

Ambillou, le 14 octobre 2016

**Référence** : PL/GM/Octobre 2016

**Objet** : Avis élaboration P.L.U. de Neuillé-Pont-Pierre

*À l'attention de Monsieur le Maire*

Monsieur le Maire,

L'élaboration du PLU de Neuillé-Pont-Pierre a été prescrite le 10 janvier 2012 et arrêté le 06 juin 2016. Dans sa délibération, le Conseil Municipal relevait l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du Plan Local d'Urbanisme de la Commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le but de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux la commune.

Il est rappelé que les PLU approuvés après le SCoT doivent être compatibles avec ce dernier et tenir compte des orientations du Grenelles de l'Environnement du 12 juillet 2010 devant notamment participer à :

- Lutter contre l'étalement urbain,
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique,
- Prendre en compte la biodiversité,
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable.

Il est rappelé que les PLU approuvés après le SCoT doivent être compatibles avec ce dernier et tenir compte des orientations du Grenelles de l'Environnement du 12 juillet 2010 devant notamment participer à :

- *Lutter contre l'étalement urbain,*
- *Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique,*
- *Prendre en compte la biodiversité,*
- *Anticiper l'aménagement opérationnel durable.*

La commune de Neuillé-Pont-Pierre a donc transmis son projet arrêté au SCoT, reçu en date du 08 juillet 2016, afin d'obtenir un avis de compatibilité présenté ci-après.

Après l'analyse de compatibilité avec les orientations du SCoT, il apparait que plusieurs apports soient envisageables afin d'améliorer la qualité du PLU au niveau :

1. du rapport de présentation
2. du règlement écrit
3. des plans règlementaires et OAP

## 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dans la partie diagnostic, le projet de P.L.U de la commune de Neuillé-Pont-Pierre n'expose **pas de diagnostic de la biodiversité** présente au sein des parcelles vierges d'urbanisation en centre-bourg. Même si le caractère très urbain de la Commune laisse présager de la présence d'une biodiversité banale, il pourrait être intéressant de compléter le rapport de présentation en indiquant les espèces végétales et animales observées et de préciser l'impact sur cette biodiversité ponctuelle.

Au niveau de l'analyse du tissu urbain (commerces, services, activités...), le PLU fait état d'une délocalisation des commerces du centre-ville engendrée par le déplacement du Super U et la création d'une galerie marchande ayant attiré les commerçants. Les activités ont ainsi fortement diminuées et sont désormais localisées en majorité autour de la Mairie et quelques rues alentour. Au niveau des équipements, ceux-ci sont bien référencés et localisés (carte de synthèse) dans le rapport de présentation permettant de constater que les extensions récentes de l'urbanisation sont relativement éloignées de ces équipements. Les plans de zonage, positionnent majoritairement les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à proximité de la mairie, de l'école et du collège, là où le tissu commercial est le plus présent. Cependant, hormis la carte de principe présentée dans le PADD, il semble manquer, dans le rapport de présentation, la mise en place d'un schéma d'organisation des voies de circulation en mode doux entre les zones d'habitat et les commerces, services et équipement. Il semble également que le diagnostic pourrait être plus complet sur le tissu commercial en centre bourg (recensement et localisation des commerces).

Au complément proposé en raison de la disparition des commerces en centre-ville, il est fortement conseillé la mise en place d'un Droit de Prémption renforcé sur les commerces, afin de protéger leur destination. Il pourrait être également intéressant d'intégrer un principe donnant la possibilité aux nouveaux aménagements d'intégrer des locaux commerciaux dans leur tissu urbain.

Enfin, le rapport de présentation identifie le patrimoine naturel (haies bocagère, espaces boisés de qualité, etc...) et bâti sur son territoire. Notamment, il fait des lisières de l'urbanisation un point sensible du projet de développement du PLU, afin de mieux préserver les vues et les paysages. Le règlement graphique du PLU identifie une 20<sup>ème</sup> de bâtiments agricoles (présentant une qualité architecturale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve d'une mise en valeur. Cette disposition permet de conserver le petit patrimoine vernaculaire de la Commune. Quatre monuments classés aux titres des Monuments Historiques sont identifiés et génèrent des servitudes de protection. Afin de mettre tout ce patrimoine en valeur, un diagnostic des itinéraires touristiques et des liaisons douces en partenariat avec la Communauté de Communes pourrait être une plus-value au projet communal. Ce dernier pourrait permettre la mise en place d'équipement spécifique afin de mettre en réseau les itinéraires touristiques identifiés et le réseau de liaisons douces existantes ou à créer. **Il est donc proposé d'initier une réflexion sur la mise en place de ce diagnostic.**

## 2- RÈGLEMENT ÉCRIT

En matière d'économie des ressources, et afin de mieux encourager les modes constructifs plus économes, il est proposé que la Commune mène une réflexion complémentaire sur les majorations éventuelles du coefficient d'emprise au sol maximum présent dans le règlement écrit. Cette majoration ayant été mise en place pour plusieurs destinations de constructions, il est intéressant d'encourager les modes constructifs plus économe des ressources naturelles, permettant une meilleur maîtrise des coûts sur la durée (bâtiments les plus performants énergétiquement, densité de construction plus importante, etc...).

## 3- PLAN RÈGLEMENTAIRES et OAP

Au niveau du plan de servitudes le premier forage est identifié et bénéficie d'un périmètre de protection de captage. En revanche les deux nouveaux forages n'apparaissent pas à l'Est de la Commune. Il est ainsi proposé d'indiquer **la localisation et la matérialisation des nouveaux forages pour l'eau potable.**

Ensuite, afin d'améliorer la qualité et la mixité de formes des nouvelles opérations projetées dans les OAP, **il serait intéressant d'engager une réflexion sur la recherche d'une création de logements variés (T1 à T5)**, afin de proposer une offre diversifiée de logements participant au parcours résidentiel de la population (résidents comme nouveaux arrivants).

Afin d'améliorer la qualité des espaces dédiés aux zones d'activités, votre PLU a intégré dans le règlement de PLU des prescriptions paysagères relativement forte de part notamment l'obligation de plantation d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces libres dans ces zones ainsi que la création d'écrans ou d'alignement d'arbres de haute tige autour de toute installation autorisée dans la zone (autre qu'habitation). Dans les OAP, la volonté d'insérer ces installations dans leur environnement, traduit sous forme de schéma de principe, est réitérée. Afin de poursuivre cette résolution, un cahier des charges architecturales et paysagères pourrait être intégré/annexé au PLU pour encadrer les créations de nouveaux bâtiments ou les extensions dans les zones d'activités de la Commune. **Il est ainsi proposé l'intégration d'un tel cahier des charges dans le PLU.**

\*\*\*\*\*

A la lumière des éléments présentés précédemment, les responsables du SCOT donnent un avis favorable au projet de P.L.U présenté. Cependant, les responsables du SCOT attirent l'attention de la municipalité sur les remarques émises, qui visent à l'amélioration de la compatibilité du document avec le SCOT et à l'amélioration de la qualité du document présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations respectueuses.

**PATRICK LEHAGRE,**  
  
**VICE-PRÉSIDENT DU PAYS LOIRE NATURE  
DÉLÉGUÉ AU SCOT**

