



Service Aménagement-Urbanisme

Affaire suivie par Emilie ANTHOINE

Tel : 02 47 97 04 45

Email : amenagement.urbanisme@cc-tvv.fr

Vice-président : Daniel POUJAUD

Tel : 06 11 42 52 31

Email : daniel.poujaud@ports-37.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de CHAMPIGNY SUR VEUDE

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU de Champigny sur Veude.

Le Président,
Christian PIMBERT

Février 2018



Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAMPIGNY SUR VEUDE.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 2018 au 2018 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le conseil communautaire lors de sa séance du 2018, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui adoptera le projet.



I. LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

1. Justification du choix de la procédure

La commune de Champigny sur Veude dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 Février 2014 (précédemment un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1991). La Communauté de Communauté Touraine Val de Vienne, compétente en matière de PLU procédera à l'évolution du PLU.

En effet, le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune. Ainsi, le conseil communautaire a engagé la procédure de modification simplifiée du PLU de Champigny sur Veude après avis de l'organe délibérant en séance du 27 Novembre 2017.

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas 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,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cas pour lesquels la procédure de modification simplifiée peut être adoptée : augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol), modification des OAP, réduction ou **suppression d'un emplacement réservé**, changement de zonage interne (par exemple, passage d'un secteur U à vocation d'activités à un secteur U à vocation mixte activités – habitat)

Au regard de l'objet de l'évolution du PLU consistant en la suppression d'un emplacement réservé, la procédure de modification simplifiée du PLU est bien requise.

2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

..... ont remis un avis sur le projet de modification simplifiée.

3. La mise à disposition du public

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132-7, sont mis à disposition du public pendant un mois, soit du 2018 au 2018, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition du public, il est à noter que observations (n')a été formulé(es) par le public. Cf. la délibération du conseil communautaire prise en date du 2018.

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

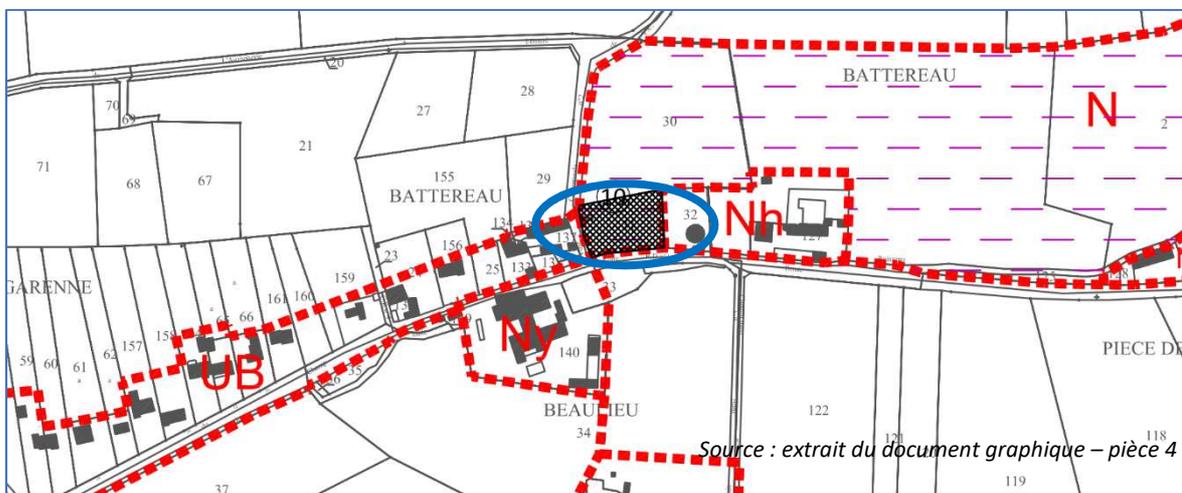
II. Le motif de la modification simplifiée du PLU

La commune de Champigny sur Veude fait partie du Syndical Intercommunal de l'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de la Région de Champigny sur Veude, lequel a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de l'entretien et de la permanence du service. Une des ressources propres au syndicat est le forage du Battereau sur la commune de Champigny sur Veude.

Le SIEAP a le projet de création d'un forage pour un puits de secours, à proximité du puits existant, de la station de pompage et d'un réservoir.

En raison d'un projet exprimé par celui-ci, la commune souhaite procéder à la suppression de l'emplacement réservé N°10 : Modification du carrefour de Beaulieu (2 300m²).

Situé sur la route départementale N°113, l'emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Départemental d'Indre et Loire, a été défini pour l'aménagement d'un éventuel carrefour au lieu-dit Beaulieu.





Source : GoogleEarth



Source : Google Earth

La parcelle ZB31, d'une superficie de 2 330 m², sise Battereau concernée par cet emplacement réservé est privée. Elle est aujourd'hui occupée par un verger et est exempte de toute construction.

Elle dispose d'une servitude d'utilité publique – AS1 lié au captage d'alimentation en eau potable de « Battereau » protégé par des périmètres de protection opposable aux tiers, par l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1998.

Impact environnemental de la modification simplifiée :

La parcelle se situe en partie haute du vallon du ruisseau de la Fontaine de Jable. Le PLU a ainsi identifié la parcelle en zone humide, en raison de sa proximité avec le ruisseau. Toutefois ce ruisseau se situe en partie basse de ce secteur identifié « zone humide ».

Le rapport de présentation expose la prise en compte des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques en mettant en avant notamment les zones humides, identifiées par une trame spécifique. Conformément à l'article N1 du règlement écrit issu de l'article 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne, « toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdite ».

Cette modification simplifiée ne présente pas d'incidence négative notable sur les thématiques environnementales.

Afin de ne pas entraver le projet d'intérêt public du SIEAP de la Région de Champigny sur Veude, la commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°10 qui n'a plus lieu d'être.

Aussi, le projet d'intérêt public est autorisé dans la zone naturelle du PLU : « *Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, ect...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone* ».

III. Les pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée du PLU nécessite la modification des pièces suivantes :

- **1. Rapport de présentation – 3.2 –** Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement – Les emplacements réservés – page 17.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
<p>Au titre de l'article L.123-1-5, 8° du Code de l'urbanisme, le PLU crée des emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ aux voies et ouvrages publics, ⇒ aux installations d'intérêt général, ⇒ aux espaces verts. <p>Les emplacements réservés figurent au plan par une trame particulière. <u>Ils sont au bénéfice de la commune ou Conseil général.</u></p> <p><u>Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités</u> relatif aux équipements publics projetés sur le territoire de Champigny-sur-Veude. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.</p>

Il faut lire :

- « *Ils sont au bénéfice de la commune. Ces emplacements traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire de Champigny sur Veude.* »

- **4. Les deux Documents graphiques – Territoire et Bourg**

La trame quadrillée sera supprimée.



AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

La **légende** est modifiée avec la suppression des éléments suivants : « Emplacements réservés – Conseil général bénéficiaire – 10 – Modification du carrefour de Beaulieu (2 300m²) »

Légende	
	Limites de zone
	Chemins doux existants ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5, 6° du code de l'urbanisme
	Éléments de paysage (haie) à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme
	Éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme
	Exploitations agricoles (sites d'activités)
	Changement de destination autorisé au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme
	Zones humides
	Zone inondable
	Espaces Boisés Classés (EBC)
	Jardins à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 9° du code de l'urbanisme
	Emplacements réservés - commune bénéficiaire
	1 - Stationnement paysager (5120m ²)
	2 - Équipements de sports et de loisirs (5180m ²)
	3 - Accès - voirie (630m ²)
	4 - Accès - voirie (335m ²)
	5 - Valorisation patrimoniale et paysagère (lavoir) (23m ²)
	6 - Accès - voirie à la zone 1AU (462m ²)
	7 - Chemin piéton (97m ²)
	8 - Accès (340m ²)
	9 - Accès à la zone 1AU (446m ²)
	Emplacements réservés - Conseil général bénéficiaire
	10 - Modification du carrefour de Beaulieu (2300m²)