



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

Mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Reugny

Réunion publique de présentation
20 septembre 2023



Déroulé de la soirée

1- Mot d'introduction du Président de Touraine-Est Vallées

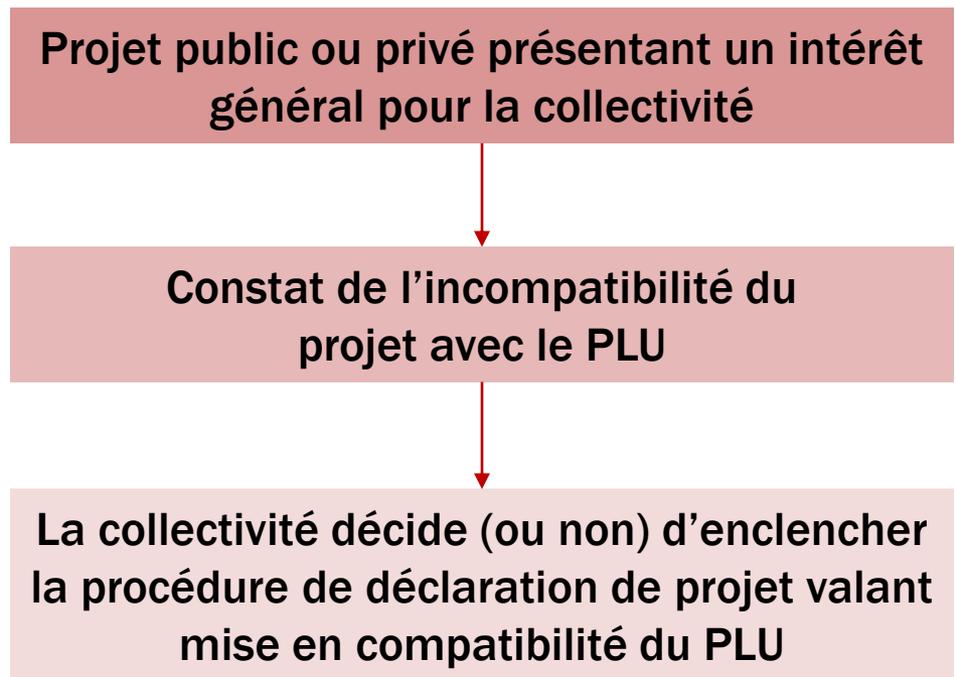
2- Présentation du projet, de son intérêt général et des évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme

3- Echanges avec la salle



La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été créée pour permettre une **adaptation rapide d'un document d'urbanisme afin de répondre aux besoins d'un projet présentant un intérêt général pour la collectivité.**



Le projet du Da Vinci Labs à Reugny, un projet porteur d'un intérêt général pour le territoire

Le Da Vinci Labs est un centre de recherche, d'innovation, d'incubation et de formation orienté vers les enjeux de demain (transition écologique et numérique, etc.) et des domaines d'avenir (intelligence artificielle, informatique quantique, etc.)

1- Un projet qui s'inscrit dans la stratégie nationale en faveur de l'innovation et des réponses aux enjeux de demain

Le Da Vinci Labs se positionne au cœur des défis technologiques sur lesquels la France souhaite investir (Plan France 2030, Plan quantique, Plan relance).

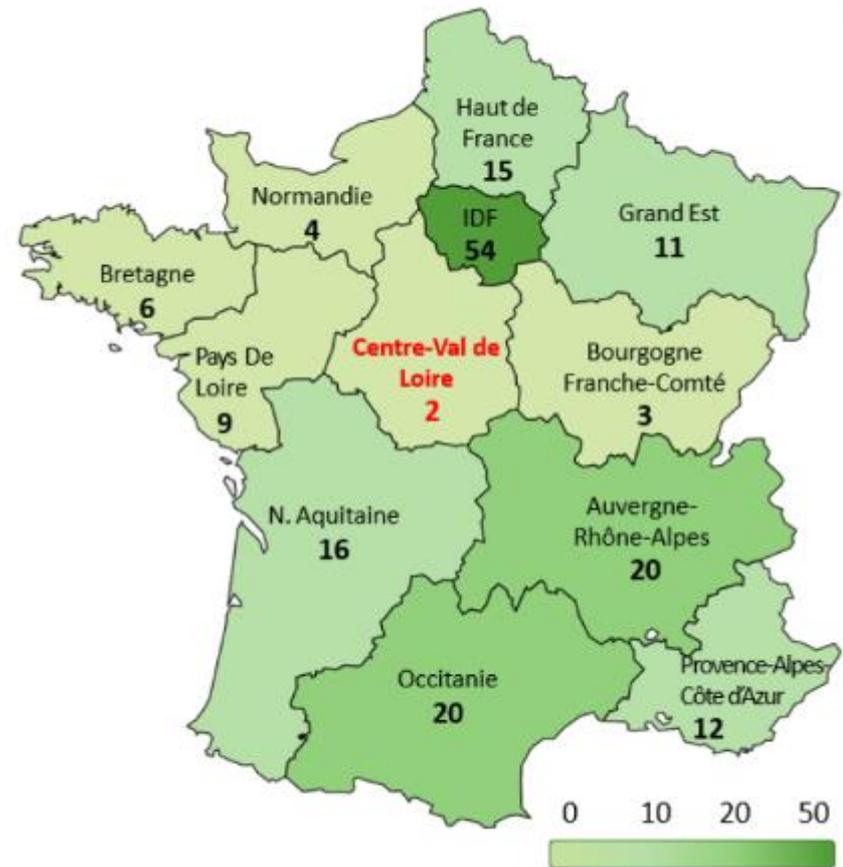


Le projet du Da Vinci Labs à Reugny, un projet porteur d'un intérêt général pour le territoire

2- Un projet qui permettra d'améliorer la compétitivité de la région Centre Val de Loire concernant l'accueil d'incubateurs

La Région connaît un retard dans l'accueil de structures destinées à faciliter l'accueil et le développement d'entreprises et de technologies innovantes.

Le Da Vinci Labs permettra de renforcer la position de la Région, de contribuer à son rayonnement et de créer des synergies avec les acteurs du territoire.



Le projet du Da Vinci Labs à Reugny, un projet porteur d'un intérêt général pour le territoire

3- Un projet qui s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la CCTEV

La CCTEV s'engage en faveur de l'accueil des acteurs économiques sur son territoire et le renforcement des liens entre ces acteurs.

Le projet du da Vinci Labs s'inscrit dans cette stratégie en permettant d'apporter une réponse aux enjeux de demain pour d'autres acteurs économique du territoire (exemple : la viticulture dans le contexte du changement climatique)

4- Un projet qui favorisera l'émergence de synergies dans le domaine de la recherche

L'objectif du Da Vinci Labs est de développer des interactions avec un réseau d'acteurs internationaux, nationaux ou locaux (Europe, centres de recherche, Etat, collectivités territoriale, universités, etc.) afin de créer des synergies.

Le projet du Da Vinci Labs à Reugny, un projet porteur d'un intérêt général pour le territoire

5- Un projet pour renforcer la recherche relative aux enjeux de demain

Le Da Vinci Labs oriente sa recherche vers le développement durable en créant des espaces permettant d'accueillir des démonstrateurs technologiques tournés vers l'agriculture durable, les énergies renouvelables, l'intelligence artificielle, l'informatique quantique, etc.

6- Un projet porteur d'opportunités pour l'emploi et l'économie locale

- Au plan communal, les entrepreneurs et chercheurs hébergés au Da Vinci Labs entreront en interaction avec les acteurs du territoire (commerces, artisans, etc.)
- Au plan intercommunal, le Da Vinci Labs se positionne dans une filière « intelligence artificielle » en cours de construction et en cohérence avec les objectifs poursuivis par le Territoire d'Industrie Grand Est Touraine.



Le choix d'une implantation sur le territoire de Reugny

Le positionnement du projet sur le territoire de Reugny est le résultat d'une démarche prospective ayant conduit aux constats suivants :

- **Une offre foncière économique communautaire limitée et inadaptée aux besoins et spécificités du projet**

Les parcs d'activités économiques de la CCTEV ne permettent pas de répondre aux besoins du projet (surface de parcelle, cadre paysager, etc.)

- **Une opportunité de combiner ruralité, qualité du cadre de vie et innovation**

Tout en restant proche de Tours, l'implantation du projet dans l'espace rural de Reugny permet de mieux prendre en compte in situ les enjeux et impacts du réchauffement climatique.

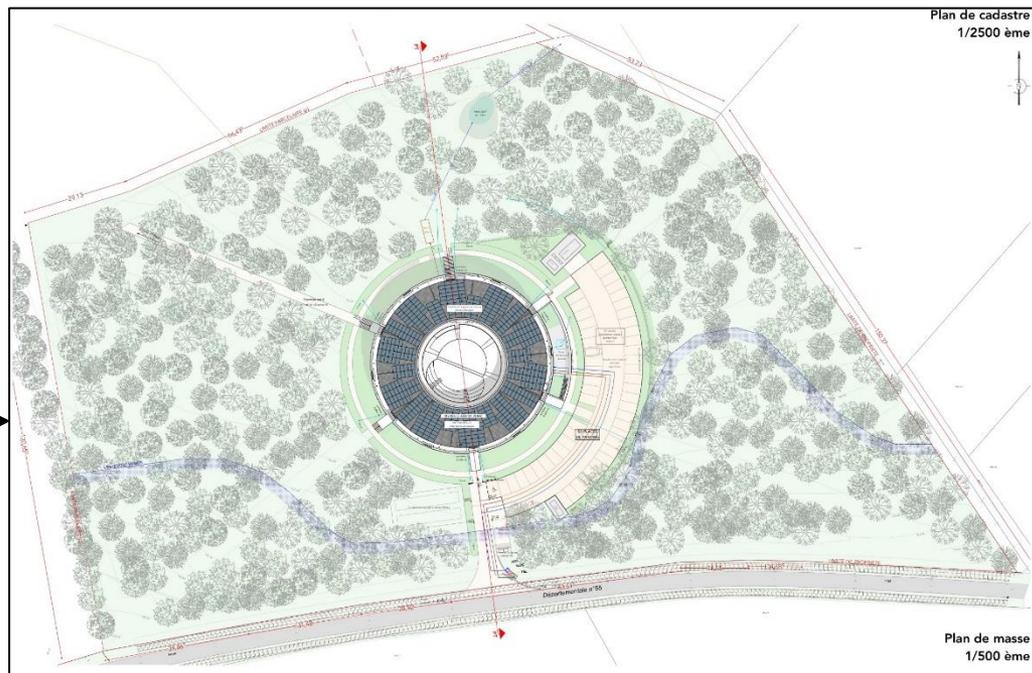
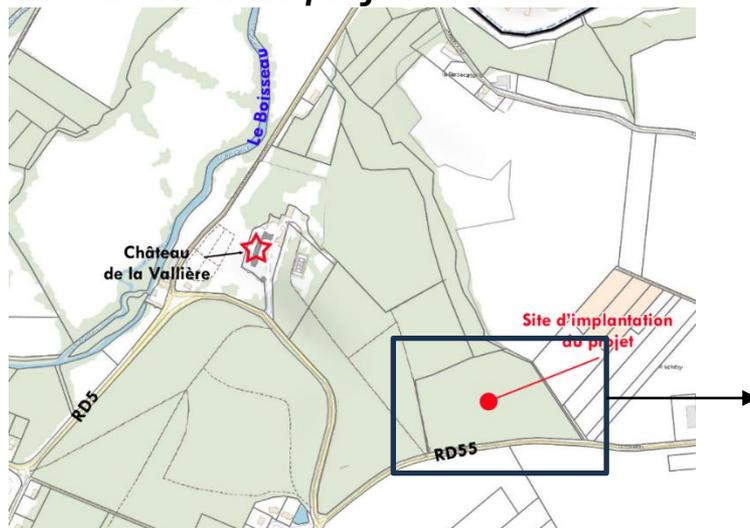
- **Un cadre d'exception pour un projet d'exception**

La singularité du projet peut justifier une implantation dans un environnement singulier.



Présentation du projet du Da Vinci Labs

Localisation du projet



- Une implantation au cœur d'un boisement jeune dont l'essentiel sera conservé et favorisera l'insertion du bâtiment dans le paysage communal
- Un bâtiment exemplaire d'environ 2000m² d'emprise au sol et couvrant plusieurs usages : recherche, hébergements, formation, etc.
- Une accessibilité depuis la RD55 et le château de La Vallière (liaison douce)



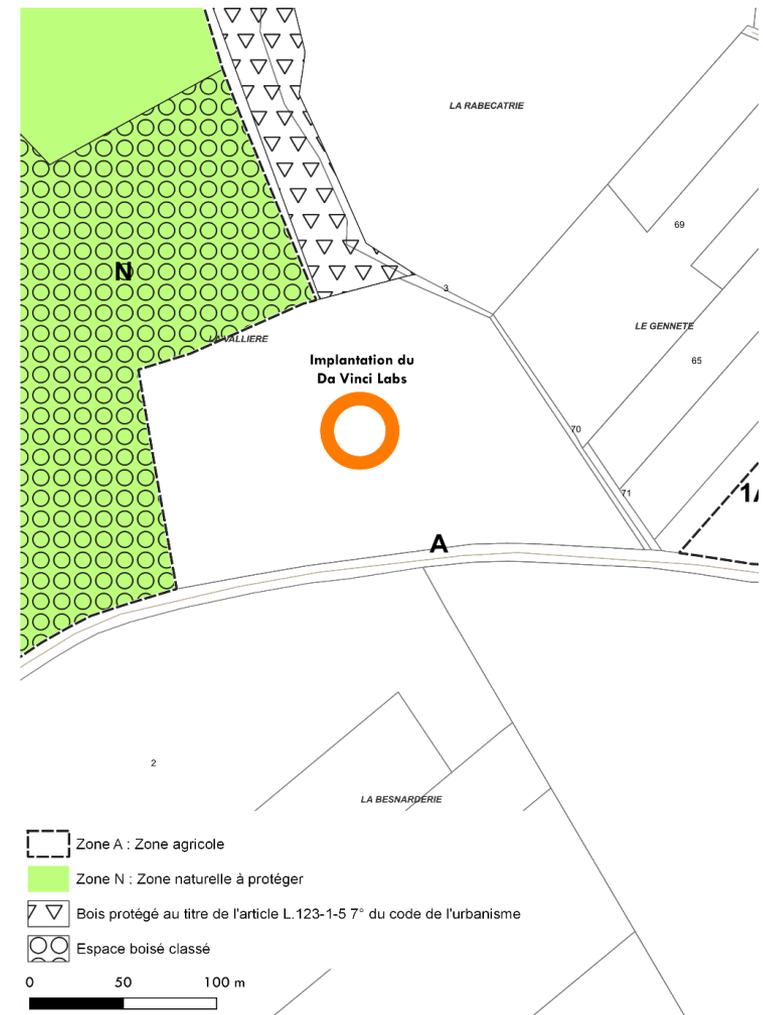
Une implantation incompatible avec le PLU de Reugny

Le PLU de Reugny a été adopté en 2005. Il n'envisageait pas la création d'un projet comme celui du Da Vinci Labs.

De ce fait, il n'est pas adapté pour permettre la réalisation du projet :

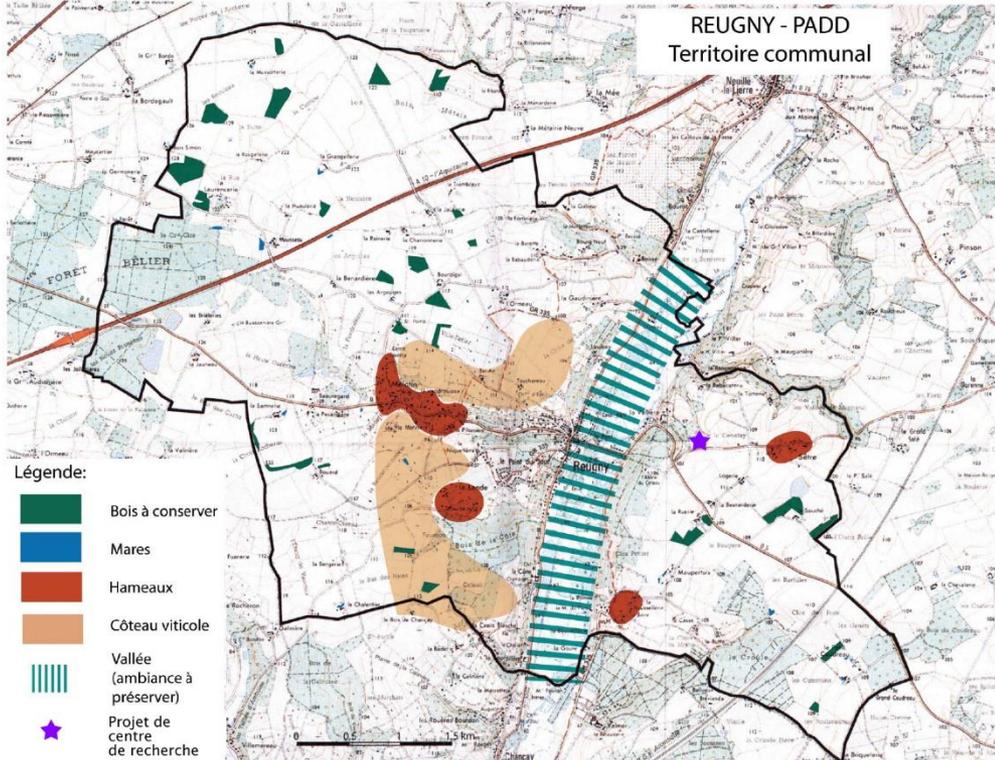
=> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est silencieux concernant l'accueil de ce type de projet

=> La parcelle d'implantation du projet est classé en zone agricole A dont le règlement ne permet pas la création de bâtiments sans lien avec l'activité agricole



La mise en compatibilité du PLU pour répondre aux besoins du projet

1- Le PADD est complété pour mentionner la volonté de « permettre l'implantation sur le territoire communal d'un projet de centre de recherche, d'innovation et de formation » tout en rappelant la nécessité de prendre en compte les enjeux environnementaux rattachés au site d'implantation du projet



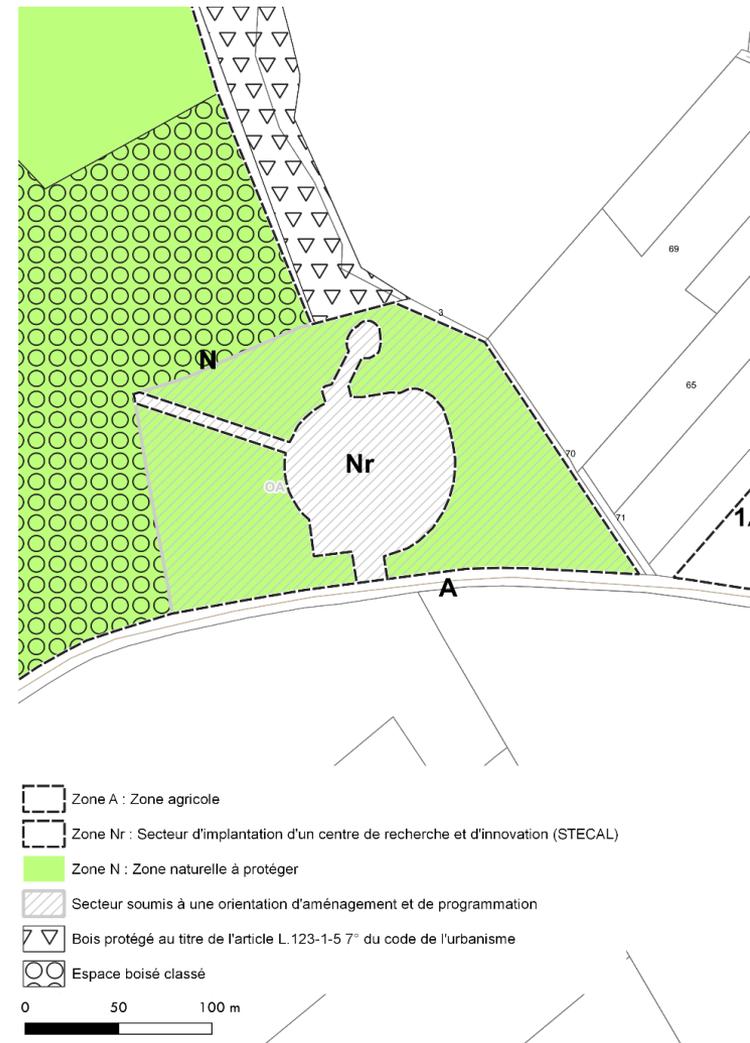
La mise en compatibilité du PLU pour répondre aux besoins du projet

2- Les plans de zonage et le règlement écrit sont adaptés pour prendre en compte le projet :

- un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL) Nr est créé sur 7900m² pour permettre l'implantation de la construction.

Le règlement écrit de cette zone est adapté pour permettre la réalisation du projet et seulement la réalisation du projet.

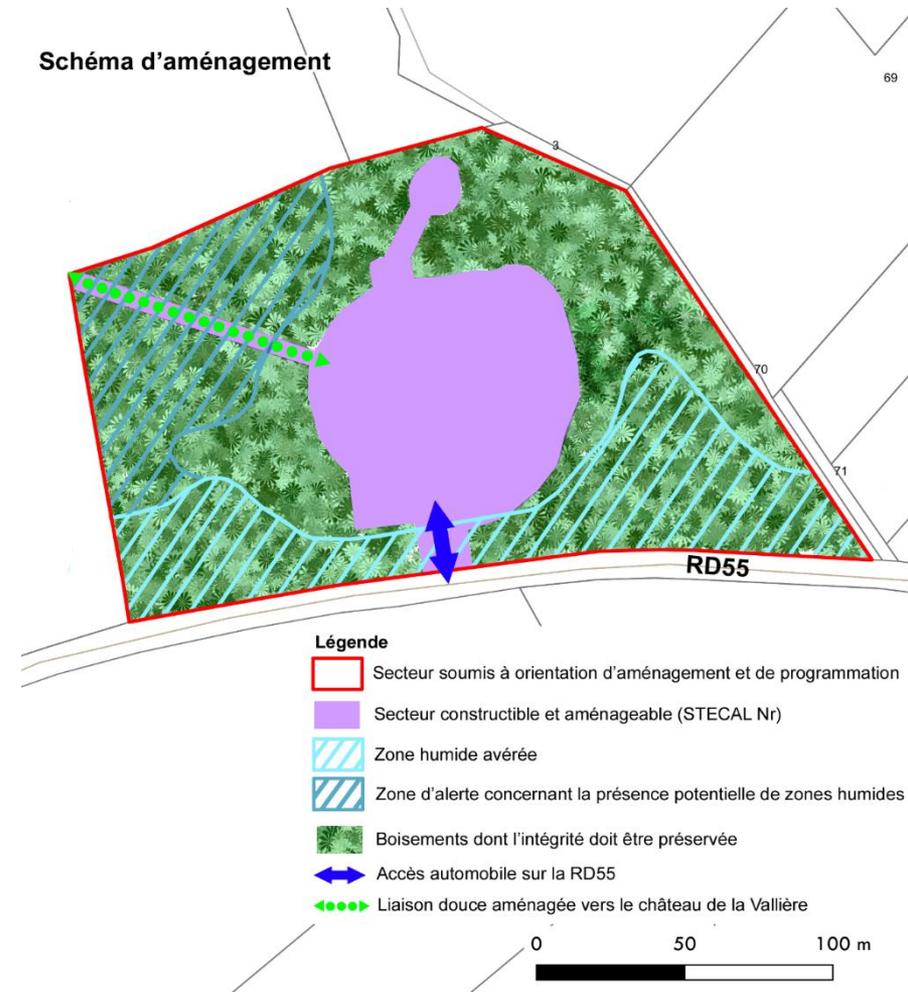
- Le reste de la parcelle (2,16 ha) est classé en zone N inconstructible pour préserver son caractère boisé



La mise en compatibilité du PLU pour répondre aux besoins du projet

3- Une orientation d'aménagement et de programmation fixe un cadre pour la réalisation du projet :

- Prise en compte des enjeux environnementaux (détaillés ci-après)
- Principes de desserte et d'accès



Une mise en compatibilité du PLU qui prend également en compte les enjeux environnementaux

La mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale destinée à déterminer les incidences potentielles du projet sur l'environnement et les mesures à mettre en place pour minimiser ces impacts.

| Thématiques | Incidences | Mesures mises en place |
|---|-----------------|--|
| Relief, hydrographie, occupation du sol | Non notables | <ul style="list-style-type: none">- Obligation de préservation de l'essentiel de la surface boisée de la parcelle- Limitation de l'emprise au sol des constructions à 2500m²- Usage de matériaux perméables pour les accès et parkings- Obligation de création d'un assainissement autonome |
| Paysage et patrimoine | Non notables | <ul style="list-style-type: none">- Obligation de préservation de l'essentiel de la surface boisée de la parcelle- Implantation du bâtiment à l'écart du périmètre de protection du château et au cœur de la parcelle boisée- Limitation de la hauteur à 14 mètres- obligation d'une gestion du boisement |

Une mise en compatibilité du PLU qui prend également en compte les enjeux environnementaux

| Thématiques | Incidences | Mesures mises en place |
|--------------------|--------------|---|
| Patrimoine naturel | Faibles | <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de préservation de l'essentiel de la surface boisée de la parcelle - Exclusion des habitats naturels les plus sensibles - Implantation du bâtiment pour éviter au maximum une zone humide identifiée - Obligation d'une gestion du boisement - Installation de clôtures perméables pour la faune |
| Ressources | Non notables | - |
| Risques | Non notables | <ul style="list-style-type: none"> - obligation d'une gestion du boisement - mise en place de mesures de lutte contre l'incendie |
| Santé publique | Non notables | - Obligation de création d'un assainissement autonome |
| Energie et GES | Non notables | - |

Le projet est également sans incidence significative sur les zones Natura 2000 les plus proches (vallée de la Loire)



Déroulement de la procédure



Merci de votre attention !

