

Département de l'Indre-et-Loire


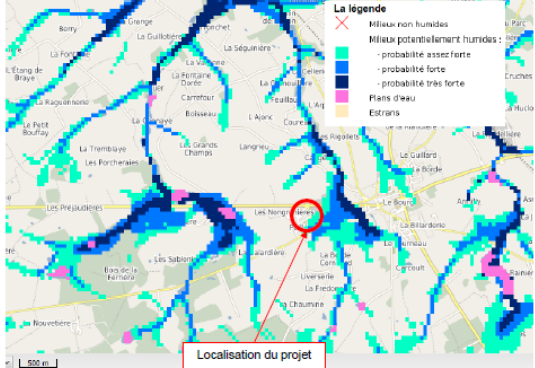
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GÂTINE CHOISILLES
PAYS DE RACAN**

COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC ENQUETE PUBLIQUE POUR LE SECTEUR « DEMOUSSIS »

MÉMOIRE EN REPONSE

INDIQUANT LES MODIFICATIONS QU'IL EST ENVISAGE D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Personnes publiques Associées	Observations	Proposition de réponses apportées au dossier de PLU après Enquête Publique
<p>1. CNPFF Courriel du 04/01/2023</p>	<p>Sans observation.</p>	
<p>2. Conseil Départemental Courriel du 12/01/2023 Réception le 18/01/2023 AVIS FAVORABLE</p>	<p>- L'accessibilité au site qui est délimité par 2 voies départementales (RD68 et RD766). Le dossier évoque mais ne traite pas l'accessibilité à la future zone. Ainsi vu la configuration du site, ces accès devront être impérativement situés sur la RD 68 en étant le plus éloigné possible du carrefour existant avec la RD 766.</p> <p>Je vous invite à vous rapprocher systématiquement du STA quand les projets et les aménagements sont envisagés à proximité et/ou sont liés notamment à des routes départementales. Ainsi, l'analyse de la faisabilité de l'aménagement des accès au site devant accueillir le projet peut s'effectuer avec les services du STA afin que ce point soit traité simultanément à la procédure d'urbanisme en cours.</p>	<p>La cartographie « périmètre du site de projet » page 16 du Rapport de présentation est revue pour réduire la zone d'accès actuel.</p> <p>Le schéma de principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est revu afin de limiter la zone d'accès par rapport à la proximité de la D68.</p>
	<p>- Le secteur de projet correspond à une zone de convergence des eaux pluviales qui est mentionnée dans l'inventaire des zones humides des bassins de l'Escotais, du Long et de la Dème qui a été réalisé par la SEPANT à la demande de la Communauté de Communes Gâtines Choisilles – Pays de Racan.</p> <p>Une vigilance particulière doit donc être portée sur la gestion des eaux pluviales autour du projet ainsi que celles liées au projet lui-même. De plus, l'ensemble de la zone est également identifié comme potentiellement humide ce qui peut générer des contraintes d'aménagement et de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, la proposition de remettre à ciel ouvert le ruisseau de Culoie qui passe actuellement sous les bâtiments existants est intéressante.</p>	<p>La commune de Neuillé-Pont-Pierre a réalisé en avril 2022, une étude <u>Diagnostic, enjeux et schémas de principes sur le site « Demoussis »</u>. Cette étude a réalisé un diagnostic hydraulique des écoulements pluvieux et du ruisseau et a proposé une faisabilité hydraulique avec propositions de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Une partie de cette étude est relayée dans le dossier de PLU.</p> <p>En matière de zone humide, un diagnostic ZH a été réalisée par la DDT37 sur l'emprise du département et la vallée du ruisseau de Culoie. Cette partie a été identifié comme zone humide à l'aval du lieu-dit « Le Pont ». Or, ce résultat ne concerne pas directement le site d'étude. L'étude conclue que l'emprise du projet a été largement remblayée et ne présente pas de zone humide. Cette analyse a été portée par l'agence Flow Concept.</p> <p>Extrait de l'étude page 37</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1507 1247 2196 1612"> <p><u>Zone humide et zones naturelles protégées</u></p> <p>Un diagnostic de Zone Humide a été réalisé par la DDT 37 sur l'emprise du département et la vallée du ruisseau de Culoie, a été identifiée comme zone humide à l'aval du lieu-dit « Le Pont » (nord-ouest du centre ville, ne concerne pas directement le site d'étude).</p>  <p>Localisation du projet</p> </div> <div data-bbox="2297 1205 2837 1612"> <p>Figure 3 : Zone potentiellement humide (agrocampus-ouest.fr)</p>  <p>La légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Milieu non humides Milieu potentiellement humides : <ul style="list-style-type: none"> - probabilité assez forte - probabilité forte - probabilité très forte Plans d'eau Eboulis <p>L'emprise du projet a été largement remblayée et ne présente pas de zone humide.</p> </div> </div>
	<p>- La réhabilitation de cette ancienne friche industrielle soulève également la question de la pollution des sols liée à l'activité passée, cependant le dossier n'aborde pas cette thématique.</p>	<p>La question de dépollution des sols sera abordée au sein de la phase opérationnelle du futur projet. Le PLU n'étant qu'un outil définissant des droits à construire.</p>

AVIS FAVORABLE

- P35 : Vocation de la zone UV "(...) limiter la consommation des espaces agricoles naturels et forestier" : Cette formulation ne semble pas constituer une "vocation".
- P37 : "2 place dont 1 couverte mini par logement" : Il pourrait être envisagé de limiter le nombre de places de stationnement par logement, notamment via une réflexion de mutualisation avec les stationnements prévus pour les commerces.
- P40 (OAP) : "proposer des logements pour toutes les générations" : Les prescriptions associées à cet objectif pourraient être précisées (typologie de logement : individuel, intermédiaire, collectif, Type 1, 2,...). Ces prescriptions permettront au projet d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de cette modification.
- Les acteurs gestionnaires de la RD766 devraient être sollicités pour assurer la mise en œuvre des mesures nécessaires à la sécurité de ce programme d'aménagement.

1. Le terme « vocation » est remplacé par « objectif ».
2. La part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 est de 86.5% (source INSEE) ; 75% des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillent dans une commune autre que Neüllé Pont Pierre (commune de résidence). La part des transports en commun ne représente que 2.3% due en partie à une rotation insuffisante. 46.8% des ménages sont équipés de 2 voitures ou plus. Constatant ces données, il est préférable d'envisager 2 places de stationnement par logement ; l'utilisation de la voiture individuelle étant prédominante.
3. Les typologies de logements seront précisées au cours de la phase opérationnelle du futur projet.
4. Le Conseil départemental a précisé ce point.