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable.

Les orientations du PADD de Veigné s'articulent autour des deux axes suivants, synthétisant à la fois les enjeux de développement pour la commune et la prise en compte des documents de planification supra-communaux :

1/ Conforter l'attractivité de la commune pour poursuivre l'accueil des activités et Hommes : Veigné, ville attractive

2/ Maîtriser le développement urbain en renforçant les qualités patrimoniales des espaces naturels et bâtis : Veigné, ville verte

1. Veigné, ville attractive

1-1. Equilibrer et soutenir la croissance démographique

Le diagnostic a mis en évidence un ralentissement démographique très récent lié principalement à un mouvement migratoire en baisse. Parallèlement, la pyramide des âges de la commune témoigne d'une nette accélération du vieillissement démographique et ce malgré un indice de jeunesse encore fort.

Afin de répondre aux demandes d'installation, de rééquilibrer la croissance démographique communale à la fois en terme de mixité générationnelle, mais également entre les deux pôles urbains des Gués de Veigné et du bourg, **le projet de développement de la commune s'appuie 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**[1].

Il s'agit à la fois de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population dans le quartier des Gués de Veigné en raison de la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Gués, mais également de faciliter l'accueil des ménages au profil familial nécessaire au renouvellement démographique, en particulier dans le bourg.

En parallèle de cette reprise démographique, les **effets du renforcement du vieillissement démographique seront pris en compte dans le cadre d'une offre de logements et de services plus adaptée aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées, et située notamment au plus proche des deux centralités du bourg et des Gués** : rapprochement des logements aux commerces et services de proximité, développement des cheminements piétons au sein du tissu urbanisé, développement d'une offre de logements plus adaptés (logements de plein pieds et résidences séniors).

1-2. Adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques

Caractérisé par des résidences principales, essentiellement de grandes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, **le parc de logements de Veigné nécessite d'être diversifié**, tant du point du vue du statut d'occupation, que de la typologie ou de la

[1] Ce scénario de développement prend en compte la capacité des réseaux techniques à accueillir de nouveaux habitants (eau, énergie, assainissement, etc.)

taille afin de **faciliter le « parcours résidentiel** » au sein de la commune. Il s'agit en effet de favoriser l'installation de nouveaux ménages et surtout de leur permettre de rester vivre dans la commune au gré des évolutions et des parcours de vie.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront notamment permettre de :

- **Poursuivre l'accueil de jeunes ménages actifs et familiaux par la création de grands logements en accession, accession sociale et locatifs**
- **Créer une offre nouvelle de petits logements en réponse à la diminution constante de la taille des ménages** (augmentation des ménages sans enfants ou composés d'une personne seule) **en accession et en locatif.**
- **Créer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées et plus largement à mobilité réduite, au plus près des services des centralités (locatifs et accession)**

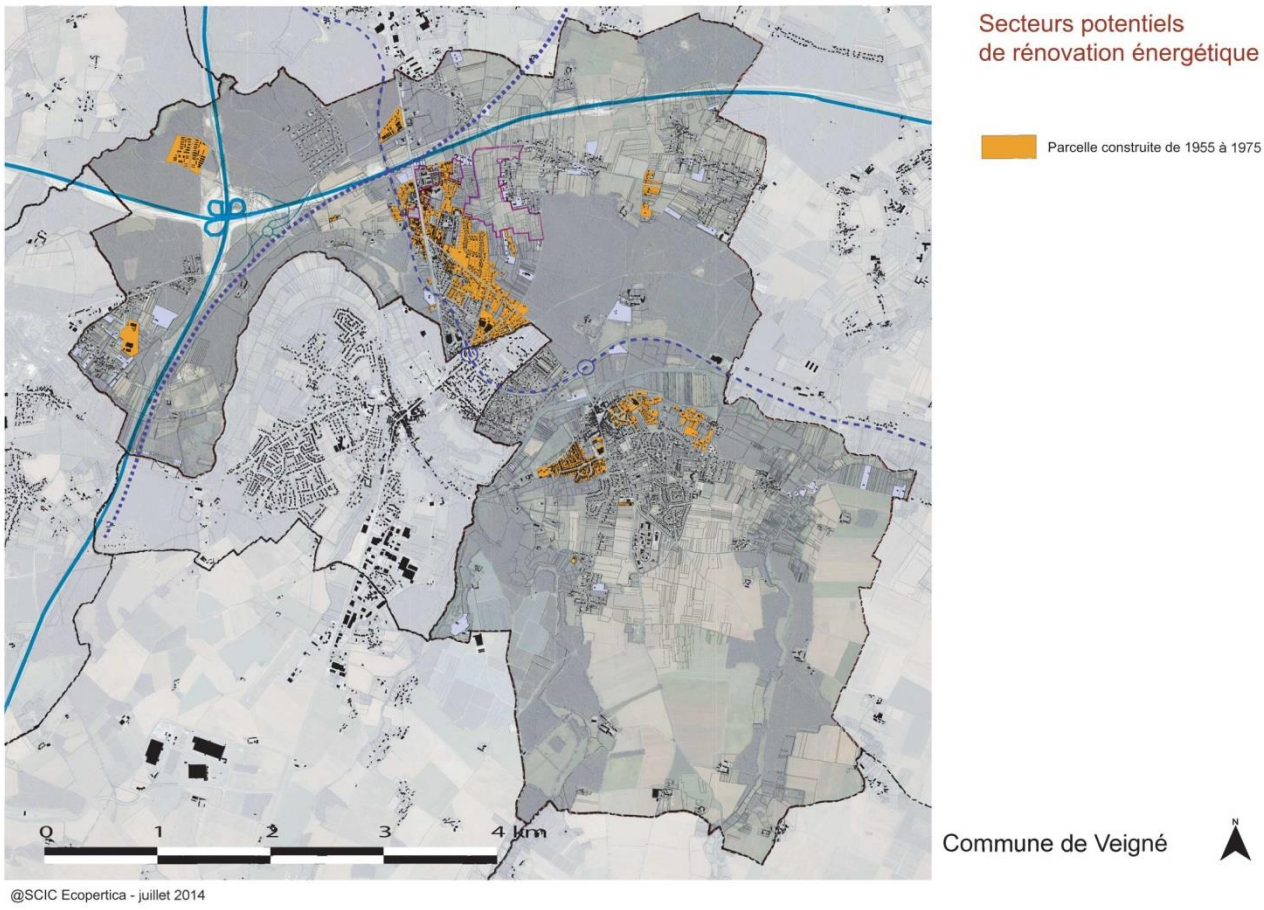
La diversification du parc de logements passe également par un **rééquilibrage du parc locatif social en parallèle de son développement**. En effet, le poids des logements « très sociaux » (PLAI et équivalents) est majoritaire par rapport aux logements « ordinaires et intermédiaires » (PLUS et PLS). En réponse à l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU qui impose un taux de 20% de logements sociaux à la commune de Veigné, et afin de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales, la création de logements sociaux s'orientera principalement vers les catégories de logements ordinaires et intermédiaires.

Enfin, l'évolution du contexte socio-économique, l'évolution de la demande en logements recherchant une offre alternative aux filières de production classique, la prise en compte des enjeux globaux liés au réchauffement climatique et à la préservation des ressources naturelles, re-questionnent la manière de produire du logement ou de le renouveler.

Au-delà d'une augmentation des capacités d'accueil d'une nouvelle population. La stratégie communale de l'habitat laisse ouverte les possibilités de **réaliser des opérations impliquant plus fortement la participation des habitants et/ou prenant en compte une recherche de mixité sociale**. Aussi des formes d'habitat alternatives aux schémas de production classique pourront être accueillies (de type habitat partagé, habitat intergénérationnel, résidences séniors, etc..).

Bien que les réseaux énergétiques soient suffisants, l'augmentation constante des prix de l'énergie amène à s'interroger sur la rénovation ou le renouvellement du parc de logements existants. A Veigné en 2010, 25% des résidences principales sont des maisons individuelles construites entre 1945 et 1975. Construites avant les premières règlementations thermiques, leur mode constructif et leurs caractéristiques les définissent comme potentiellement très énergivores.

Aussi **la rénovation énergétique** des habitations construites à cette période doit être facilitée dans le règlement du PLU au regard notamment d'une démarche complète de recomposition de l'enveloppe du bâtiment tout en veillant à une qualité architecturale et à son intégration dans son environnement immédiat.



Enfin**, l'urbanisation des secteurs à minima couverts par le haut débit** est hautement souhaitable afin de garantir une qualité de services et d'usages numériques aux nouveaux habitants.

1-3. Organiser une mobilité durable

Le territoire et les habitants de Veigné sont particulièrement impactés par l'augmentation constante des déplacements routiers dans le cadre de déplacements domicile-travail ou de flux de transit. Embouteillages, carrefours dangereux, pollution, nuisances sonores, dégradation du paysages, morcellement foncier, etc … Malgré des actions déjà engagées par les précédentes politiques de l'urbanisme et des déplacements pour **limiter l'usage de la voiture** (renforcement des centralités dans le bourg et les Gués, hiérarchisation de la voirie, création de continuités douces, etc.), celles-ci doivent être poursuivies et renforcées.

Améliorer la mobilité alternative à la voiture individuelle

Pour cela, **l'accessibilité au centre-bourg, aux pôles de quartiers et à l'ensemble des équipements doit être améliorée, en privilégiant chaque fois que possible les modes alternatifs.** Cette perspective bénéficiera également aux personnes à mobilité réduite et handicapées.

Cette approche portera en particulier sur les objectifs suivants :

- **Faciliter et développer les déplacements piétons et vélos** :
  - ✓ en travaillant sur la perméabilité des ilots urbains,
  - ✓ en développant le réseau cyclable et piétonnier,
- **Favoriser l'usage des transports collectifs et le développement d'une offre multimodale.** Les habitants de Veigné disposent de deux haltes ferroviaires (Veigné bourg et Montbazon) le long de la ligne Tours – Loches. Il s'agit du moyen de transport le plus rapide pour rejoindre le centre de Tours. La commune souhaite conforter l'existence de ces haltes et renforcer l'usage du train par la création d'une plateforme multimodale en lien avec l'ouverture d'une nouvelle halte ferroviaire aux Gués de Veigné à l'horizon 2025. Connectée à la RD910, celle-ci permettra de capter une partie des déplacements quotidiens transitant par Veigné depuis les communes au Sud de l'Indre en direction de Tours, mais également d'améliorer l'offre de services de transports collectifs dans le quartier des Gués en composition.
- **Adapter l'offre de stationnements publics notamment dans les secteurs desservis par une gare**. Une aire de co-voiturage sera notamment prévue à proximité de la future gare des Gués.
- **Créer les nouveaux logements de préférence près des équipements et services et à proximité des points d'arrêts des transports en commun**. Le développement prioritaire de l'urbanisation prend en compte la desserte des secteurs en transport collectif et notamment les gares ferroviaires.

Réduire les nuisances et les contraintes liées aux transports et déplacements

La pollution sonore, visuelle et de l'air engendrée par les déplacements principalement routiers est prise en compte dans les politiques d'aménagement du territoire par les cartographies du bruit, les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement et le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Ces documents doivent nécessairement être pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

Cependant, afin conforter le positionnement de Veigné comme ville attractive au cadre de vie préservé, il est important **d'anticiper tout risque de nuisance en prenant en compte la qualité de l'environnement sonore dès la conception des futurs projets d'aménagement.**

Par ailleurs, **certains secteurs** initialement urbanisables en dehors du tissu urbain dense seront rendus **inconstructibles en raison de leur proximité aux grandes infrastructures**

de transports en raison du potentiel de nuisances élevé : lisière autoroutière au « Village Brûlé » route du Ripault, la lisière Est de Vaugourdon

Le PLU sera également rendu compatible avec le projet de l'Etat (création de la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA) et l'élargissement de l'A10).

Améliorer l'entrée de ville aux Gués de Veigné

Secteur stratégique du développement urbain, le quartier des Gués poursuit sa transformation amorcée il y a plusieurs années dans le cadre de la procédure de ZAC. Plusieurs tranches doivent encore être réalisées avant l'achèvement de l'opération d'ensemble d'ici 2024. Le projet de ZAC s'inscrit dans la démarche de labellisation « éco-quartier ». Il propose d'améliorer la lisibilité du quartier, de répondre aux besoins en déplacements, services et commerces, en créant à terme un « nouveau village » regroupant l'ensemble des fonctions urbaines.

Parallèlement à ces objectifs relevant du projet urbain en cours de réalisation, le quartier est accroché à l'axe structurant de la RD910 auquel des enjeux liés à la sécurité, à l'amélioration des déplacements ou encore au paysage doivent être confortés.

Cette entrée de ville doit devenir une marque attractive de Veigné et favorisant un comportement apaisé des automobilistes qui la traverse. **Des démarches seront engagées pour proposer une requalification de l'axe de la RD 910 en cohérence avec une meilleure articulation au fonctionnement urbain des quartiers (actuels et futurs) situés de part et d'autre de l'axe** pour notamment :

- introduire qualitativement l'espace urbain pour favoriser une identification forte au cadre de vie du secteur et déterminer clairement les limites de la ville (perception du front bâti, effet de seuil, etc.)
- déterminer des coupures en s'appuyant sur les continuités écologiques à maintenir, à restaurer, à créer et déterminer les séquences de zones bâties / non bâties
- anticiper l'augmentation des déplacements induits par l'arrivée de nouveaux habitants, le renforcement du trafic de transit et la gestion des déplacements générés par la création du pôle multimodale d'ici 10 ans
- maitriser les aménagements commerciaux et assurer une cohérence avec les projets de Chambray-lès-Tours afin d'améliorer la qualité architecturale, paysagère et les formes bâties des zones commerciales (secteur de La Saulaye)

1-4. Maintenir un tissu économique diversifié

Afin de maintenir une activité économique et commerciale dynamique et cohérente avec les besoins des habitants de la commune, les conditions d'accueil des entreprises artisanales et de services doivent être confortées pour permettre aux établissements existants de se développer et à des nouvelles entreprises de s'implanter.

La recherche d'une **mixité des fonctions urbaines dans les espaces centraux du bourg et des Gués de Veigné** est confortée, afin notamment d'e**ncourager une localisation préférentielle des commerces et des services dans ces secteurs** à condition qu'ils soient compatibles avec leur voisinage. Des mesures permettant de favoriser le développement commercial dans ces centralités pourront ainsi être mobilisées.

Dans le cadre du programme de la **ZAC des Gués, le projet du « Village des Gués »** est conforté comme secteur d'urbanisation mixte, au travers duquel des surfaces commerciales et/ou des locaux d'activités seront accueillis.

Les nouveaux projets d'aménagement prévus à plus long terme devront également chercher à **encourager cette mixité urbaine tant en renouvellement qu'en extension du tissu existant**.

Principal secteur d'accueil d'activités économiques locales, **la zone d'activités communautaire des Petits Partenais** au Sud du bourg est pleine. Afin de répondre aux besoins de développement des entrepreneurs locaux, une **extension** est envisagée à l'Ouest de la zone actuelle. L'aménagement de ce nouveau secteur devra **prendre en compte les déplacements vers et depuis ce pôle économique**. Bien que directement accessible depuis la RD50, il s'agira de renforcer sa liaison par les modes doux et les transports collectifs. La gestion des déplacements induits par les activités économiques devra également être anticipée afin de limiter les nuisances et le trafic routier.

Compte tenu de la situation stratégique du **secteur de la Saulaye en entrée de ville Nord**, son ouverture à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques, de tourisme et de loisirs, sera conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies en lien avec les enjeux de cette entrée de ville et l'aménagement du quartier des Gués.

Enfin, le CEA occupe actuellement une emprise importante de terrains dans le secteur de Vaugourdon. Celui-ci projette de développer quelques unités de recherche-développement sur une partie du site, tout en veillant au respect du milieu environnant.

1-5. Préserver l'espace et soutenir l'activité agricole

Le maintien et la confortation des espaces et des exploitations agricoles sont des objectifs importants du projet communal. Ils doivent tenir compte des mutations prévues et des nouveaux besoins des activités agricoles.

Les dispositions du PLU visent donc à assurer la **protection du potentiel agricole et permettre le développement de l'activité**, notamment en :

- Réduisant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Limitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux de productions
- Permettant la diversification et la conversion des activités agricoles à des activités connexes à l'agriculture (vente directe, gîte à la ferme, etc.)

En raison du morcellement du foncier agricole, du mitage ou encore des remembrements liés aux grandes infrastructures de transport, l'activité agricole est en voie de disparition sur le plateau Nord. La pression foncière croissante menace également l'activité au Sud du bourg.

Pour **protéger la pérennité de ces espaces à forts enjeux agricoles et urbains et y maintenir l'activité agricole, un projet de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.),** pourrait être étudié en concertation avec les acteurs locaux.

1-6. Améliorer le cadre de vie habité dans le bourg et aux Gués de Veigné

Certains secteurs bâtis du bourg et des Gués de Veigné ont des problématiques communes quant à l'amélioration du cadre de vie habité au regard du tissu urbain et du traitement de la voirie.

Le projet communal de Veigné cherche dans ces secteurs à demeurer une « **ville à l'échelle humaine** » afin :

- d'une part de **désenclaver certains ilots résidentiels** par un remaillage du réseau viaire et cyclable vers les services, commerces et équipements de proximité,
- d'autre part de **rechercher une densification adaptée et organisée, respectant les caractéristiques intrinsèques du bourg ou des quartiers concernés afin de** participer au renforcement de leur dynamisme et de leur attractivité.

Le bourg de Veigné se caractérise par une forte présence du végétal en cœur d'ilot, mais également par de nombreuses dents creuses et parfois un tissu bâti plus relâché. Le diagnostic a mis en avant d'une part une déconnexion entre le secteur central et la périphérie (Croix aux Jeaux, Clos Martin, Grandes Vignes, Varennes), par une zone urbanisée au tissu peu dense, et d'autre part des connexions viaires avec la RD50 à améliorer et à sécuriser. L'enjeu à long terme est donc de redonner un fonctionnement d'ensemble du bourg plus cohérent.

Les Gués de Veigné se caractérisent également dans certains secteurs par un tissu lâche, et par un enclavement du fait d'une succession d'opérations de lotissements conçus sans vision d'ensemble ni connexion à l'existant. L'enjeu pour les Gués est également de structurer et d'organiser progressivement les espaces existant dans l'idée de tendre vers un fonctionnement polarisé à l'image d'un bourg ou d'une petite ville. Il s'agit ici d'anticiper l'organisation du quartier des Gués au-delà de la durée de vie du PLU, en intégrant l'impact de projets structurant tels que la création de la plateforme multimodale avec l'ouverture d'une halte ferroviaire ou la création de près de 500 nouveaux logements et 14 000m² d'activités économiques dans le cadre de la ZAC.

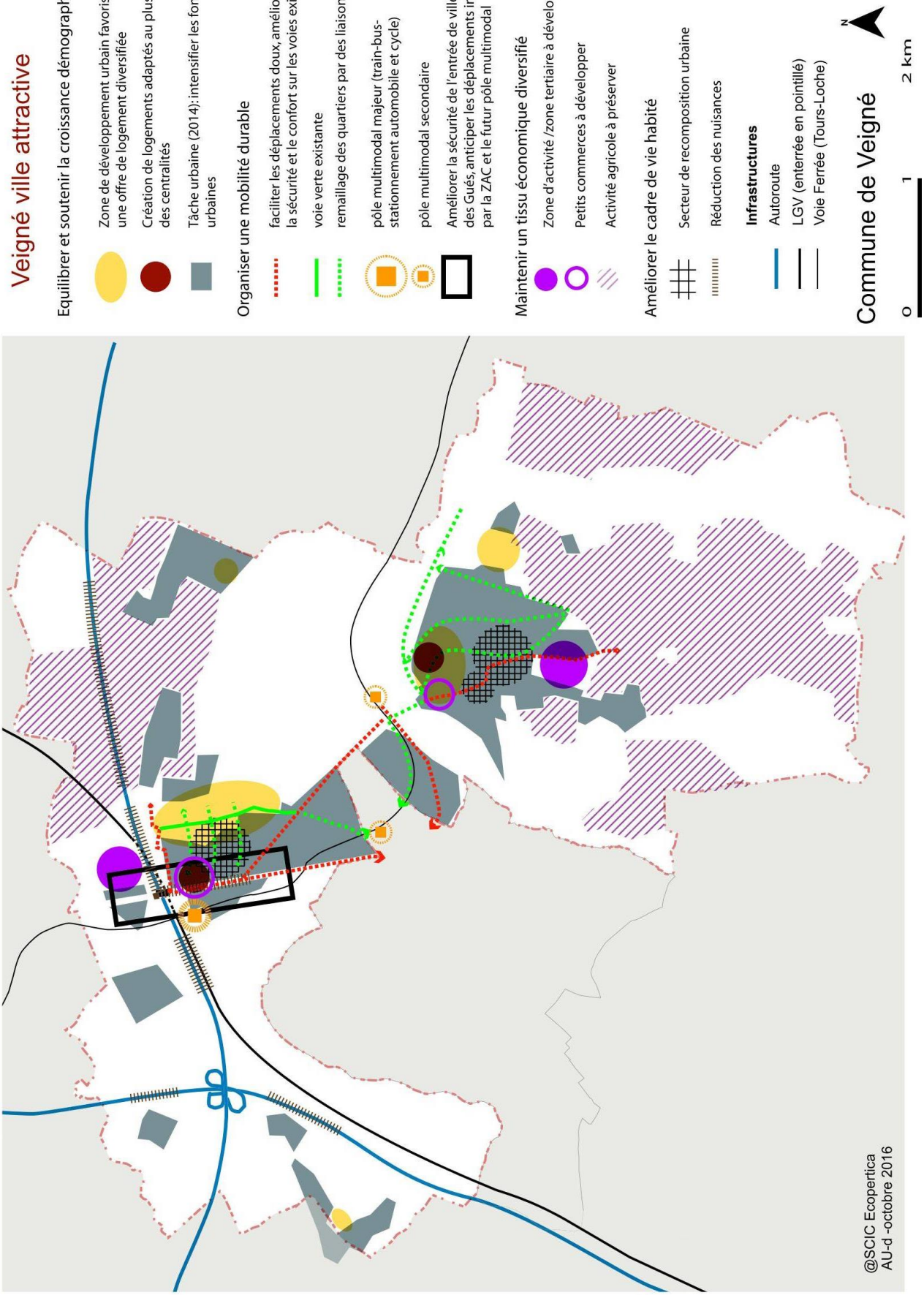
Par ailleurs, l'amélioration du cadre de vie dans la zone urbanisée de part et d'autre de la RD910 ne peut s'envisager que par la requalification de cet axe en cohérence avec les réflexions à engager sur l'entrée de ville.

Ces enjeux d'amélioration du cadre de vie habité portent sur des secteurs du bourg et des Gués de Veigné tels que Les Paradis et ses abords, ou encore les secteurs Folie, Grés, Parcay et Chataigneraie.

Pour y répondre, les objectifs sont multiples :

- Garder l'image de ville à densité « humaine » et verte
- Connecter les espaces habités entre eux et les rendre traversables, faire de la « couture urbaine »
- Pouvoir se rendre à pieds ou à vélo dans un cadre apaisant aux services et équipements proposés par la commune ou aux transports en commun, ce qui permet de remettre en question la place de la voiture dans l'habité
- Réinstaller une relation ville-campagne en reconnectant ces secteurs à un réseau de promenades vers les espaces non bâtis en lisière de la ville

La mise en œuvre de ce type de projets urbains permettrait également d'y associer une démarche de participation des habitants pour l'aménagement et la vie du quartier.


Veigné ville attractive
Equilibrer et soutenir la croissance démographique
Zone de développement urbain favorisant une offre de logement diversifiée
Création de logements adaptés au plus proche des centralités
Tâche urbaine (2014): intensifier les fonctions urbaines
Organiser une mobilité durable
faciliter les déplacements doux, améliorer la sécurité et le confort sur les voies existantes
voie verte existante
remaillage des quartiers par des liaisons douces
pôle multimodal majeur (train-bus-stationnement automobile et cycle)
pôle multimodal secondaire
Améliorer la sécurité de l'entrée de ville des Gués, anticiper les déplacements induits par la ZAC et le futur pôle multimodal
Maintenir un tissu économique diversifié
Zone d'activité /zone tertiaire à développer
Petits commerces à développer
Activité agricole à préserver
Améliorer le cadre de vie habité
Secteur de recomposition urbaine
Réduction des nuisances
Infrastructures
Autoroute
LGV (enterrée en pointillé)
Voie Ferrée (Tours-Loche)
Commune de Veigné
N
0
1
2 km
@SCIC Ecopertica
AU-d -octobre 2016

2. Veigné, ville verte

Veigné bénéficie d'un environnement, d'une organisation urbaine et d'un patrimoine bâti d'une grande richesse. Elle le doit notamment à une interpénétration forte, visuelle ou physique, de la campagne et de la ville ainsi qu'à la présence de la vallée de l'Indre et de ses affluents. Une grande partie du territoire communal est restée rurale, avec ses bois, terres cultivées et hameaux.

Ces richesses sont parfois altérées. Pourtant elles constituent un atout essentiel pour la qualité de vie de Veigné et pour son attractivité démographique économique et touristique. Elles doivent non seulement être préservées, mais également mieux valorisées. Le développement urbain de la commune doit respecter ces atouts mais également composer avec eux pour les renforcer.

2-1. Limiter l'étalement urbain et organiser l'habitat en favorisant l'intégration paysagère

Dans le respect des principes du développement durable, la réponse aux besoins en logements sera produite en priorité dans les limites des espaces déjà urbanisés.

En cohérence avec les conclusions du diagnostic, le nombre de logements nouveaux à prévoir d'ici 2025 est évalué à environ 500/550 logements. Le potentiel d'accueil des espaces urbanisés ou urbanisables pouvant accueillir de l'habitat est d'environ 35 ha.

L'un des objectifs du PLU est de **favoriser un urbanisme économe en espace par la valorisation du renouvellement urbain et la restructuration d'ilots**. On citera à court ou moyen terme notamment les secteurs suivants : Les Paradis, Les Courtils, l'îlot de la salle des fêtes ou celui faisant face à la mairie pour le secteur du bourg ; La Martinière.

A très long terme et dans la même logique, la reconversion de certains sites actuellement occupés par des activités et enclavés au sein de quartiers résidentiels pourra également être envisagée sous réserve de prendre en compte les risques et les nuisances liées aux occupations actuelles du sol.

Certains ilots non construits au cœur du bourg, identifiés comme dents creuses, feront l'objet d'une réflexion pour organiser une densification raisonnée et intégrée au fonctionnement urbain du cœur de bourg.

Par ailleurs, certains secteurs pavillonnaires subissant une densification mal maîtrisée par des actions individuelles de divisions foncières pourront voir leurs règles évoluer pour un meilleur encadrement et une régulation des mécanismes de division parcellaire, sans pour autant nuire aux possibilités de densification.

Les secteurs de densification et de renouvellement urbain identifiés n'étant pas suffisants pour répondre quantitativement et qualitativement à tous les besoins en logements, les **secteurs d'extension seront intégrés au tissu urbain et connectés aux centralités**. Il s'agit ainsi de **limiter les possibilités de développement hors des zones agglomérées** :

- Les secteurs d'extensions urbaines concernent principalement le plateau Nord avec la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Gués : Juche Perdrix et Messandière – Grès, ainsi que la rue de Vaugourdon, le hameau des Coudrières et La rue de La Roquille.
- Les secteurs éloignés du tissu aggloméré ou soumis à nuisances feront quant à eux l'objet d'une réduction des surfaces urbanisables : Vaugourdon, Le Village Brûlé

Les opérations d'aménagement à venir seront clairement circonscrites et bien inscrites dans les paysages environnants. Que ce soit en extension urbaine ou dans un contexte de densification ou de renouvellement urbain, elles feront l'objet d'orientations afin de contrôler la qualité des évolutions.

- Des ceintures « vertes » en périphérie des secteurs d'extension urbaines fixeront les limites de la ville et inscriront les constructions dans un contexte de lisière urbaine au contact avec la campagne environnante
- Afin de limiter la consommation foncière, des orientations fixeront une densité moyenne des constructions et viseront à produire un urbanisme de qualité intégrant les dimensions du développement durable

Les constructions isolées ne seront pas autorisées afin de stopper le phénomène de mitage particulièrement impactant pour le paysage des plateaux et des vallées.

Les **risques naturels** (inondations de la vallée de l'Indre) **et technologiques** connus et les nuisances potentielles seront pris en compte avant toute démarche de conception d'une opération de construction ou d'aménagement.

2-2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et hameaux

Les relations entre Veigné et sa campagne sont particulièrement riches, jusqu'au cœur de la ville et de ses « ilots verts ». La ville et la campagne sont encore très porteuses des caractéristiques architecturales et paysagères propres à la vallée de l'Indre. Pour maintenir et conforter cette identité vindinienne, plusieurs objectifs sont recherchés :

- **Valoriser certains éléments du patrimoine bâti communal**

- **Préserver les spécificités urbaines et architecturales de certains ensembles bâtis** par un règlement adapté et favorable à la réhabilitation du bâti ancien dans le respect des techniques et matériaux traditionnels et locaux
- **Permettre la rénovation ou la réhabilitation d'anciens bâtiments** en autorisant leur changement de destination

Les hameaux anciens, répartis sur le territoire communal, présentent des caractéristiques spécifiques relatives aux aspects patrimoniaux, urbains, architecturaux ou paysagers. Ces spécificités leur apportent une qualité esthétique et une qualité de vie très recherchée par les nouveaux arrivants qui tout en cherchant à s'y implanter, contribuent à dégrader cet environnement si particulier. **La préservation des paysages et l'organisation traditionnelle de ces hameaux sera donc recherchée** afin de reproduire les qualités fonctionnelles et paysagères de ces espaces : constructions alignées sur la rue, créant parfois des resserrements ; constructions parfois perpendiculaires à la rue, généralement des corps de ferme, dont l'agencement des bâtiments entre eux forme un espace plus ou moins clos. Ces espaces urbains hétérogènes contribuent à la qualité visuelle et paysagère des lieux. Ils sont souvent ponctués d'éléments patrimoniaux caractéristiques : puits, fours, murs de clôture en pierres, vergers, jardins potagers,…

En complément et afin de valoriser le paysage des hameaux et de les circonscrire dans un environnement rural, des coupures naturelles ou agricoles seront confortées entre les écarts et les hameaux afin de préserver des ouvertures visuelles depuis et en direction de ces derniers

2-3. Renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur le territoire communal

La trame verte et bleue définie dans le diagnostic à un objectif principalement écologique visant à préserver et à restaurer les continuités écologiques pour permettre aux espèces de se déplacer plus facilement et ainsi favoriser la biodiversité. Mais la trame verte et bleue défend également des valeurs paysagères et d'usage, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la pratique d'un territoire et d'un environnement dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs notamment, contribuant à atteindre des objectifs sociologiques et économiques.

Ce sont toutes ces dimensions associées à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue que le projet communal entend aborder.

Protéger les espaces naturels de la commune :

- Protéger les noyaux de biodiversité

- Prendre en compte les corridors écologiques dans les projets d'aménagement et accroître la protection des composantes de la trame verte et bleue, et notamment les espaces de « nature ordinaire » (socle de base)
- S'appuyer sur la création de chemins de promenades pour favoriser le développement des continuités écologiques

Préserver les paysages naturels de la commune :

- Identifier et préserver les éléments caractéristiques du paysage et du patrimoine naturel de la commune : boisements, haies, vergers, arbres isolés et alignements particuliers, etc.
- Adapter les degrés de protection des dispositions réglementaires en fonction de l'intérêt écologique, de la localisation ou de l'usage recherché.

Renforcer la perception de la « ville verte » en renforçant les parcours au sein du territoire communal en facilitant la découverte des paysages et des milieux naturels:

- Se réapproprier les paysages d'eau en aménageant et en rendant plus accessible les bords de l'Indre à pied et à vélo.
- Préserver l'image de l'entrée de ville au Nord du bourg (vues sur la vallée de l'Indre, préservation des cœurs d'ilots verts du centre bourg, etc.)
- Améliorer l'image de l'entrée de ville aux Gués de Veigné avec l'ensemble du quartier en recomposition
- Ramener la nature en ville (ilots naturels, allées et jardins, etc.) comme support à la biodiversité et à la création d'un nouveau paysage urbain dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement
- Conforter la réappropriation des lieux de vie et des espaces verts par les habitants en favorisant la création de jardins partagés et de jardins ouvriers
- Associer à l'aménagement des merlons de protection des nuisances des infrastructures de transports, la création de cheminements de promenade paysagers et les mettre en réseau avec les itinéraires à développer
- Poursuivre et renforcer la création d'itinéraires de promenades sur tout le territoire communal

2-4. Modérer la consommation de l'espace

Tout en prévoyant un développement important, le présent projet de PLU propose une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées. En effet, un effort important est engagé pour limiter au maximum la création de surfaces à urbaniser supplémentaires.

La recherche de surfaces constructibles s'est portée en premier lieu sur l'identification de potentiels de construction (« dents creuses ») dans les zones urbanisées. Pour cela, une analyse fine du tissu existant a fait apparaître environ 6 ha de surfaces potentielles pour y

construire des logements, équipements ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine mais qui font néanmoins l'objet d'une rétention foncière importante.

Par ailleurs, environ 23 ha à vocation résidentielle ayant été ouverts à l'urbanisation dans le précédent PLU n'ont pas été encore été mobilisés dans des secteurs comme Les Gués (phases en cours d'étude du programme de la ZAC) ou Les Courtils, et environ 25 ha à vocation économique à Vaugourdon, Les Gués et La Saulaie.

Ce sont donc une partie de ces surfaces que le présent projet de PLU entend valoriser. Les seules extensions urbaines supplémentaires à créer représentent environ 10 ha (La Martinière, La Roquille et Les Coudrières) et près de 5 ha à vocation économique (Petits Partenais/lisière sud de la Saulaye).

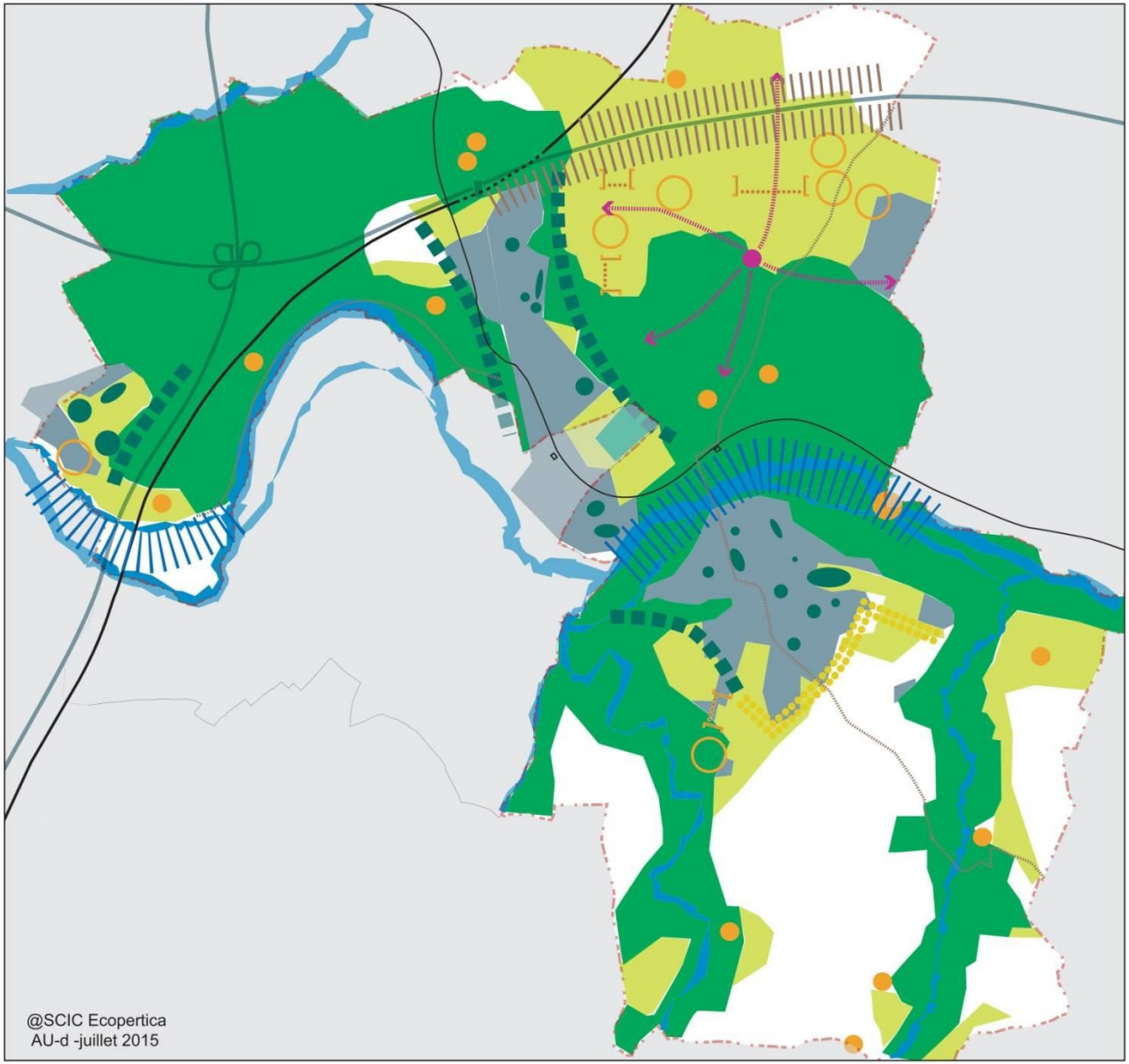
Il est également important de souligner que **près de 38 d'hectares considérés comme urbanisables dans le précédent PLU ont vocation à « retourner » en zone naturelle ou agricole** afin de conforter leur intérêt écologique et paysager à l'intérieur ou en périphérie de l'enveloppe urbaine du bourg, des Gués de Veigné et de Vaugourdon, ainsi qu'au hameau de Bouillère.

La modération de la consommation de l'espace du PLU se traduit donc par un objectif maximum de consommation potentielle d'environ 15 ha entre 2015 et 2025, compte tenu des surfaces entrées et sorties de l'urbanisation par rapport au potentiel de 2005.

Dans le cadre de la révision du PLU, soit dans les 10 prochaines années, la consommation supplémentaire d'espace est estimée à 1 ha par an pour l'habitat et 0.5 ha par an pour les activités économiques (zones U et AU nouvellement créées).

Alors que dans le cadre du précédent PLU, une moyenne de 7.8 ha par an était urbanisables entre 2005 et 2014, dont 1.18 ha pour le développement résidentiel et 6.68 ha pour les zones à vocation mixte ou spécifique (activités, loisirs, etc.).

On ajoutera également, qu'une moyenne de 16 ha par an ont été consommés pour la création de l'A85 et de la LGV-SEA principalement dans les zones naturelles et agricoles de la commune.



Veigné ville verte

Limiter l'étalement urbain et organiser l'habitat en favorisant l'intégration paysagère

- Ceinture verte limite d'urbanisation
- Frange d'urbanisation à créer
- Préservation des paysages en coeur d'ilot

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et l'identité rurale des fermes et des hameaux

- Préservation du patrimoine bâti remarquable
- Préservation du patrimoine urbain et paysager des hameaux
- Préservation des coupures naturelles entre les hameaux

Renforcer et découvrir les paysages et la biodiversité sur la commune

TRAME VERTE ET BLEUE

- Socle de Base et zones humides
- Noyau de biodiversité
- Cours d'eau

FACILITER LA DECOUVERTE DES PAYSAGES

- Championnière: base de loisirs/ écocentre
- Et départs de circuits de loisirs/ découverte
- Sentiers et pistes cyclables existants
- Projet d'aménagement des merlons
- Aménagement et protection des bords de l'Indre

Infrastructures

- Autoroute
- LGV (enterrée en pointillé)
- Voie Ferrée (Tours-Loche)

Commune de Veigné

N

0 1 2km