



PLAN LOCAL D'URBANISME PADD

Commune de RESTIGNE Département d'INDRE ET LOIRE

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du	

PLAN LOCAL D'URBANISME – PADD

2

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
1/ Orientations générales en matière d'habitat: MAINTENIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA COMMUNE AFIN D'ASSURER LE BON USAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS	Page 4
2/ Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : COMBLER LES ESPACES INTERSTITIELS	Page 15
3/ Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, public et de loisir	Page 16
4/ Orientations en matière de transport et de déplacements	Page 17
5/ Orientations en matière de protection des espaces naturel, agricole et forestier : GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL	Page 18
6/ Orientation en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	Page 22
7/ Orientations en matière de prise en compte des risques et servitudes	Page 23
8/ Orientation en matière économique : Confirmer le pôle économique Benais / Restigné au sein du territoire Bourgueillois	Page 24
9/ Orientation en matière de développement des communications numériques et énergies	Page 26
10/ Orientation en matière de protection du patrimoine	Page 27

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Son contenu a par ailleurs été étoffé par la loi ALUR.

Il doit désormais définir 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. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1-Orientations générales en matière d'habitat :
MAINTENIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA
COMMUNE AFIN D'ASSURER LE BON USAGE DES
EQUIPEMENTS PUBLICS

→ *Le choix d'un scénario de développement communal :*

Préalable....

Le choix d'un scénario s'opère sur la base des évolutions passées, notamment pour établir une hypothèse < au fil de l'eau >. Or, en ce qui concerne Restigné, les évolutions démographiques ont été très contrastées :

- 1999/2009 : perte de population avec un taux de croissance moyen annuel de -0,25%
- 1999/2014 : croissance nulle avec 1225 habitants
- 2009/2014 : gain de 6 habitants par an, taux de croissance annuel de 0,5% (2,5% sur la période).

Au-delà du constat, la commune veut impulser un souhait de relance de sa croissance, de maintien de sa structure par âge voire de rajeunissement, et de diversification de son offre foncière et immobilière afin d'assurer l'équilibre d'usage et de fonctionnement de ses équipements publics – école, cantine notamment dans lesquels Restigné a investi et continue d'investir.

Cette politique doit bien sûr pouvoir être justifiée – contexte économique local (proximité de la centrale électrique d'Avoine, ZA intercommunale de Benais – Restigné ; proximité des 2 gares de La Chapelle et de Port Boulet, poursuite de la revalorisation du centre bourg, etc.

Pour y répondre, une stratégie de production de logements qui est alimentée par plusieurs leviers :

a/ En comblant les < dents creuses > et < espaces creux > retenus sur la base de critères objectifs et en tenant compte des limites de la zone AOC omniprésente dans le bourg ainsi que de la limite de la zone inondable.

b/ En offrant une capacité d'urbanisation future pour l'accueil de logements neufs diversifiés sous formes de petites enveloppes réparties dans le bourg - primo accédants. Il convient de préciser qu'au-delà de l'enveloppe du centre bourg, aucune capacité de construction neuve n'est envisagée.

c / En autorisant une reprise avec changement de destination du patrimoine rural bâti en zone agricole ou naturelle.

d / En envisageant une reprise des logements vacants

Pour répondre à la volonté communale de relancer son développement démographique et urbain, un scénario a été étudié sur la base de l'évolution du parc *de logements*.

Ainsi une estimation des besoins en termes de développement urbain a été étudiée pour les 10 ans à venir :

- **42 logements nouveaux construits entre 2008 et 2017**

Soit entre 4 à 5 nouveaux logements par an outre les évolutions internes au parc résidentiel – mouvements de desserrement, rotation à l'intérieur du parc, évolution de la vacance...

- Cette projection correspondrait pour les 10 ans à venir à un besoin théorique de 40 à 50 logements nouveaux

- **Des enjeux de densité urbaine, de mixité urbaine et sociale et de qualité d'aménagement se posent.**

Un objectif de densité à redéfinir par rapport au dernier PLU (10/12 logements / ha)...

- Avec un objectif moyen global supérieur établi de 12 à 15 logements/ha en fonction des espaces, cela génère un besoin en surface théorique d'environ 3,2 ha pour le logement.

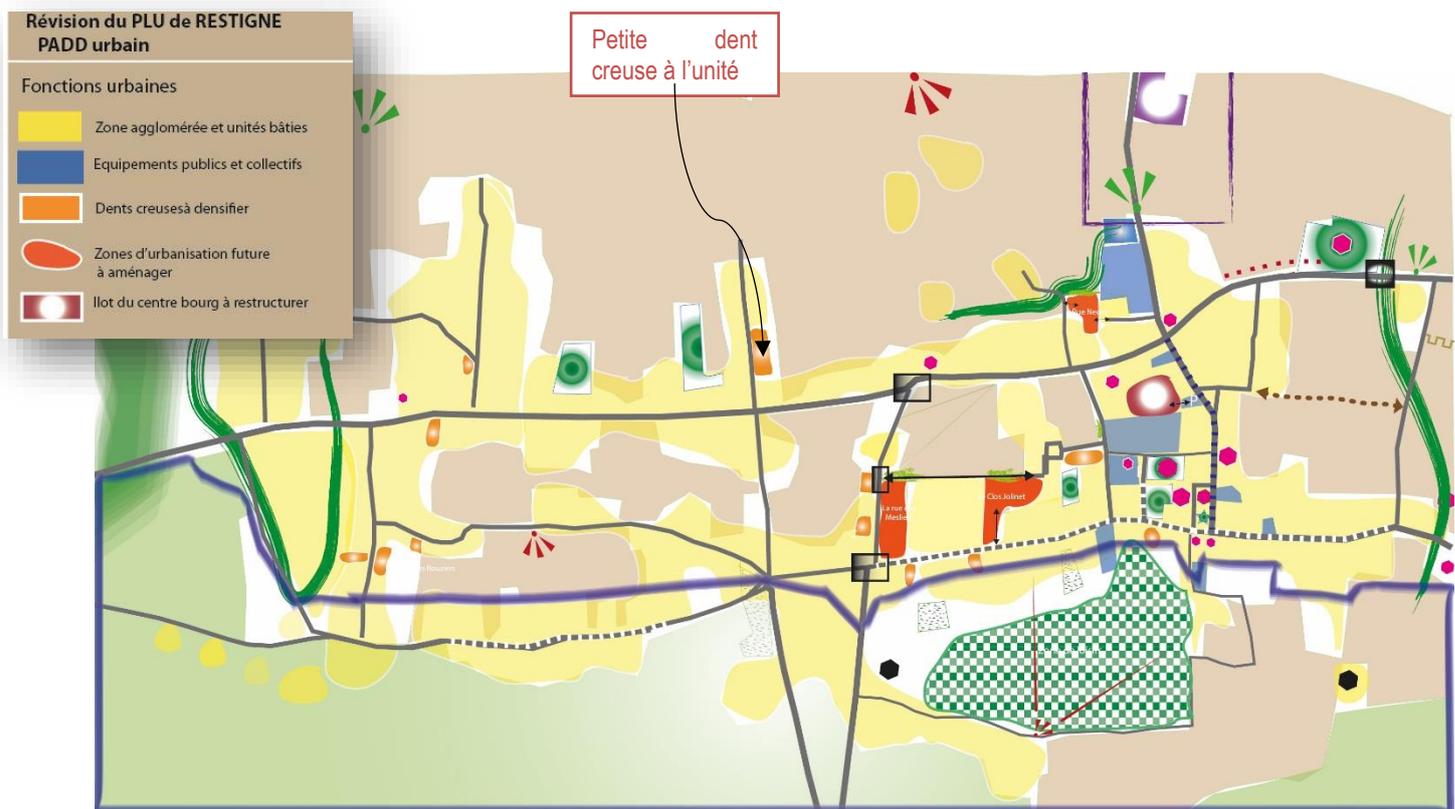
A / COMBLER LES DENTS CREUSES ET SUBDIVISIONS DE JARDINS PRESENTES DANS LE CENTRE BOURG

La stratégie de production de logements est alimentée par plusieurs leviers dont le premier est d'abord de considérer et estimer le potentiel existant dans le tissu urbain. C'est pourquoi, les < dents creuses > ou espaces creux ont été répertoriés. Des critères objectifs ont été étudiés pour retenir ou non les < dents creuses > comme potentiel constructible de demain

Les critères étudiés par les élus pour sélectionner ou non une dent creuse :

- Se situer dans la zone agglomérée de Restigné à l'exclusion des villages (Lossay) hameaux ou écarts, entourée de part et d'autre pas des constructions existantes
- Etre un jardin assez vaste dépendant ou non d'une construction et disposer d'un accès direct sur la voie publique
- Etre doté d'une Accessibilité sécurisée – ex : visibilité bonne, absence de talus, ou de virage , etc.
- Avoir une bonne intégration paysagère et urbaine à assurer par la mise en place de règles particulières
- Vérifier l'absence de sensibilité écologique et/ou paysagère à vérifier – ex : présence de boisements, parcs, considération de la zone AOC, zone humide connue, etc.
- Prendre en compte de la présence de risque et/ou de Servitude d'utilité publique – zone inondable définie au titre du nouveau PPRI en cours de révision, risque éboulement, cavités
- Exclure les jardins présentant un intérêt paysager qui seront préserver en tant que tel au titre du patrimoine communal – clos de murs, et/ou végétation qualitative , parcs, et/ou présence d'arbres remarquables
- Ne pas constituer une gêne ou une nuisance pour l'activité agricole ou viticole
- Facteurs d'exclusion = La configuration de la parcelle trop petite ou trop étroite ; Les jardins privatifs latéraux ou arrières sans accès direct depuis la voie publique n'ont pas été retenus

Une orientation d'aménagement et de programmation écrite sera définie pour chacune des dents creuses recensées, permettant d'encadrer leur programmation urbaine ainsi que leurs principes d'aménagement.



Extrait du PADD / Zone agglomérée

Plusieurs typologies de dents creuses ont été répertoriées.

- Les petites unités directement desservies et accessibles

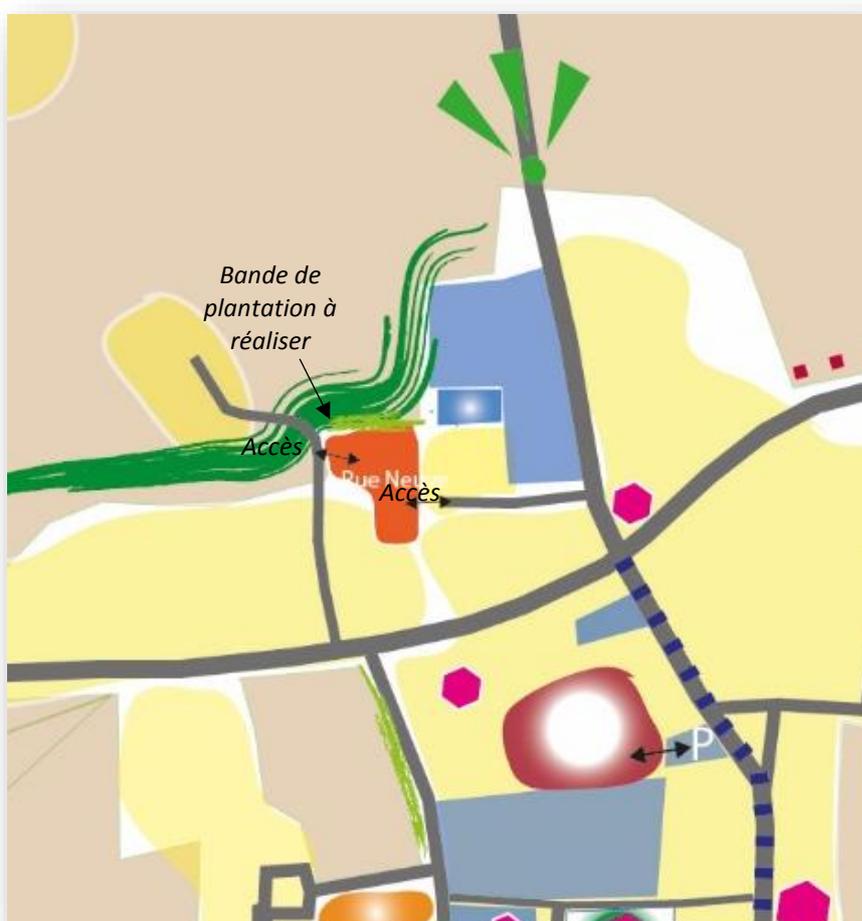
- ⇒ L'étude de recensement des dents creuses a permis de recenser une dizaine de sites pour un total d'environ 1,4 ha.
- ⇒ Considérant une densité moyenne de 10/12 logements /ha, elles représentent une capacité de 14 à 16 logements répartis dans l'ensemble du bourg à l'exclusion des secteurs trop éloignés de la centralité, de ses commerces services et équipements. Ainsi les secteurs comme rue de Noiret et Lossay n'ont pas été étudiés par principe, refusant leur densification.
- ⇒ Les jardins présentant un intérêt patrimonial et identitaire – parc boisé, clos ou non de murs, ensemble paysager remarquable – ont avant tout été considérés pour leur valeur paysagère, et n'ont donc pas été retenus dans le cadre du recensement des dents creuses.
- ⇒ Au contraire certains sans intérêt paysager particulier sont retenus lorsqu'ils disposent d'un accès direct sur la voie publique

Un taux de rétention de 50% a été retenu afin de prendre en compte le caractère aléatoire de l'urbanisation de ces multiples parcelles = soit une capacité de 7/8 unités

B / PERMETTRE DES EXTENSIONS MESUREES ET MULTIPLES DANS LE BOURG

-Les espaces < creux > potentiel de densification et restructuration urbaine

- ⇒ **Le secteur de la Rue Neuve** en frange Est du cimetière d'une surface d'environ 4400 m² permettra de finaliser le petit lotissement existant au sud du cimetière. Un accès direct depuis le parking pourra être étirée tout comme depuis la rue Neuve. Ce site vient s'appuyer sur des vignes qui en constituent la limite nord. Une transition paysagère avec les vignes devra être intégrée.
- ⇒ Elle pourra permettre l'accueil de logements individuels mais aussi de maisons de bourg. Elle correspond à un potentiel de 6/7 logements.
- ⇒ Une vigilance devra être apportée quant à la sécurité du carrefour d'accès sur la rue des Chevalliers.



Extrait du PADD / Zone agglomérée

Révision du PLU de RESTIGNE PADD urbain	
Fonctions urbaines	
	Zone agglomérée et unités bâties
	Equipements publics et collectifs
	Dents creuses à densifier
	Zones d'urbanisation future à aménager
	Ilot du centre bourg à restructurer

⇒ L'ilot du centre bourg, une poche de restructuration urbaine

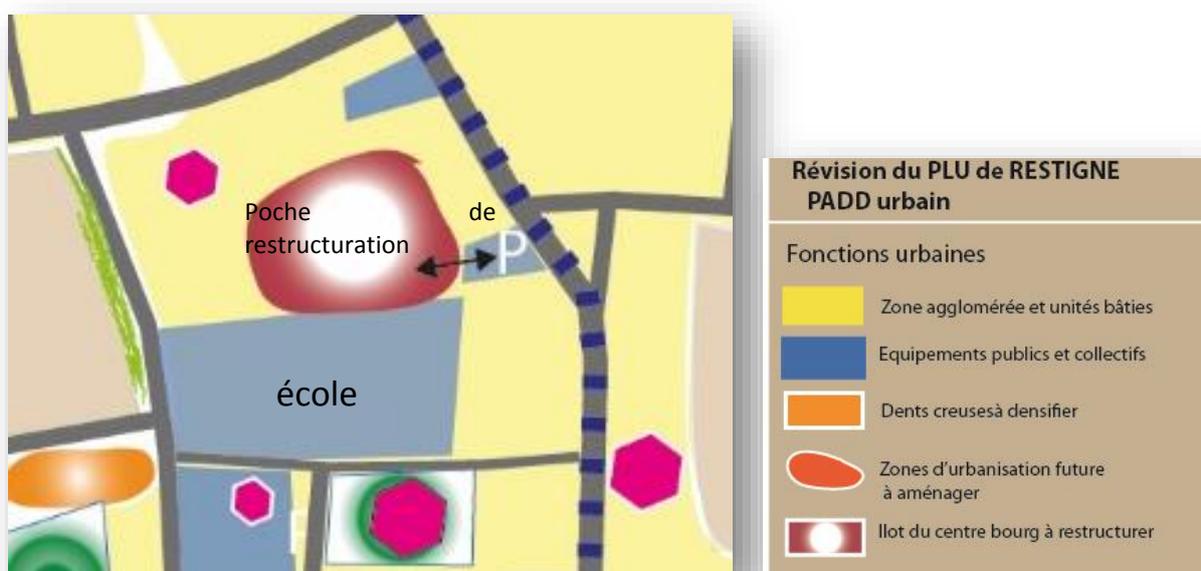
Un ilot dans le centre bourg en appui nord de l'école, repose sur des fonds de jardins. Il représente une surface approximative de 4000 m².

Dans le cadre du réaménagement de sa traverse de bourg – la Grand Rue –, la collectivité envisage l'aménagement d'un nouveau parking afin de reventiler l'offre en stationnement dans l'espace public et de désengorger la Grand Rue. Ce nouveau parking en lieu et place d'un jardin et bâtiments, permettrait à terme de constituer un accès à ce cœur d'ilot.

Cet espace présente l'opportunité à la fois de densifier et restructurer le cœur de bourg, pour y accueillir des équipements et/ou espaces publics, voire des logements.

Pour autant le périmètre précis ainsi que le programme restent à définir suivant une réflexion à mener sur le long terme, considérant le souhait de la collectivité de se positionner progressivement sur les opportunités foncières qui pourraient apparaître.

Cette poche renforcera les actions de la mairie en vue d'une consolidation de l'attractivité du centre bourg à l'appui de la requalification de la Grand Rue sur ce tronçon.



Extrait du PADD / Zone agglomérée

⇒ Le Clos Jolinet Ouest

La zone en question se situe en pleine zone agglomérée en frange ouest du centre bourg. Son urbanisation permettra de faire la jonction entre les lotissements existants dits du Clos Jolinet et de créer une continuité urbaine cohérente.

Des accès potentiels vers la rue Basse mais aussi depuis l'impasse du Clos Jolinet sont à mettre en place.

Elle recouvre une parcelle plantée en vigne mais qui se trouve aujourd'hui complètement enclavée dans le tissu urbain.

Pour répondre à son désenclavement une voie ouverte à la circulation générale est prévue depuis le lotissement Est existant jusqu'à la rue des Mesliers.

Une bande de plantations à réaliser devra être mise en œuvre en frange nord de l'opération afin de créer un tampon entre les futures constructions et les vignes mais aussi d'insérer paysagèrement le quartier et la future voie à créer.

Programme potentiel

D'une surface d'environ 6000 m², le site peut accueillir environ 9 logements.



Extrait du PADD / Zone agglomérée

Révision du PLU de RESTIGNE PADD urbain

Fonctions urbaines

- Zone agglomérée et unités bâties
- Equipements publics et collectifs
- Dents creuses à densifier
- Zones d'urbanisation future à aménager
- Ilot du centre bourg à restructurer

⇒ La Rue des Mesliers

Le secteur se situe en limite ouest du centre bourg et constitue une < finalité > à l'urbanisation initiée sur ce secteur au travers de la Cité du Jolinet.

Il se situe à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces services et équipements

Il s'agit d'un potentiel à court, moyen terme de 0,8 ha qui vient en lieu et place de vignes mais s'établit en cohérence et en continuité de l'urbanité de Restigné. Il est par ailleurs accessible et desservi par les réseaux à la fois depuis la rue Basse mais aussi depuis la rue des Mesliers qui pourrait par la même occasion être requalifiée.

Une voie ouverte à la circulation en provenance du Clos Jolinet permettra au nord de venir boucler le secteur. Une bande plantée dans la continuité et la cohérence du Clos Jolinet permettra d'assurer la transition avec les vignes qui se trouvent au nord.

Il s'agit donc en complément des dents creuses nombreuses recensées sur cette frange du bourg, de venir densifier ce pan de l'agglomération en lui conférant un sens urbain plus marqué.

Programme potentiel de 12 logements environ

→ Au regard de sa situation plus éloignée du bourg, des autres zones urbanisables inscrites et des contraintes d'aménagement de ce site (voie nord à réaliser), une urbanisation à long terme est programmée.

C / EN AUTORISANT UN REPRISE AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION DU PATRIMOINE RURAL BÂTI EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE.

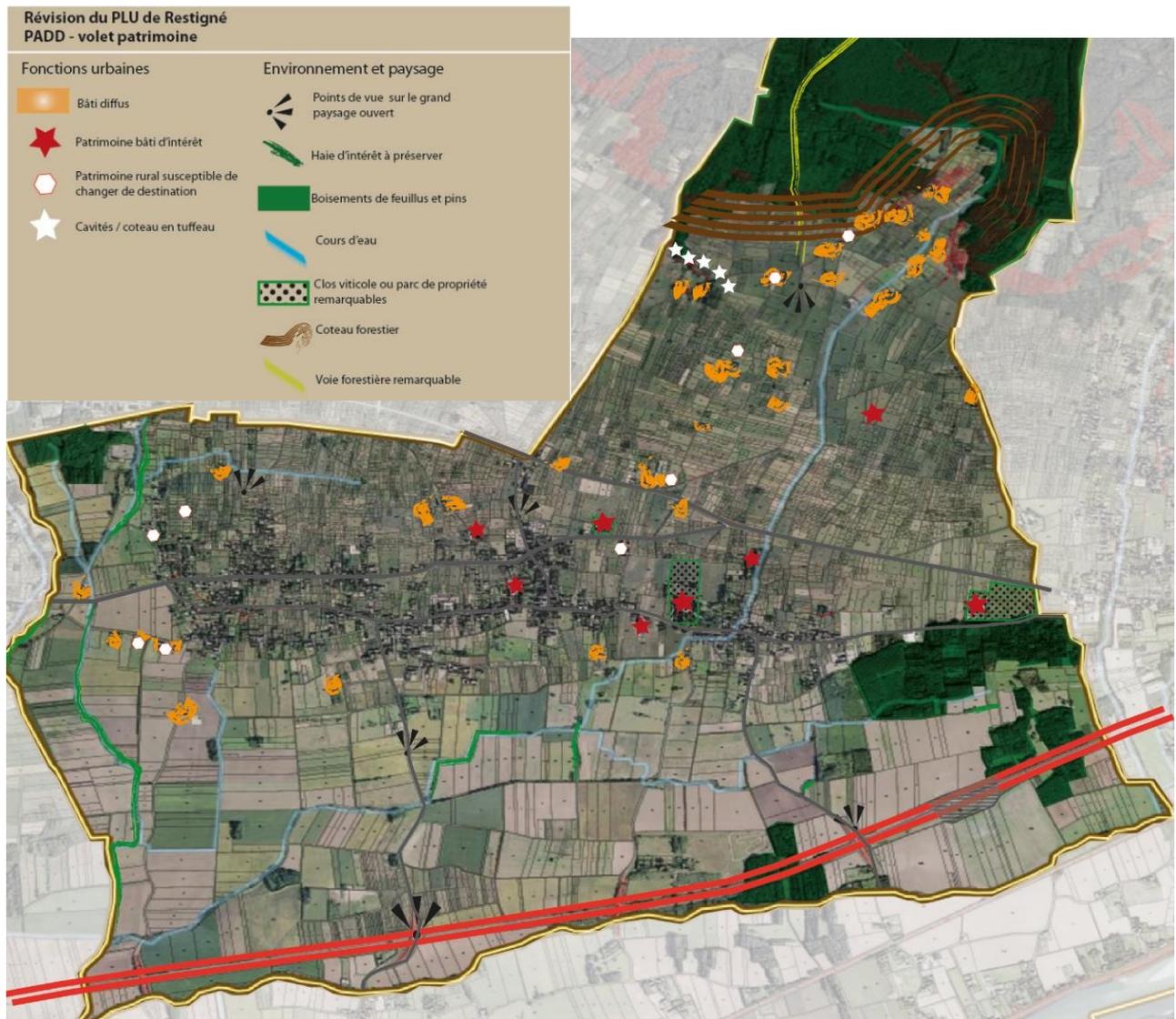
Un potentiel mesuré de changements de destination des anciens bâtiments agricoles...

→ **Bâti visé** : les granges en pierre qui seront inscrits en zone agricole ou naturelle et qui présentent un intérêt architectural, d'une surface et d'une hauteur suffisantes

→ **Objectif** : leur permettre de changer de destination vers un habitat, un hébergement de loisirs, une annexe, etc. / réaffectation d'un patrimoine qui ne sera pas délaissé

→ **Conséquences** : un potentiel d'une vingtaine de bâtiments recensés susceptibles de changer de destination car entrant dans les caractéristiques d'un patrimoine bâti en zone rurale

- ☞ Mais un taux de rétention assez important qui peut être appliqué soit 1/4
- ☞ Soit une capacité réelle estimée à 5 unités



PADD à l'échelle du territoire

D / ENVISAGER UNE REPRISE DES LOGEMENTS VACANTS

Résorber la vacance ⇒ un taux de vacance fort (70 unités) d'après les chiffres INSEE mais à relativiser d'après une vérification communale menée auprès de Véolia. En effet, les compteurs d'eau déclarés fermés ou inactifs s'élèvent en 2018 à 40 sur le territoire communal. Ce qui revient à un taux de vacance de l'ordre de 5,9%, proportion modérée. Dès lors, la commune compte sur son projet urbain pour favoriser la reprise du logement vacant : poursuite de l'aménagement de la traverse d'agglomération, opération cœur de bourg, possibilité de changement de destination du bâti en zone rurale.

LA REPRISE DE LA VACANCE est extrêmement aléatoire puisque fortement dépendante des politiques locales dépassant l'échelon communal. Pour autant, plusieurs signes positifs sont amorcés :

- les efforts de réaménagement de la Grand'Rue par la commune qui concentre une vacance d'anciennes activités commerciales ou agricoles – étude de projet en phase finalisation

- La réflexion lancée dans le cadre du présent PLU sur la requalification de l'îlot cœur de bourg, impulsant une dynamique nouvelle
- La volonté exprimée par la Comcom de travailler dans le futur PLH sur la vacance – ses causes réelles et les actions à mettre en œuvre.

Dès lors, on peut estimer à 10% la capacité de reprise des logements vacants, soit à 4 /5 unités sur l'échelle du PLU



Synthèse du potentiel de développement en matière d'habitat

1/ LES DENTS CREUSES ET ESPACES CREUX

Une capacité 14/16 logements pour une surface de 1,4 ha environ avec une densité moyenne de 10/12 logements /ha

Mais acceptation d'un taux de rétention de l'ordre de 50%, soit une capacité retenue de 7/8 logements sur une surface de 0,7 ha

2/ LES EXTENSIONS URBAINES MESUREES SUR 3 SITES

une capacité de 25 logements minimum

Pour sur surface de 1,8 ha avec une densité moyenne d'environ 15 logements /ha

Mais acceptation d'un taux de rétention assez soutenu de l'ordre de 75% pour tenir compte du caractère aléatoire de la reprise de ces bâtiments exigeants en termes technique, fonctionnel et architectural - soit 5 unités

3/ LA CAPACITE DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES ANCIENNES GRANGES

Une VINGTAINE de bâtiments

4/ LA REPRISE DE LA VACANCE ESTIMEE A 10%

Des logements vacants soit 4 à 5 unités à l'échelle du PLU

Soit une capacité totale de 40/45 logements minimum correspondant aux besoins estimés d'après le taux de croissance arrêté - ordre de 40 à 50 logements

→ Au-delà de l'enveloppe du centre bourg, aucune nouvelle possibilité de construction neuve et de densification de l'existant ou d'extension du tissu urbain n'est envisagée. Il s'agit ainsi de tendre vers une plus grande compacité du bourg doté de capacités internes de développement en venant combler dents creuses et espaces creux. 2 limites sont envisagées :

- Le respect de la périphérie du bourg pour le comblement des dents creuses, à savoir le hameau de Lossay et les extensions ouest de Noiret / Les Epiots
- Le respect des limites du centre bourg pour permettre une densification plus importante au travers des espaces creux et extension vers des zones à urbaniser.
- Il s'agit de redonner de la compacité et de la continuité urbaine au village principal mais aussi de limiter les distances de déplacements et de recentrer les lieux de vie autour des commerces / services et équipements du bourg. Les déplacements doux ne s'en trouveront que plus accessibles.



→ QUELLE DIVERSITE DE PRODUCTION ?

Il est préconisé une mixité des formes urbaines pour répondre au besoin d'accueil d'une population diversifiée – primo-accédants, notamment en proposant des produits situés dans le centre bourg à proximité immédiate des commerces services et équipements.

→ POURSUIVRE LES EFFORTS ENREGISTRES JUSQU'A MAINTENANT EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (Rappel : taux actuel de 2,4% sans compter les logements communaux qui avoisinent les 10 unités + PROJET DE 2 LOGEMENTS NOUVEAUX avec une rotation importante sur des courtes durées des occupants.)

2- Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbaine : COMBLER LES ESPACES INTERSTITIELS

RAPPEL

- *Un bilan global pour l'habitat de 114 915 m² soit 11 ha depuis la modification n°1 du PLU de 2005 pour 52 nouvelles habitations et de 54 893m² soit 5ha pour l'activité économique*
- *Soit une moyenne d'un peu moins de 1 ha par an*
- *Une surface moyenne de 2 000m² à 2 200 m² par construction*

OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PADD

- Un PREVISIONNEL DE CONSOMMATION GLOBALE QUI AVOISINE LES 2,6 HA – pour les dents creuses environ 7/8 logements pour 1000 m² par logement soit un total de 0,8 ha ; pour l'extension urbaine 1,8ha -
- une moyenne sur 10 ans de 0,26 ha / an, **soit une division par 4 la consommation d'espace**
- Une surface moyenne de 800 m² par construction

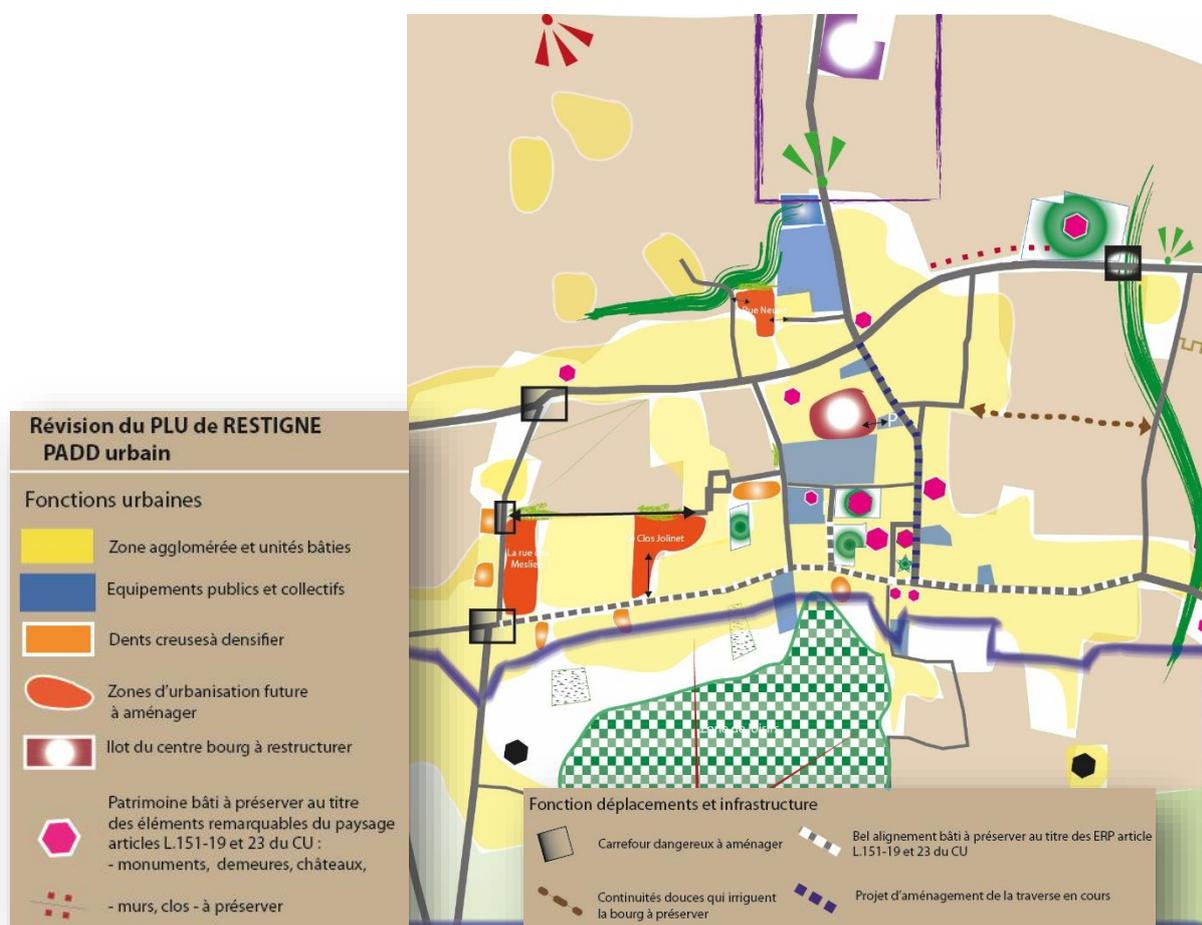
OBJECTIFS QUALITATIFS DU PADD

Un objectif de faire mieux se traduit en l'occurrence par une baisse de la consommation foncière globale mais par une amélioration < qualitative > de cette dernière en jouant sur les paramètres suivants :

- mixité urbaine et des offres de tailles de terrains et de typologies de logements
- en augmentant un peu la densité et en visant la diminution des tailles des terrains
- En favorisant les opérations maîtrisées avec une qualité de traitement des aménagements au sein du bourg

3-Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, public et de loisirs

- Poursuivre la qualification et l'aménagement de la zone de loisirs afin de conforter au sein de son enveloppe sa vocation sportive et de loisirs
- Améliorer l'accessibilité et le parking autour de l'école en supprimant ou réhabilitant les garages existants et en créant une nouvelle aire de stationnement sur la Grande Rue
- Réfléchir à la restructuration urbaine de l'ilot en cœur de bourg sur les arrières de l'école en lieu et place des fonds de jardins
- Finaliser les travaux d'aménagement de la traverse du bourg – sur la Grand Rue entre les rues des Ecoles et de Bourgueil
- Préserver les alignements et façades urbaines remarquables dans le centre bourg rue Basse et dans la traverse du village de Lossay



4- Orientations en matière de transport et de déplacements

AMELIORER ET VALORISER CERTAINS ESPACES

- Améliorer la lecture des entrées dans le bourg notamment le carrefour entre la route de Tours et la Grand Rue
- Requalifier la Grand Rue afin d'améliorer la sécurité mais aussi son caractère esthétique ; la nouvelle ventilation des aires de stationnement et la diminution des places sur la voie participent à cette amélioration de la lecture de l'espace public nécessitant l'aménagement d'un nouveau parking
- Maintenir les identités entre tissu d'agglomération et les hameaux – Lossay en particulier ou Fougerolles – permettant de préserver les lectures urbaines différenciées
- Maintenir les alignements et façades urbains remarquables que l'on retrouve sur 2 sites :
 - Rue Basse entre la Grande Rue et la rue des Mesliers et sur un second tronçon plus à l'ouest
 - Traverse principale du village de Lossay
- Permettre la poursuite de la qualification des infrastructures autoroutières – autoriser à terme la réalisation de l'échangeur sur l'A85

IDENTIFIER ET DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

- Intégrer systématiquement des liaisons douces entre les quartiers et leur développement dans les nouvelles opérations ; ainsi une nouvelle liaison mixte sera établie entre la Cité du Clos du Jolinet et l'impasse du même nom, facilitant les connexions est-ouest au sein du bourg entre les nouveaux quartiers d'habitation et les équipements publics – école, cantine, centre aéré, etc.
- Préserver les cheminements de randonnée existants sur le territoire communal – circuit des Etangs ; circuit des Manoirs ; sentier de ST MARTIN
- Identifier les itinéraires cycles dont celui de la « Loire à vélo »

OPTIMISER RECONFIGURER ET CRÉER LES STATIONNEMENTS NECESSAIRES

- Profiter du projet d'aménagement de la traverse du bourg – Grand Rue – pour reventiler le stationnement et créer une nouvelle enveloppe dans le centre bourg – au nord de la rue des écoles - aire de stationnement partagée entre les résidents, et les usagers des commerces, services et équipements du centre bourg
- Aménager des aires de stationnement dans les nouvelles opérations d'habitat avec des objectifs de mutualisation quand cela est possible et de bonne intégration dans le parti d'aménagement

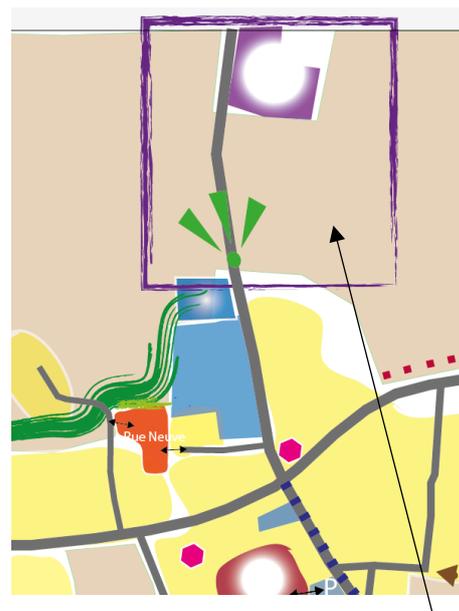
5- Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL

PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques
 - Le massif forestier et boisements du nord du territoire
- La large vallée de la Loire, inondable qui remonte jusque sur les arrières bourgs
 - Identifier les spécificités paysagères...
 - Le phénomène de coteau qui scinde le plateau forestier du coteau viticole et qui comprend des cavités en frange ouest de la commune
 - Les vallées secondaires transversales au fleuve pour la principale la vallée du Changeon à l'ouest de la commune, ou parallèle à cette dernière comme le cours d'eau du Lane qui forme avec sa ripisylve la limite sud du territoire communal
 - Le secteur de pré bocager qui appuie la lisière sud du bourg à préserver dans sa structure originale et identitaire sur le territoire communal – pâturage ancestral ; il s'agit aujourd'hui d'une zone tampon entre la pratique de culture agricole et le bourg
 - Les haies peu nombreuses qui sillonnent la vallée agricole de la Loire
 - Les haies en création sur le coteau viticole ou celles plantées le long des cours d'eau dans le cadre du remembrement
 - Les bosquets regroupés au sud est du bourg qui assurent un calage paysage de transition en direction de l'autoroute et de la voie ferrée

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation de l'extension urbaine et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers et en y limitant les capacités de développement de ces derniers:
 - interdiction des nouveaux sites d'exploitation en zone AOC afin de préserver le foncier, le paysage et d'éviter tout mitage
 - Extension en zone AOC des activités viticoles existantes sous conditions de distance pour un objectif de regroupement des bâtiments
 - Autorisation des nouveaux sites d'exploitation viticole dans une enveloppe au nord du bourg sur le pourtour de la coopérative viticole



Extrait du PADD à l'échelle de l'agglomération / secteur de développement viticole

- Autorisation des nouveaux sites d'exploitation agricole dans la vallée sous réserve de rester en conformité avec le PPRI

FAVORISER L'AGRICULTURE AU NORD ET AU SUD DU BOURG :

- Préserver et pérenniser les activités agricoles suivant leurs spécificités dominantes à savoir : permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations viticoles au nord du bourg sur le coteau sous conditions d'intégration dans le paysage ; permettre la création de nouveaux sites d'exploitation dans la vallée en cohérence avec le PPRI.
- Préserver l'outil principal de l'agriculture, le foncier

PERMETTRE L'ÉQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION URBAINE et PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SA FONCTIONNALITE :

- Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles dans le bourg et sur les franges urbaines: éviter l'enclavement des parcelles agricoles (dont viticoles)
- Limiter l'étalement urbain et reconcentrer le développement au cœur des enveloppes urbaines existantes ; dans ce sens ne pas permettre outre quelques dents creuses les constructions nouvelles au-delà des limites du bourg matérialisées dans le PADD graphique

GARANTIR L'INTEGRITE DE L'ESPACE RURAL

Préserver les entités boisées du territoire:

- la forêt et les landes de Benais
- les boisements qui ponctuent la vallée à l'est du territoire en amont de l'A85
- les quelques haies bocagères qui sillonnent la vallée – le long des cours d'eau et sur le coteau -
- les berges boisées du Lane et du Changeon

Préserver les parcs et jardins urbains permettant le développement d'une biodiversité et des espaces de respiration

- Lossay , etc..

DEVELOPPER LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE

- préserver le captage d'eau potable au sud est du bourg et veiller à la qualité de ses eaux
- réduire l'imperméabilisation des sols
- tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...)
- assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif ; veiller à la capacité de la STEP en adaptant cette dernière aux projets communaux – augmentation de sa capacité de traitement pour passer à 2800 E/H

- rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eaux potables et eaux pluviales lorsqu'ils existent

PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LEURS FONCTIONNALITES

- favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux
- encourager à la prise en compte des zones humides dans les secteurs de dents creuses à partir d'une certaine surface
- Prendre en compte la donnée de zones humides prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension, notamment au niveau de la ZAE Restigné / Benais

PRESERVER LES COURS D'EAU, LEURS VALLEES RESPECTIVES, AINSI QUE LEURS BERGES

- La Loire, cours d'eau majeur, dont seule la vallée remonte jusqu'au territoire communal
- Le Changeon et le Lane, cours d'eau secondaires qui comprennent des berges plantées de haies bocagères
- Le Baignoux et Le Ruau
- Afin de limiter l'exposition de la population aux polluants, veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en utilisant de façon raisonnée et adaptée les intrants et pesticides

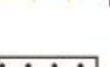
PRESERVER LES PLANS D'EAU ET MARES NATURELS SUR LES SITES de Brûlon, Les Champs des Millières, La Charrière, Le Petit Etang, Les Guilberts (*2), Les Petites Rottes, Mortier, Route de la Cayolle, route de la Chapelle, rue de La Garenne, rue de la Petite Mairie (*2), rue du Petit Bondieu

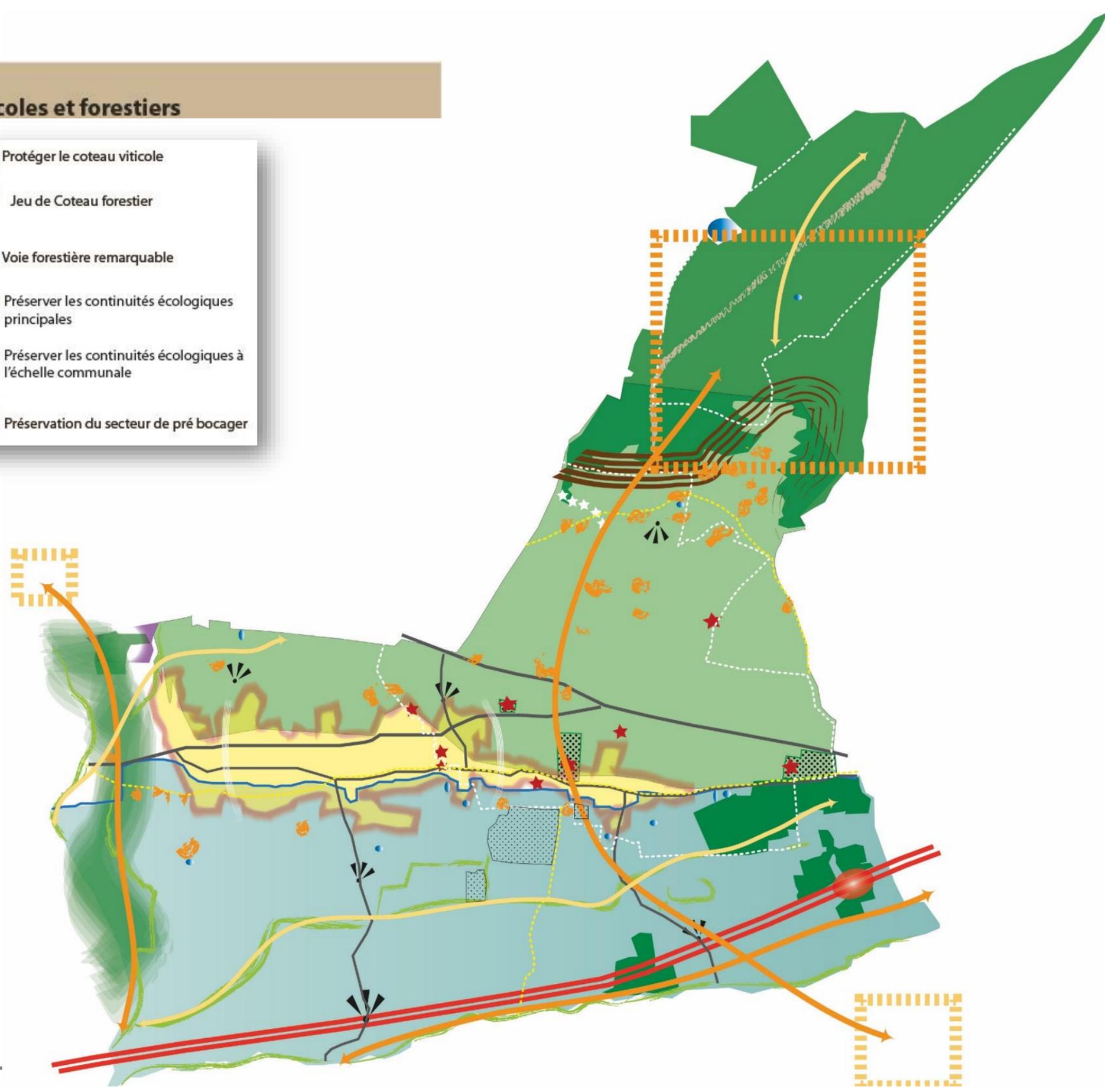
Et limiter la création de nouveaux plans d'eau artificiels, notamment au sein de la Vallée de la Loire

Révision du PLU de Restigné

PADD / volet espaces naturels agricoles et forestiers

-  Unité urbaine continue
-  Limite de densification urbaine
-  Patrimoine bâti d'intérêt
-  Zone d'activités existante
-  Identifier la vallée inondable application du PPRI en cours de révision
-  Cavités / coteau en tuffeau
-  Vallonnement ouest
-  Autoroute A85 / fragmentation paysagère et environnementale
-  Chemin de randonnée pédestre
-  Chemin de randonnée cycle
-  Projet de nouvel échangeur sur l'A85
-  Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctionnalités
-  Prendre en compte les réservoirs de biodiversité extra-communaux (sites NATURA 2000)
-  Points de vue sur le grand paysage ouvert à préserver
-  Haie d'intérêt à préserver
-  Boisements de feuillus et pins à préserver
-  Mares et étangs à préserver
-  Cours d'eau
-  Clos viticole ou parc de propriété remarquables à maintenir

-  Protéger le coteau viticole
-  Jeu de Coteau forestier
-  Voie forestière remarquable
-  Préserver les continuités écologiques principales
-  Préserver les continuités écologiques à l'échelle communale
-  Préservation du secteur de pré bocager



6- Orientation en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

PRESERVER LES ESPACES NATURA 2000 PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

....qui protègent les habitats et espèces qu'offre la Loire et assurer la cohérence du projet de développement avec les DOCOB des sites.

Pour le site NATURA 2000 Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine :

- Préserver en priorité les habitats des espèces spécialisées d'intérêt communautaire recensées sur le site ;
- Limiter les risques de mortalité et les causes d'échec de la reproduction des espèces d'intérêt communautaire recensées sur le site ;
- Sensibiliser les représentants des activités existantes ainsi que les acteurs du territoire et améliorer les connaissances sur le site
- Assurer de manière générale la préservation de la biodiversité au sein de la ZPS.

PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES NATURA 2000 PROCHEs qui protègent les habitats et espèces qu'offre la Loire et assurer la cohérence du projet de développement avec les DOCOB des sites

POUR LE SITE NATURA 2000 < COMPLEXE DU CHANGEON ET DE LA ROUMER >

- Maintenir et/ou restaurer le caractère ouvert des pelouses, landes, prairies et marais
- Maintenir et/ou restaurer le caractère frais à humide des zones humides
- Maintenir et/ou restaurer la naturalité des habitats forestiers d'intérêt européen
- Maintenir et/ou restaurer une gestion des étangs compatible avec la préservation des communautés végétales amphibies et du Flûteau nageant
- Maintenir et/ou restaurer la dynamique naturelle des hydrosystèmes (Changeon, Roumer) et assurer une bonne qualité de l'eau, afin notamment de permettre aux habitats et aux espèces d'intérêt européen de se maintenir dans un bon état de conservation

7 – Orientations en matière de prise en compte des risques et servitudes

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI TIENNE COMPTE DE LA PRESENCE AVeree DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES:

- tenir compte du risque d'inondation en bordure de Loire et respecter les prescriptions du PPRI Val d'Authion et du TRI: limiter toute nouvelle exposition au risque ; anticiper sur la révision du PPRI en cours

- Porter à la connaissance du public au titre du devoir de prévention et de précaution, le risque de rupture de barrage lié aux étangs présents en amont aux abords du Changeon ou de ses affluents ; des études sous maîtrise d'ouvrage de la Comcom sont en cours afin d'identifier le risque et d'établir le cas échéant des mesures de prévention.

- Tenir compte de la présence du captage d'eau potable et de son périmètre de protection
< La Déroutette >

- Communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés aux mouvements de terrain: composer avec un aléa de retrait et gonflement des sols argileux moyen à faible, mais aussi avec la présence de cavités naturelles pouvant induire une analyse des sols au préalable. Améliorer la connaissance communale de ce risque par l'adhésion de la commune à Cavités 37.

- Eviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 250 m vis-à-vis de l'A85, ce qui permet de fait, de réduire l'exposition au risque de transport de matière dangereuse lié à cette infrastructure

- Eviter l'exposition de la population aux nuisances sonores dans une bande de 100 m vis-à-vis de la RD2152 qui traverse le territoire Ouest-Est

- Interdire toute nouvelle construction à proximité du gazoduc qui traverse le territoire (Semblancay / Bourgueil)

- Favoriser l'implantation de nouvelles ICPE au sein de la zone d'activités et limiter la cohabitation entre zone d'habitat et ICPE

- Favoriser la gestion à la parcelle des eaux pluviales et imposer un débit de fuite respectant les prescriptions du SAGE fixé à 3 litres / seconde / hectare

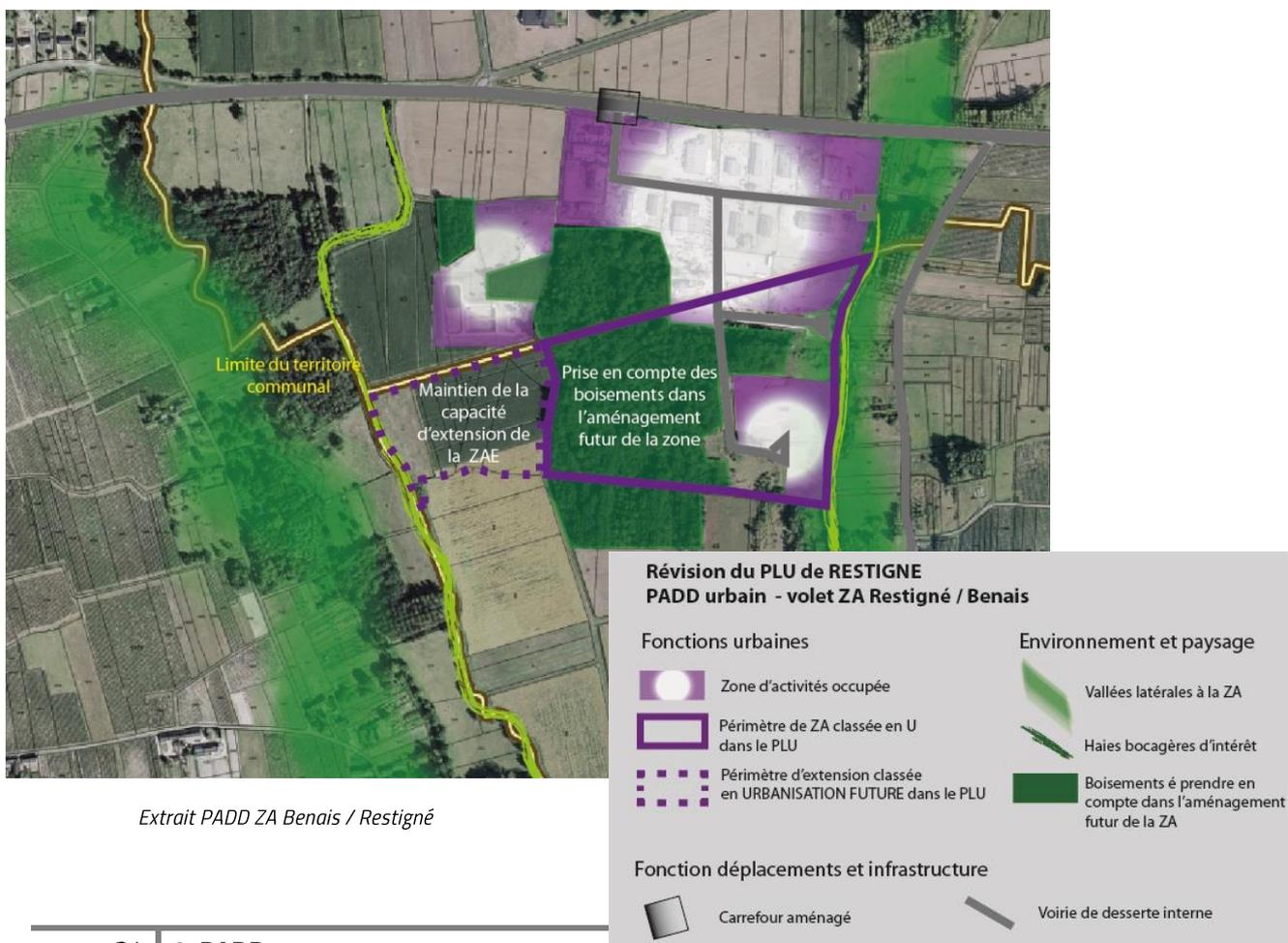
EN MATIERE DE RISQUE TECHNOLOGIQUE :

- le risque nucléaire de la centrale d'Avoine engendrant des périmètres de protection où s'applique le plan particulier d'intervention du CNPE

8 - Orientations en matière économique : Confirmer le pôle économique Benais / Restigné au sein du territoire ourgueillois

PERMETTRE UNE EXTENSION MESURÉE DE LA ZA INTERCOMMUNALE EN TENANT COMPTE DES SENSIBILITÉS NATURELLES DU SITE

- Finaliser l'aménagement de la ZA Benais / Restigné dans un milieu naturel sensible – boisement et susceptibilité de zone humide à prendre en compte : dès lors la Comcom responsable en matière de maîtrise d'ouvrage a décidé de lancer un diagnostic environnemental exhaustif avec recensement des zones humides afin d'intégrer cette sensibilité aujourd'hui pressenti et d'en faire un point de force de la ZA.
- Affirmer sa double vocation artisanale et agro-alimentaire en développant et diversifiant les filières en place, notamment l'Abattoir.
- Préserver les abords naturels comme autant d'éléments intégrateurs dans le paysage – vallées ouest et est, bosquets, haie ripisylve
- Revoir l'aménagement de la ZA existante et notamment sa façade sur la RD, pour une plus grande qualité paysagère
- Prévoir une Orientation d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer en capacité et en qualité le développement modéré de la ZA vers l'ouest



POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DES FILIERES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

- Favoriser le développement touristique – hébergements, restauration, promenade par extension et/ou diversification des occupations existantes notamment au travers du patrimoine en place – extension, changement de destination, restauration, etc.
- Poursuivre la priorité à l'économie agricole et viticole en limitant strictement toute nouvelle construction de tiers dans les zones agricoles, et naturelles mais aussi dans les hameaux et écarts considérés comme extérieurs au bourg
- Permettre la diversification des activités agricoles en complément et lien avec cette dernière – tourisme à la ferme, vente directe, etc.
- Permettre un accueil dédié spécifiquement aux activités viticoles au sein d'une zone située entre le nord du bourg et la RD35
- Autoriser l'extension des activités tiers isolées

9 - Orientations en matière de développement des communications numériques et énergies

- **CONTINUER A DEVELOPPER LA FIBRE NUMERIQUE** notamment en donnant une priorité à la ZAE DE BENAIS RESTIGNE ; Poursuivre le développement du très haut débit sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte Val de Loire Numérique via la CCTOVAL avec une fin de travaux prévue pour 2022.

- **TENDRE VERS UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE SOUCIEUX DES ENERGIES:**
 - favoriser la densité et la compacité du centre bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
 - encourager les circuits courts agricoles
 - encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies
 - favoriser la création de cheminements doux

- **RENDRE OBLIGATOIRE LA PRISE EN COMPTE DE L'OPTIMISATION ENERGETIQUE, DE LA LIMITATION DE LA DEPERDITION ENERGETIQUE ET L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR DANS TOUS PROJETS:**
 - concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs
 - permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
 - permettre une utilisation moins courante des véhicules et réduire leur importance
 - améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse
 - permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie

10- Orientation en matière de protection du patrimoine

PRENDRE EN COMPTE UN PETIT PATRIMOINE PLURIEL à protéger au titre des éléments remarquables du paysage – article L.151-19 et 23 du CU

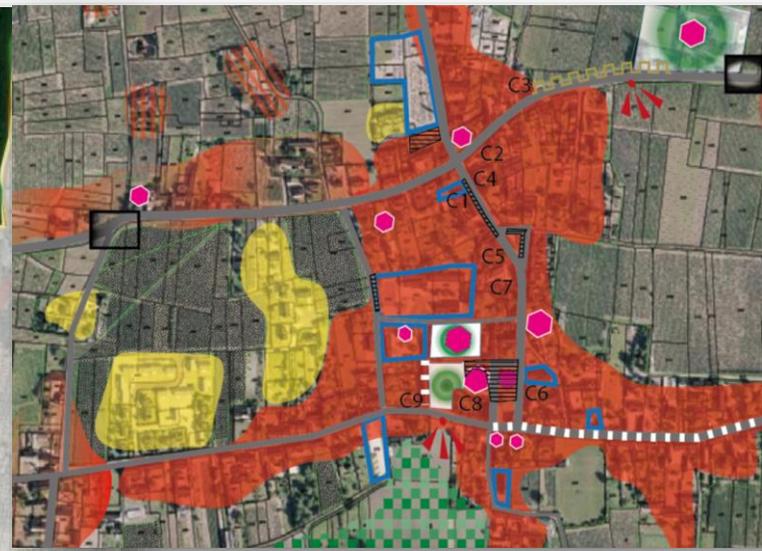
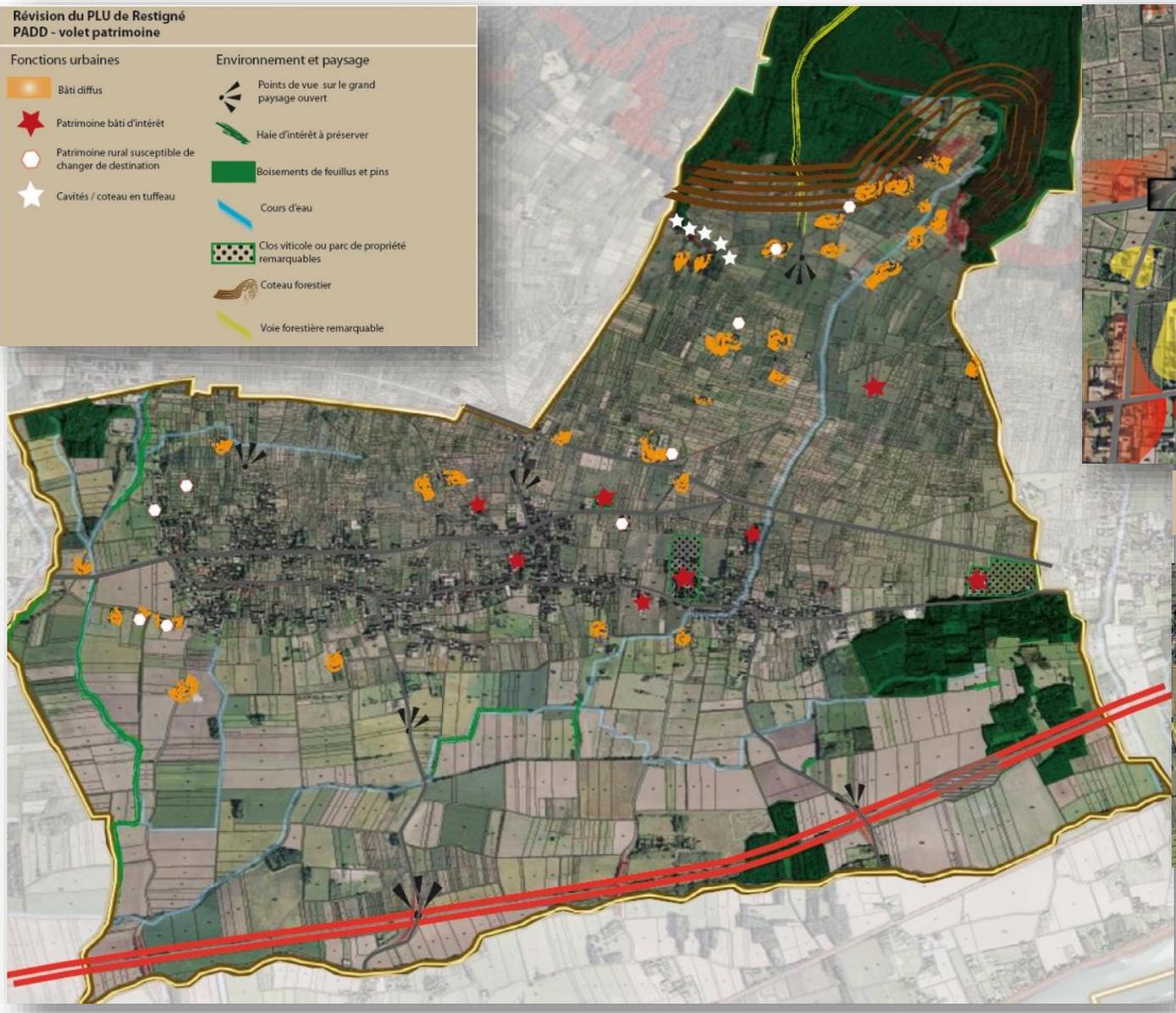
Il s'agit d'assurer la protection du patrimoine bâti et végétal au travers d'une identification thématique de ce dernier, afin de le préserver des évolutions ou d'encadrer ces dernières.

- Préserver le petit et grand patrimoine qui jalonne la commune
- Patrimoine végétal et naturel ex : quelques haies dans la vallée, arbres isolés remarquables, parcs ou jardins d'intérêt du bourg et des hameaux, etc.
- Patrimoine bâti et édifices ex : le village remarquable de Lossay ; les alignements bâtis de la rue Basse ou de Lossay ; les bâtiments remarquables – châteaux, parcs et , clos, maisons de maître, dîme, ancien presbytère, église, corps de ferme, etc.
- Maintenir les coupures vertes garantes de l'identité du territoire et de la lecture des unités urbaines = un outil pour stopper l'étalement urbain
- Préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage ondulant des vignes
- Protéger le massif forestier nord ses clairières et ses zones humides
- Restauration à l'identique des murs de clôture en pierre situés dans les périmètres MH et au mieux pour ceux situés hors périmètres

PADD / Localisation du patrimoine bâti

Révision du PLU de Restigné
PADD - volet patrimoine

Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Bâti diffus	Points de vue sur le grand paysage ouvert
Patrimoine bâti d'intérêt	Haie d'intérêt à préserver
Patrimoine rural susceptible de changer de destination	Boisements de feuillus et pins
Cavités / coteau en tuffeau	Cours d'eau
	Clos viticole ou parc de propriété remarquables
	Coteau forestier
	Voie forestière remarquable



Patrimoine bâti - monuments, demeures, châteaux,

