



PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
Unité Urbanisme Planification Ouest

Élaboration du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE

Avis détaillé des services de l'État sur le projet arrêté

Annexé à la lettre de M. le Préfet d'Indre-et-Loire à M le Maire de Neuillé-Pont-Pierre

I – LES REMARQUES FORMELLES

I-1 Les servitudes d'utilités publiques

Il y a lieu d'apporter quelques modifications sur la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que sur le plan graphique.

Ainsi il est nécessaire de faire la distinction sur la liste entre la servitude aéronautique T7civ et celle T7def. Il serait bon de reprendre les informations contenues dans la liste Gargantua pour la mise à jour.

Concernant le plan, il serait bon d'ajouter, pour une meilleure lisibilité, le nom des servitudes AC1, AS1 (en noircissant le point de captage peu lisible), I3, I4, T1 (en précisant la destination à chaque extrémité du tracé), de préciser les lieux dits.

II – LES REMARQUES EN VUE D'AMÉLIORER LE PLU

II-1 Développement démographique et consommation d'espace

La population est passée de 1 930 habitants en 2006 à 1 935 en 2011, puis a baissé à 1 917 en 2012 et 1 916 en 2013. Cette diminution s'explique en partie par la saturation du réseau d'eau potable. Le problème est maintenant résolu du fait de travaux engagés en 2013.

La commune affiche un objectif ambitieux de développement à 2 % par an (contre 1,4 % dans les années 1990), que l'on pourrait interpréter comme un « rattrapage » de la stagnation précédente. Les conséquences des travaux de remise en état du réseau d'eau potable se sont fait sentir immédiatement avec le lancement de projets laissés en sommeil, alors que les acquisitions foncières avaient été réalisées bien en amont. On peut estimer que la moitié de l'objectif de construction de nouveaux logements est d'ores et déjà en phase de commercialisation.

Le projet supprime également la constructibilité de 10 ha dans les hameaux, et la diminution de 300 à 150 ha de la zone d'activités Polaxis. Au total, le projet réduit de 30 % les zones urbanisables par rapport à l'ancien PLU et affecte 174 ha supplémentaires en zone agricole.

Le rythme visé de 2 % par an est assez soutenu, mais peut être considéré comme acceptable, sachant que la commune est classée pôle majeur dans le SCOT. La création de 220 logements sur 14,7 ha d'ici 2025 donne une densité de 15 logements/ha qui devra être considérée comme un minimum et être indiqué clairement dans les OAP.

II-2 Logements sociaux :

Le PLH de la communauté de communes Gâtines et Choisille 2009-2015 est caduc. Il prévoyait la création de 23 logements locatifs sociaux sur 132 résidences principales. Une révision est en cours.

Le SCOT Nord-Ouest Touraine invite les communes à favoriser la mixité en développant les logements locatifs sociaux, notamment en instaurant de servitudes destinées à réserver des emplacements pour la réalisation de logements, et à délimiter des secteurs où des logements locatifs sont prévus. Il précise que l'essentiel de la production de logements locatifs sociaux doit être affecté aux pôles de Cinq-Mars-la-Pile, Château-la-Vallière et Neuillé-Pont-Pierre.

Les prévisions de la commune en matière de logement social apparaissent dans les OAP n°1 (opération destinée à répondre aux objectifs de mixité avec 25 logements locatifs ou en accession) et n°3 (20 % dédiés à des logements sociaux et/ou intermédiaires). Il convient de préciser le nombre total de logements sociaux prévus, pour pouvoir l'apprécier au regard des objectifs du SCOT.

II-3 Sobriété énergétique :

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air et la prévention

des pollutions et nuisances font partie des objectifs que les PLU doivent viser, conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

La compacité des constructions et la limitation des transports motorisés, là où elles sont effectives, y concourent, de même que la limitation des ombres portées prévue aux OAP.

Les énergies renouvelables sont encouragées dans les objectifs du PLU. Les articles 2.2 et 3.2 du règlement prévoient des dispositions pour favoriser les énergies renouvelables, en particulier les capteurs solaires et les éoliennes.

II-4 Eau destinée à la consommation humaine

Le dossier de PLU aborde, notamment au travers de ses annexes sanitaires, l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine sous ses aspects qualitatif et quantitatif.

Concernant le forage de Bellevue, tant que ce dernier est en service, il convient de protéger sa ressource. Le dossier de PLU actuel ne mentionne pas ce captage à la page 22 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

II-5 Sites et sols pollués

Le rapport de présentation recense les sites Basias présents sur le territoire communal. Il conviendrait de reporter ces sites sur une carte afin de s'assurer de leur prise en compte dans les projets de développement urbain.

II-6 Qualité de l'air atmosphérique

Le rapport de présentation évalue la qualité de l'air atmosphérique par référence avec celle observée sur Tours. Or, le site internet de l'association Lig'Air donne désormais accès aux statistiques annuelles de la qualité de l'air à l'échelle de la commune pour les années 2013 et 2014, il conviendrait d'en faire état.

II-7 Transports, logements et services

Le rapport de présentation fait état, à ce jour, d'un faible développement des circulations douces et d'une importante utilisation de la voiture. En termes de logements, le territoire présente un taux de logements vacants d'environ 6 % et un nombre de logements sociaux plus important qu'à l'échelle intercommunale.

La présence de services et/ou équipements de santé est indiquée dans le rapport. Toutefois, il conviendrait de mettre à jour les informations relatives à la Maison Pluridisciplinaire de Santé (cf. « *verra le jour en 2015* »).

II-8 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLU a défini plusieurs secteurs d'OAP, les densités à atteindre sont de l'ordre de 12 à 15 logements par hectare. Il est demandé de relever cette densité à un minimum de 15 logements par hectare.

Il est de plus nécessaire de compléter les OAP au niveau du centre-ville, notamment, sur les avenues Louis Proust et du Général de Gaulle, qui devraient être requalifiées en boulevards urbains indépendamment de toute déviation, avec un traitement paysager, des alignements d'arbres étoffés, et un étrécissement de l'emprise routière.

II-9 Règlement

Une attention particulière devra notamment être portée sur les éventuelles incompatibilités suivantes :

- en zones A et N, la création de puits est autorisée. Or, l'arrêté de DUP du captage de Bellevue et l'avis de l'hydrogéologue de 2013 relatif aux futurs forages interdisent ou règlementent fortement

leur réalisation ;

- en zones A et N peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. La nature de ces installations devra être compatible avec les prescriptions des différents arrêtés de DUP relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- sont autorisés dans le secteur 1AUZEt les constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les entrepôts nécessaires à la mise en place d'ouvrages liés à la retenue et au traitement des effluents de la zone. Pour rappel, l'hydrogéologue agréé, dans son rapport du 20 octobre 2013 relatif aux deux futurs forages, mentionne que concernant le développement des zones d'activités économiques POLAXIS, la commune devra privilégier l'implantation d'activités à faible risque dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée (secteur tertiaire) [...]. En ce qui concerne le projet de traitement tertiaire de filtres plantés de roseaux complétés par une infiltration des eaux sur une saulaie, il n'y a pas de prescription particulière, celle-ci étant située en dehors de l'emprise du périmètre de protection rapprochée. La zone 1AUZEt étant localisée au sein du périmètre de protection rapprochée, il est demandé de tenir compte des remarques de l'hydrogéologue

Il est mentionné que la zone N est concernée, en partie, par les périmètres de protection du captage de Bellevue. Il est souhaitable que cette remarque soit reportée pour l'ensemble des zones concernées par ces périmètres.

Concernant les eaux de pluie, le règlement encourage la réutilisation des eaux pluviales. Il est demandé de mentionner que leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) ;

Pour les zones où la construction de piscines est autorisée, il convient d'indiquer dans l'article relatif à la desserte par les réseaux que : « les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant ».

L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'extension du cimetière. Concernant cette opération, il est nécessaire de se reporter aux articles L.2223-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, il convient de signaler que la prescription énoncée page 15 du règlement (cf ci-dessous) ne doit pas être appliquée au bâti antérieur à la seconde guerre mondiale, car trop isoler un édifice ancien peut conduire à sa ruine.

"Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur"

Le règlement cite encore que

« Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ». Il conviendrait d'indiquer en sus, que « Les voies nouvelles doivent aussi respecter et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit. »

Il serait préférable d'indiquer, page 14 du règlement, que "les bâtiments anciens seront pourvus de menuiseries en bois peint."

Enfin, il est souhaitable que chaque article du règlement relatif aux Espaces libres et plantations

encourage la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...). Un guide d'information intitulé Végétation en ville est mis à disposition au lien suivant : <http://www.vegetation-en-ville.org/PDF/Guide-Vegetation.pdf>

