

Notre Dame d'Oé

PLU

**Déclaration de projet valant mise
en compatibilité du PLU n°2**

PLAN LOCAL D'URBANISME



1.2 Rapport de présentation

Notice de présentation du
projet

L'intérêt général du projet

La mise en compatibilité
du PLU

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du**



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Notice de présentation du projet	3
Présentation du projet.....	3
Le site de projet et sa localisation.....	3
Le projet global et son organisation	5
Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient son intérêt général	9
Permettre l'accompagnement de la stratégie d'une entreprise locale et permettre la création de nouveaux emplois.....	9
Un projet qui va dans le sens du PLH 4	9
Un maillon complémentaire de l'offre résidentielle et de services à destination des séniors	10
Mise en compatibilité du PLU.....	11
Exposé des modifications à apporter au PLU.....	11
Modifications apportées au règlement graphique du PLU	11
Evolution des superficies des zones agricoles (zone A) et urbaines (zone U)	12
Auto-évaluation environnementale	13
Aucune incidence sur les sites Natura 2000	13
Des impacts sur l'environnement maîtrisés.....	13
Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique.....	15
Conclusion de l'auto-évaluation	16

Notice de présentation du projet

PRESENTATION DU PROJET

La Résidence médicalisée Les Jardins d'Iroise est implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé et accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie. Elle dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et d'un pôle d'activités et de soins adaptés. Également équipée d'une cuisine éco-responsable fonctionnant en circuits courts, l'activité s'emploie dans la livraison de repas quotidien à Notre-Dame-d'Oé et dans les communes environnantes.

La commune souhaite accompagner le développement de cette activité sur son territoire en permettant à l'entreprise Iroise Bellevie de porter à bien un projet d'extension de leur site. L'ambition est de renforcer la plateforme gérontologique des services au sein de l'agglomération tourangelle, en proposant une offre complémentaire visant à accompagner les personnes âgées dans leur parcours de vie. Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors afin d'accueillir les personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie et à créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement afin de proposer une offre plus large de service à domicile. Le projet repose notamment sur la complémentarité avec les activités existantes présentes sur le site, avec la rénovation et l'extension de la cuisine de l'établissement et la réalisation d'une nouvelle construction, accolée à la résidence médicalisée.

Le site actuel est en zone urbaine. L'extension projetée se situe en partie sur un espace naturel classé en zone A.

Le projet d'extension s'insère entre l'établissement Les jardins d'Iroise d'Oé et un parc paysager aménagé lors de la construction de l'EHPAD et de la zone pavillonnaire environnante.

A l'époque de l'élaboration du PLU, cette évolution n'avait pas été envisagée et le règlement n'anticipait pas un potentiel développement de l'activité sur le site.

C'est pourquoi le projet envisagé aujourd'hui n'est pas compatible avec le règlement du PLU. Il présente cependant un caractère d'intérêt général et l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas, le projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité (DECPRO).

LE SITE DE PROJET ET SA LOCALISATION

Extrait de la notice descriptive du projet réalisée par le cabinet BYAA :

La parcelle se situe dans la commune de Notre-Dame-d'Oé, au 1 bis rue Toussaint Louverture. Section AM du cadastre, parcelles 282 et 286 pour partie, pour une surface de 8 642 m².

La parcelle donne au Nord-Est sur la rue Toussaint Louverture et une zone résidentielle type maison individuelle. Au Sud-Ouest, sur des terrains agricoles et l'avenue de Champeigné. Le terrain voit son accès au sud par la rue Toussaint Louverture au Nord de la parcelle.

Le terrain présente un bâtiment abritant l'actuel EHPAD au centre de la parcelle.

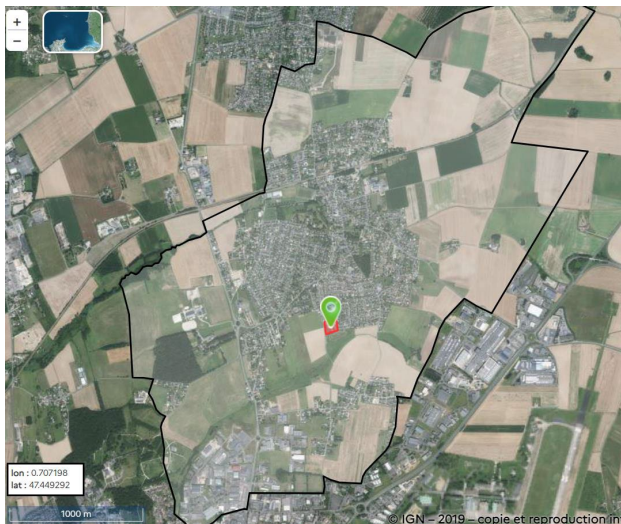
Le terrain est raccordé aux réseaux publics.

La terrain d'assiette du projet est situé sur deux zones différentes du PLU : zone U et zone A.

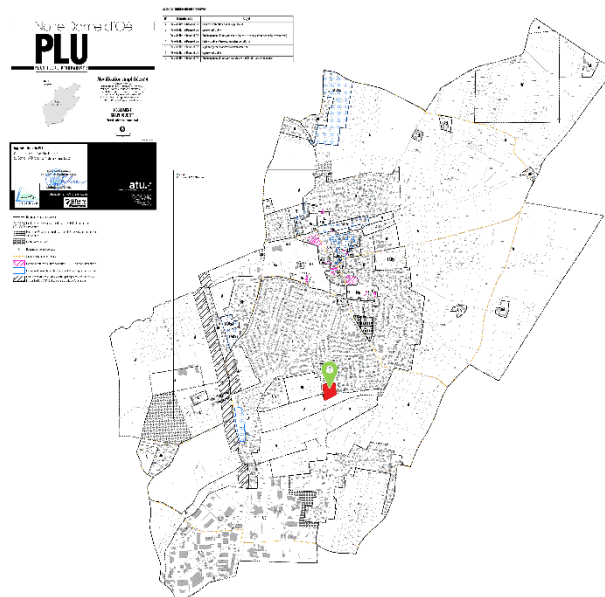
Le terrain n'est pas en zone inondable.

Le terrain n'est pas dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Illustrations issues de la notice environnementale réalisée par le bureau d'étude ELAN :



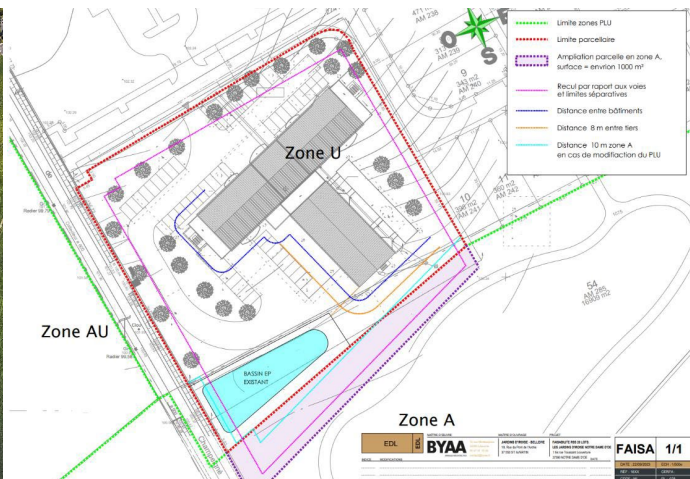
Plan de situation et localisation du projet (IGN)



Plan de situation et localisation du projet (règlement graphique du PLU)



Photo satellite du site de projet (Google Earth)



Plan masse de l'extension (en violet)



Photo 1: Vue depuis l'extrémité ouest



Photo 2: Vue depuis l'extrémité est

LE PROJET GLOBAL ET SON ORGANISATION

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

La création d'une nouvelle résidence seniors pour les personnes âgées autonomes :

Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors pour accueillir les personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie.

Cette résidence sera accolée à la résidence médicalisée, Les Jardins d'Iroise de Notre-Dame-d'Oé, afin de pouvoir permettre aux résidents d'être facilement transférés vers cette dernière lorsque leur état de santé le nécessite, et ceci dans un environnement très proche et connu.

Cette nouvelle résidence, moderne et sécurisée, disposera d'une vingtaine d'appartements T2 neufs, d'une salle d'activités et d'une salle de restaurant.

Les résidents peuvent profiter de services à la carte, adaptés à leurs besoins et envies, pour bien-vieillir : conciergerie, animations quotidiennes, restauration, entretien du linge, suivi de santé ...

Ce projet propose donc une solution pour permettre aux personnes ayant habité les environs de continuer à vivre sur la commune ou proche de leur commune d'origine.

L'implantation de l'établissement au cœur de la vie de la commune facilite l'accès aux services de proximité, les sorties extérieures, les interactions avec les autres habitants de la commune, les rencontres intergénérationnelles ...

Développer une offre plus large de services à domicile :

Le projet vise également à multiplier par trois la capacité de production et de livraison afin de pouvoir livrer jusqu'à 500 repas par jour aux seniors de l'ensemble de l'agglomération tourangelle. A ce jour, 180 personnes bénéficient de ce service au sein de la commune et de ses alentours.

en multipliant la capacité de production et de livraison par trois

Il est ainsi prévu de créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement, en investissant dans du matériel innovant et en créant des emplois en cuisine et livraison. L'objectif à moyen terme est de créer entre 6 à 8 emplois dédiés à cette activité. L'agrandissement de la cuisine permettra de créer des zones de stockage plus importantes et donc de limiter le nombre de livraison hebdomadaire de ressources alimentaires et cela afin de s'intégrer dans une démarche respectueuse de l'environnement.

Les circuits courts d'approvisionnement, les produits régionaux et les labels continueront à être privilégiés pour promouvoir une alimentation de qualité.

En sus, d'autres services sont proposés aux seniors du territoire pour garantir le plus longtemps le maintien à domicile :

- La gestion et le nettoyage du linge ;
- L'entretien des espaces verts ;
- L'adaptation de l'habitat à l'altération de son autonomie ;
- Accueil à la journée pour les personnes âgées autonomes isolées en proposant des services de loisirs, de bien-être et de santé.

ORGANISATION DU SITE

Extrait de la notice descriptive du projet réalisée par le cabinet BYAA :

Le projet consiste en la construction d'une résidence seniors (RSS) composé de 21 logements de type T2 en limite Sud de la parcelle et accolé au pignon sud en R+1 de l'EHPAD. Ce bâtiment intègre en RdC une cuisine qui sera affecté à l'EHPAD.

Quels aménagements pour le terrain

Le terrain est clôturé sur toutes ses limites de la parcelle AM 282. La clôture Sud de la parcelle AM 282 sera déposée et une autre clôture, identique à l'existante, sera créée sur les limites du nouveau périmètre du terrain. Les autres clôtures sont conservées.

Les cheminements piétons en sol calcaire compacté sont conservés. Un nouveau cheminement en sol calcaire compacté qui fait le tour du bassin de rétention sera créé.

Le bassin de rétention existant sera modifié et redimensionné pour accueillir les eaux de pluie de la nouvelle surface imperméabilisée et de l'existante.

Espaces libres

L'espace de pleine terre de la parcelle sera de 3394 m² (>10%) composé de :

- 3319 m² de espaces verts
- 75 m² de cheminements en sol calcaire compacté et perméable

Les 23 arbres existants seront conservés. 3 arbres de haute tige seront plantés pour les 10 places de parking créées. 11 arbres de haute tige supplémentaires seront plantés pour respecter le ratio d'un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Stationnement et accès au terrain

L'accès principale au terrain se fait via un portail situé au Nord dans la rue Toussaint Louverture. Il n'est pas modifié par le projet. Une voirie en enrobé existante est conservée. Elle est agrandie en partie Sud-Ouest pour accueillir 10 nouvelles places de parking.

Les deux zones de parking (au Nord 37 places et au Sud 11 places) sont conservées. Le total est ramené à 58 places de stationnement. Le nombre de places est adapté à l'usage.

Raccordements

AEP : Les bâtiments seront raccordés en AEP via le raccordement existant de l'EHPAD.

EU/EV : Les bâtiments seront raccordés au réseau EU/EV via le raccordement existant de l'EHPAD au Sud-Est de la parcelle.

CFO : Les bâtiments seront raccordés au réseau électricité via le raccordement existant de l'EHPAD.

CFA : Les bâtiments seront raccordés au réseau télécom via le raccordement existant de l'EHPAD.

Gaz : Les bâtiment A (EHPAD) sera raccordé au réseau gaz via le raccordement existant de l'EHPAD.

EP : Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle via le bassin de rétention existant qui sera modifié et redimensionné par le projet. Les eaux de pluie s'infiltreront tous sur la parcelle. Le bassin de rétention sera raccordé au réseau public conformément à l'article UA4.

La surface imperméabilisée totale est de 5228 m², soit 1187 m² supplémentaires imperméabilisés par le projet (775 m² emprise des bâtiments / 180 voiries en enrobé / 232 cheminements et terrasses en béton).

Surfaces

Les surfaces du projet sont les suivantes :

- **Surface de la parcelle : 8642 m²**
- **Emprise au sol des bâtiments : 2 190 m²**
 - Bâtiment A - EHPAD existant : 1 415 m²
 - Bâtiment B - RSS : 775 m²
- **Voie et cheminements imperméables : 3 058 m²**
 - Voiries en enrobé y compris stationnement : 2818 m²

- Cheminements en béton : 240 m²
- **Espace de pleine terre perméable : 3 394 m²**
 - Cheminements en calcaire stabilisé : 75 m²
 - Espaces Verts : 3 319 m²

Gestion des eaux pluviales

Extrait de l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'étude L.M.E - Lud'eau Martins Environnement :

Les eaux pluviales de toitures ainsi que les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées et régulées avant d'être rejetées au réseau pluvial existant.

La solution de gestion des eaux pluviales retenue prévoit une :

- ZONE « à redimensionner » avec extension du bassin actuel pour arriver à un volume globale de rétention d'environ 173 m³ ;
- ZONE « à créer » avec la création d'un nouveau bassin d'infiltration avec surverse d'un volume de l'ordre de 83 m³.

Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient son intérêt général

PERMETTRE L'ACCOMPAGNEMENT DE LA STRATEGIE D'UNE ENTREPRISE LOCALE ET PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS

La Résidence médicalisée Les Jardins d'Iroise, implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé, accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie et dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et apparentée et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés.

A ce jour, le projet de plateforme gérontologique de services, accompagnant la personne âgée à son domicile autour d'un panel de services à domicile, puis en résidence sénior dans laquelle la personne est chez elle et bénéficie de services quotidiens puis en résidence médicalisée quand elle perd son autonomie, est unique au sein de l'agglomération tourangelle.

En effet, aucune offre complète de ce type existe actuellement sur le territoire et il n'y a pas de résidences services seniors sur les communes du Nord de Tours (Notre Dame d'Oé, Parçay-Meslay, Mettray, Chanceaux-sur-Choisille, Monnaie).

Ce projet pourra ainsi attirer des seniors qui ne trouvent pas d'offre répondant à leur besoin aujourd'hui ou qui souffrent d'isolement, aussi bien au niveau des services à domicile qu'en résidence services seniors.

Par ailleurs, ce projet va créer des emplois locaux sur la commune de Notre-Dame-d'Oé au niveau de la cuisine, de la livraison et des services de la résidence. L'objectif à moyen terme est de créer entre 6 à 8 emplois dédiés à cette activité.

Les circuits courts d'approvisionnement, les produits régionaux et les labels continueront à être privilégiés pour promouvoir une alimentation de qualité, s'inscrivant en cohérence avec le Projet Alimentaire Territorial de Tours Métropole Val de Loire afin de favoriser la consommation de produits locaux, et avec la création du groupement de commandes pour la fourniture et la livraison de viandes de volailles, d'œufs et d'ovoproduits par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire.

Enfin, ce projet va participer à la dynamisation du quartier et va permettre de renforcer le développement de liens de la population de la commune et des communes environnantes.

UN PROJET QUI VA DANS LE SENS DU PLH 4

Le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire révèle une offre relativement développée pour les ménages seniors sur le territoire. La Métropole est dotée de nombreuses structures de logement pour les personnes âgées : des résidences services, des résidences autonomes, des EHPAD pour les plus dépendants.

- 24 EHPAD sur la Métropole ;
- 10 résidences seniors services ;
- 13 résidences autonomie.

A noter que 9,2% des personnes de plus de 75 ans vivent dans un établissement pour personnes âgées en 2018 et que l'offre dénombre 3 866 places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dont 1030 pour personnes âgées autonomes.

Toutefois le PLH fait état de plusieurs enjeux pour la période 2024-2028 :

- Les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie sont quantitativement importants. A court terme, le volume de 75-85 ans est amené à fortement augmenter. De même, ces besoins sont diversifiés, du fait de la variété des situations en termes de degré d'autonomie, de niveaux de revenus, et de statut résidentiel / d'occupation.

- Face au constat que les seniors préfèrent le plus souvent « vieillir chez soi », l'adaptation des logements apparaît comme une piste à amplifier. Les résultats atteints pour les travaux d'autonomie dans le cadre de l'OPAH témoignent d'une demande croissante dans ce sens de la part des particuliers.
- Mise à part les offres ciblées pour des personnes âgées autonomes ou dépendantes (résidences autonomie, résidences services, EHPAD) une attention particulière est à porter au parcours résidentiel de ces publics qui s'orientent vers des appartements de petites tailles, adaptés aux besoins et à proximité des services.

Le projet s'inscrit dans les objectifs PLH 4, en particulier avec l'orientation 2 : « Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité », en favorisant le développement de logements locatifs intermédiaires seniors et en facilitant les solutions de prise en charge pour les seniors en perte d'autonomie. Le projet est également en accord avec le plan d'action du PLH 4, en particulier avec l'action 8 : « mieux répondre aux besoins en logement des seniors » qui cherche à :

- Répondre au vieillissement de la population en cours, qui va se poursuivre dans les prochaines années et qui concerne toutes les communes ;
- Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'offre d'habitat pour offrir des parcours résidentiels aux seniors ;
- Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les seniors.

Enfin, le projet est cohérent avec les objectifs de production en logement pour la commune de Notre-Dame-d'Oé qui prévoit 131 logements sur la période 2024-2028, soit environ 22 logements par an.

UN MAILLON COMPLEMENTAIRE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE ET DE SERVICES A DESTINATION DES SENIORS

Les perspectives d'évolution démographique indiquent que la part des seniors ne cessera de croître dans les prochaines années. Pour autant, l'offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes ou en pertes d'autonomie, bien que développée sur le territoire ne répond que partiellement aux attentes nouvelles des seniors. Autonomes de plus en plus longtemps, ils souhaitent à ce titre bénéficier d'un logement adapté au vieillissement et vivre dans un environnement de services et d'appui de proximité. Une demande qui devrait s'accroître intrinsèquement avec les prévisions démographiques des prochaines années. Cette résidence permettra donc de répondre à un besoin de logements supplémentaires et adaptés à la catégorie des seniors qui est en constante augmentation.

L'implantation de la résidence a été réfléchi afin de favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie.

Ainsi, le projet répond à l'intérêt général dans la mesure où il permet à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie et services favorisant la sécurité, l'aide au quotidien et le lien social.

Mise en compatibilité du PLU

EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

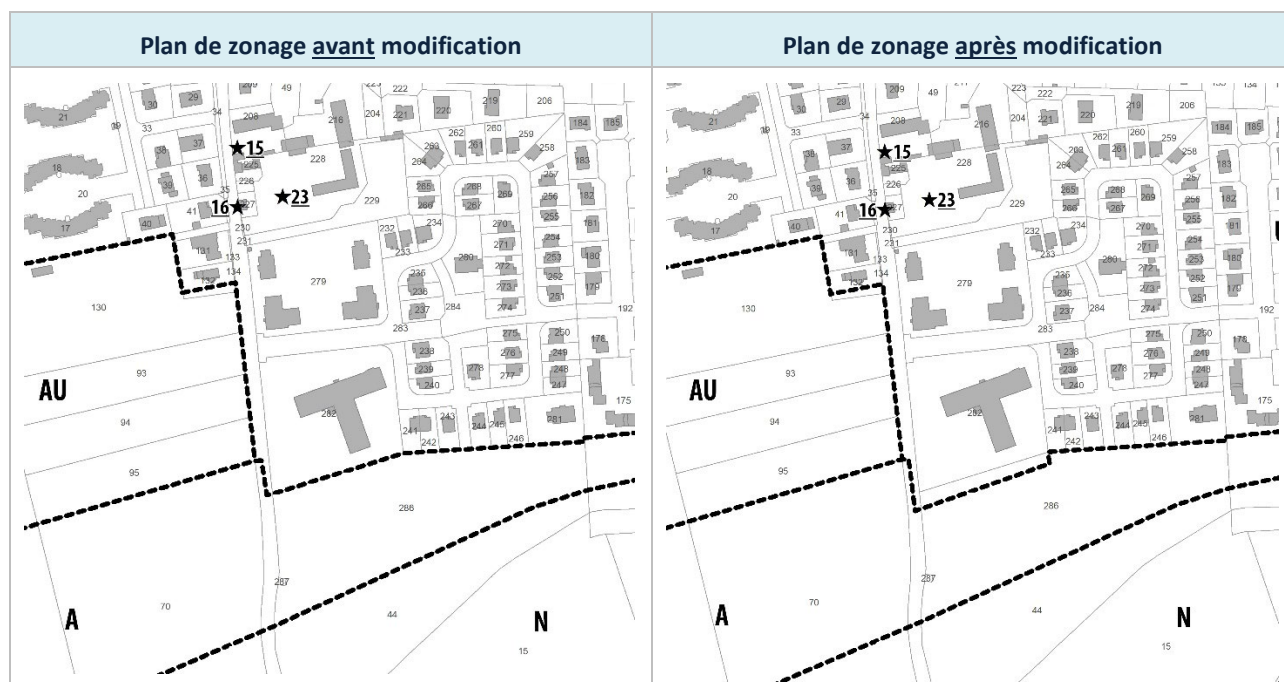
La mise en œuvre du projet d'extension de l'EPHAD conduit à modifier le zonage (règlement graphique) du dossier de PLU.

La modification apporté au règlement graphique consiste à réduire une zone agricole (A) au profit d'une zone urbaine (U), destinée à la réalisation des extensions du centre-bourg. Concrètement, il s'agit de basculer en zone U la parcelle AM286 pour partie, d'une surface de 990 m² environ.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le zonage du PLU classe en zone agricole (A) un espace aménagé en parc paysager, en limite Sud du secteur concerné partiellement par le projet de construction de résidence séniors.

La modification du zonage consiste à réduire légèrement la zone A au profit de la zone U d'une superficie d'environ 990 m².



EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES (ZONE A) ET URBAINES (ZONE U)

Tableau des superficies des zones

Les changements dans le tableau des superficies des zones concernent la réduction de 0,099 ha de la zone agricole (A) au profit de la zone urbaine (U).

Zones et secteurs	Superficie <u>avant</u> la DECPRO 2 (ha)	Superficie <u>après</u> la DECPRO 2 (ha)
Les zones urbaines		
Zone U	123,22	123,32
Zone UA	5,90	5,90
Zone UC	63,51	63,51
Secteur Uh	43,66	43,66
Zone UP	4,22	4,22
Les zones à urbaniser		
Secteur 1AUx	3,31	3,31
Secteur 1AUx3	1,04	1,04
Secteur 1AUx4	0,98	0,98
Secteur 1AUxe	8,40	8,40
Secteur 1AUy	3,25	3,25
Zone AU	5,63	5,63
Les zones agricoles et naturelles		
Zone A	390,79	390,69
Secteur Ad	4,22	4,22
Secteur Ae	5,62	5,62
Zone N	48,74	48,74
Zone Na	59,05	59,05
Zone Nd	0,75	0,75
Total	772,29	772,29

Auto-évaluation environnementale

AUCUNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire oésien.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux de la vallée de la Loire, situés à plus de 6 km de la limite communale de Notre-Dame-d'Oé, en aval : il s'agit de la ZSC n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » et de la ZPS n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ».

La présente procédure n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion. Aussi, aucune mesure particulière n'est donc exposée au titre du PLU.

DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

LES IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE

Aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ou d'Espace Boisé Classé (EBC) ne sont présents dans les environs ou au sein de la commune de Notre dame d'Oé. Aucun espace protégé (protection réglementaire, contractuelle, par la maîtrise foncière ou au titre de conventions) n'est présent dans un rayon de 5 km.

Le site de projet se situe à proximité d'un corridor écologique (à renforcer) constitué notamment d'une annexe hydraulique (type fossé) dont les berges ne sont plus végétalisées (tronçon entre l'avenue de Champeigné et l'avenue de la Coquinière) s'étend au sud de l'établissement. On note également la présence de secteurs agricoles à enjeu fort en limite Ouest et Sud. Le site du projet quant à lui n'est concerné par aucun élément à enjeu ou zone d'intérêt.

Au regard des observations naturalistes réalisées sur site, enrichies par l'analyse bibliographiques (OpenObs et SEPANT), les enjeux et potentialités d'accueil pour la faune et flore locale sont jugées très faibles :

- La plupart des espèces identifiées sont communes en contexte périurbain et fréquentent potentiellement le site du projet de manière occasionnelle (transit/survol, repos). Parmi les autres groupes d'espèces, seul le Hérisson d'Europe peut être de passage lors de ses pérégrination nocturne (exploration, recherche de nourriture).
- Les habitats en place, semi-naturels et relativement récent, datent des travaux de réalisation de l'EPHAD et le parc paysager attenant (2007-2009), en témoigne le stade de développement peu avancé des arbres plantés sur la parcelle impactée. Au sein de ces arbres, aucune trace de nidification (ancien nid, cavités arboricoles, ...) n'a été observée. Les sujets, encore jeunes (moins d'une quinzaine d'année) ne sont pas encore favorables à la reproduction de l'avifaune. Leur potentiel d'accueil pour la biodiversité locale est faible (refuge temporaire, repos voir alimentation). L'autre habitat semi naturel observé est une pelouse, probablement tondue une à plusieurs fois dans l'année, composée de graminées indigènes et exotiques. Cet habitat herbacé constitue le second élément du parc paysager. Selon la pression d'entretien, les pratiques de fertilisation des cultures environnantes ou encore la périodicité des interventions, la diversité et la composition des cortèges d'espèces varient. La pelouse inventoriée semble souffrir de pratiques trop intensives entraînant une faible diversité floristique. De ce fait, les capacités d'accueil pour la faune et la flore locale sont également limitées (notamment la disponibilité en ressources alimentaires pour l'entomofaune). Le bassin d'infiltration des eaux pluviales (EP) au sud-ouest de l'établissement ainsi que celui du parc paysager constituent des milieux favorables aux amphibiens et odonates.

Par ailleurs, considérant que le projet d'extension est très restreint en termes de surface (environ 870 m²) et accolé à l'établissement actuel, ce dernier ne portera très probablement pas atteinte à la biodiversité.

LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU

Le terrain, situé à moins d'un kilomètre du centre-ville, est desservi par l'ensemble des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et d'eaux pluviales.

La surface disponible du terrain d'assiette du projet est insuffisante pour l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs la solution retenue devra être en adéquation avec la nature « limono-argileuse » du terrain, aussi la technique du massif drainant est déconseillée ici (saturation du sous-sol possible localement en profondeur d'après les mesures et sondages effectués) et nécessitant par ailleurs une plus grande emprise foncière (surface disponible très limitée avec le projet de construction de 775 m² et seulement 878 m² supplémentaires par rapport au nouveau découpage proposé suite au bornage). On choisira donc la technique de la noue d'infiltration.

Une réflexion a été menée afin de conserver le bassin actuel, celui-ci sera redimensionné pour accueillir le trop-plein de la noue à créer et équipé d'un dispositif de régulation de débit avant rejet au réseau pluvial existant avec un poste de relevage éventuel. Un autre bassin d'infiltration sera créé sur le secteur Sud-Est de la parcelle.

LES IMPACTS SUR LES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Il n'y a pas de risque identifié sur ce site.

Le projet en lui-même ne génère ni risque, ni pollution, ni nuisance majeure.

LES IMPACTS SUR L'ORGANISATION URBAINE, LES LOGEMENTS ET LES EMPLOIS

En termes d'impacts sur l'emploi le projet va générer un accroissement d'activité locale (création de 6 à 8 emplois à moyen terme).

En termes d'équipement, il permet le développement d'une activité d'hébergement et de services à la personne.

En termes de logements, le projet propose une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes (résidence services séniors). Une offre qui représente un maillon complémentaire dans le parcours résidentiel des séniors.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUE

Thématiques	Incidences du projet	Qualification
Topographie	Néant.	
Hydrologie et Hydrogéologie et cycle de l'eau	Création d'un nouveau bassin d'infiltration et redimensionnement du bassin existant pour accueillir les eaux de pluie de la nouvelle surface imperméabilisée et de l'existante.	=
Cadre biologique dont TVB	Très faible.	=
Climat, qualité de l'air, potentiel énergétique	Néant.	
L'agriculture	Néant.	
Consommation foncière	Consommation mineure d'espace naturel.	-
Pollution et nuisances	Néant.	
Les risques	Néant.	
Les déchets	Néant.	
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages	Néant.	
Les fonctions urbaines : logements, emplois, équipements	Etoffement de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes. Création d'emplois	+ +
Les déplacements	Néant.	
La santé humaine	Néant.	
Natura 2000	Néant.	

CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Le projet de DECPRO n°2 n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000, la ZPS Vallée de la Loire et la ZSC de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes sont situées en dehors de la commune. Les changements apportés au PLU de Notre-Dame-d'Oé prévus par la mise en comptabilité du PLU permettent de répondre à des besoins locaux, d'intérêt général. Ils ne remettent pas en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

Outre une consommation très légère donc mineure d'un espace naturel, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole ou forestier, ni cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire de la commune ou à proximité ne sont impactés de manière significative au point de justifier une évaluation environnementale.