

Commune de

NEUILLE-PONT-PIERRE

Révision allégée n°1 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 09/11/2022
approuvant la révision allégée n°1 du PLU

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,



19103725-CCGCPR-801_Neuille
11/07/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

PLU Approuvé le : 15/06/2017
Modification n°1 approuvée le : 23/09/2020
Révision allégée n°1 arrêtée le : 27/10/2021
Révision allégée n°1 approuvée le : 09/11/2022

CHAPITRE 1. PREAMBULE

QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

1.1 Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été catégorisées en deux typologies :

- Les OAP Cadre s'appliquant à tous les potentiels fonciers identifiés : les zones à urbaniser à court terme mais également les dents creuses inscrites dans le tissu urbanisé.
- Les OAP Secteur dédiées aux zones à urbaniser à court terme. Ces secteurs sont soumis à une opération d'ensemble.

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

9 secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur.

Localisation et identification des OAP de secteur et « Densification ».



CHAPITRE 2. LES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR SUR LA COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE

Légende commune aux OAP

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel moins dense
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 -  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 -  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Éléments paysagers existants à préserver

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers existants à créer

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position préférentielle)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Recul des constructions à respecter

Secteur d'OAP 4 : Bellevue

Superficie du site : 1,77 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 26 logements

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé au sud du centre-bourg. Le site est desservi à l'ouest par l'avenue du Général De Gaulle et au sud par la rue d'Armilly.

Il est contigu au futur pôle sportif de la commune. Le secteur de projet s'inscrit au sein d'un tissu composé au nord de grandes propriétés et au sud de maisons individuelles de types pavillonnaires. La réceptivité du site est estimée à 26 logements.



L'enjeu sur le secteur est de permettre un aménagement en plusieurs opérations cohérentes entre elles, tout en créant une connexion piétonne vers le complexe sportif, et vers le centre-bourg à l'Ouest.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur pourra se faire :

- en deux opérations indépendantes pour la partie 1 et 2
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour la partie 3, sous réserve de respecter les dispositions générales suivantes :

1/ Les parties 1 et 2 devront être desservies par une voie structurante, depuis la rue d'Armilly. La densification de la partie 3 se fera sur une voirie de desserte depuis l'impasse d'Armilly.

2/ Entre chaque phase, l'emprise nécessaire à la connexion viaire devra être réservée, en prévision d'un éventuel raccordement des quartiers. Une connexion viaire devra également être prévue entre la partie 2 et la zone 1 AUe (complexe sportif) voisine.

3/ Prévoir une liaison douce afin de connecter l'opération au futur pôle d'équipements sportifs de la commune. Elle sera accompagnée d'un espace public jardiné bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif et permettant la gestion des eaux pluviales. La voirie desservant la partie 2 pourra longer cette liaison douce (voir exemple page suivante).

4/ Assurer un traitement qualitatif de l'opération du côté de l'avenue du Général de Gaulle.

5/ Arborer la frange ouest de l'opération afin d'assurer une transition avec les habitations riveraines

6/ Sur la partie 1, les habitations devront en priorité s'organiser autour de la voie traversante et de l'espace public central.

7/ Un espace tampon non imperméabilisé d'une largeur de 5 mètres devra être maintenu le long du mur existant, abritant des lézards des murailles. La présence de ce mur devra être maintenue. Il pourra être détruit en partie ou entièrement, sur motif de préservation de la sécurité publique, à condition de prévoir des mesures de réduction/compensation de cette destruction d'habitat (par exemple : créer des abris de pierres empilées à proximité de l'emprise actuelle du mur).

Figure 1. Schémas de principe d'aménagement du secteur Bellevue

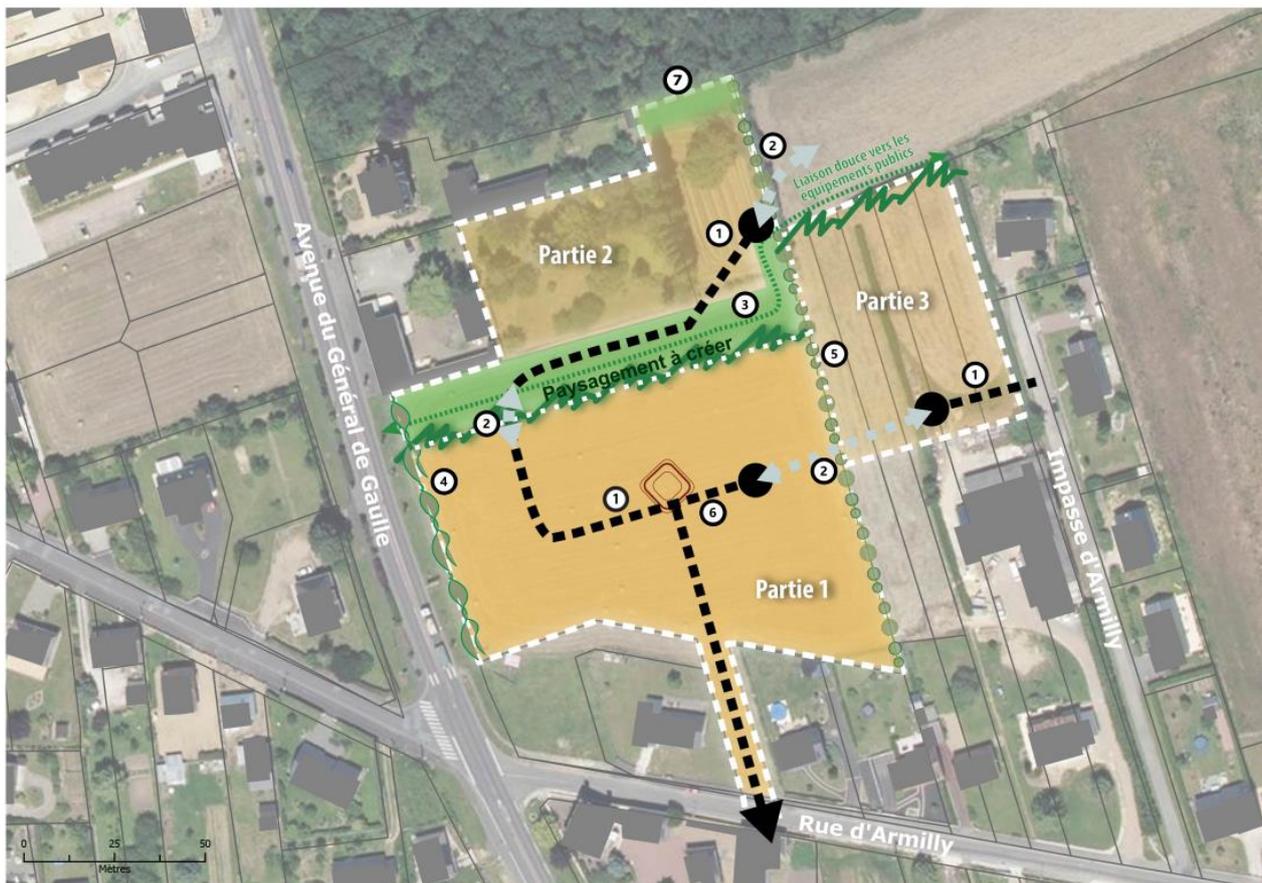


Figure 2. Exemple de profil de voirie pouvant être réalisé sur la partie 2

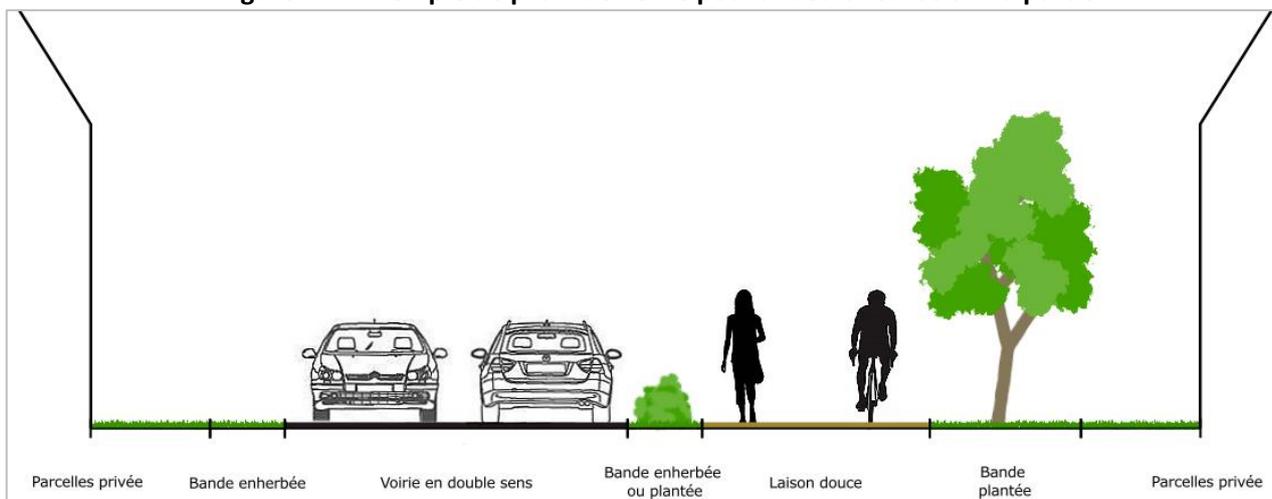


Figure 3. Exemples d’ambiances et typologies de constructions recherchées au sein des opérations du secteur Bellevue



Exemple d’ambiance urbaine avec une diversité de taille de parcelles et de logements plus ou moins groupés (Bueil-en-Touraine - 37)



Exemple d’habitat semi-collectif (Montbazon – 37)



Exemple d’habitat individuel groupé (Montlouis-sur-Loire – 37)



Exemple d’habitat individuel peu dense (Montlouis-sur-Loire – 37)

Secteur d'OAP 6 : Pôle d'équipements sportifs

Superficie du site :

8,19 ha dédiés aux équipements publics

0,35 ha dédiés aux habitations

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 5 logements

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Un des enjeux du PLU est le déplacement du pôle sportif de l'ouest à l'est de la commune, à proximité du collège, afin de conforter le pôle d'équipements scolaires de la commune. Ainsi, le site de projet s'inscrit entre le collège et les espaces boisés, avec un accès depuis la RD766.



Le secteur est occupé par le nouveau gymnase, sa voie de desserte, son parking et des aménagements hydrauliques (noue, bassin). Le secteur doit également accueillir des terrains de football, un city-parc, et éventuellement une piscine pour l'apprentissage de la natation, expliquant ainsi l'emprise importante du site.

Sur la partie Sud du secteur, sont attendues des habitations aux abords de la rue d'Armilly. Le tissu urbain du secteur à l'Ouest se compose de maisons individuelles de types pavillonnaires, et à l'Est du bassin de rétention du complexe sportif. L'enjeu est de permettre une continuité urbaine en densification sur cet espace résiduel. La réceptivité du site est estimée à environ 5 logements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Les équipements sportifs seront desservis par une voirie traversante du Nord au Sud du secteur sur lesquels pourront se greffer des voiries secondaires, qui permettront idéalement une connexion viaire avec le site de Bellevue (OAP n°4). L'unique point d'entrée et sortie des véhicules automobiles se fera depuis la RD 28. Les voiries en impasse devront comporter à leur extrémité un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour.

2/ Les habitations prévues le long de la RD 28 (rue d'Armilly) pourront créer leurs accès depuis cette RD.

3/ Les aires de stationnement devront être paysagées. Le parking du gymnase devra être mutualisé aux futurs bâtiments, qui se grefferont plus ou moins autour du parking. Une deuxième aire de stationnement pourra être mise en place pour le stationnement près des équipements scolaires au nord.

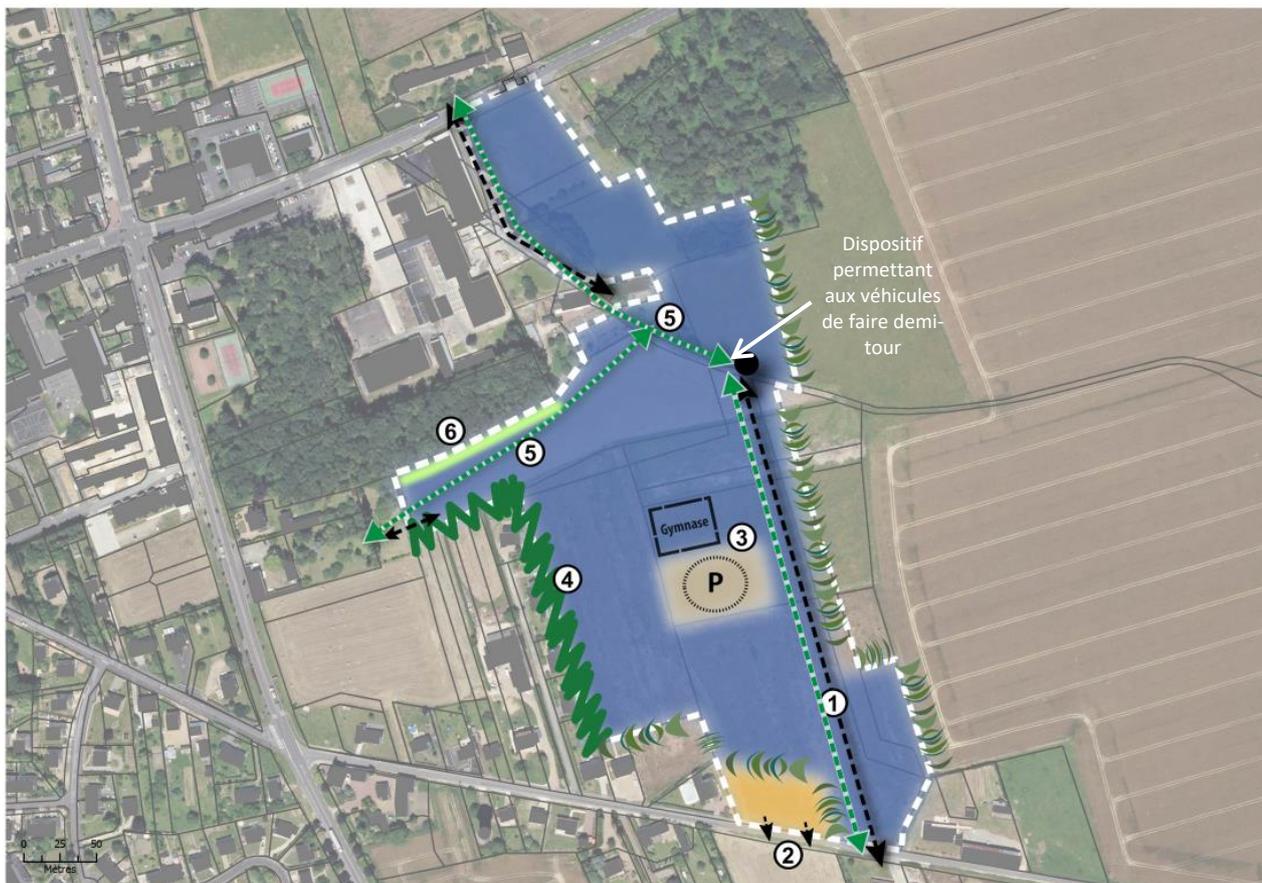
4/ L'intégration paysagère de l'opération devra être pensée notamment par le biais d'une transition végétale entre avec les espaces agricoles limitrophes et une transition harmonieuse avec les habitations riveraines.

5/ L'aménagement du site devra préserver l'emprise nécessaire pour un éventuel accès piéton vers le site de Bellevue (OAP n°4), raccordée aux cheminements piétons prévus au nord du secteur vers le collège.

6/ Un espace tampon non imperméabilisé d'une largeur de 5 mètres devra être maintenu le long du mur existant, abritant des lézards des murailles. La présence de ce mur devra être maintenue. Il pourra être

détruit en partie ou entièrement, sur motif de préservation de la sécurité publique, à condition de prévoir des mesures de réduction/compensation de cette destruction d'habitat (par exemple : créer des abris de pierres empilées à proximité de l'emprise actuelle du mur).

Figure 4. Schémas de principe d'aménagement du secteur du pôle d'équipements sportifs



Secteur d'OAP 7 : Anciens terrains de sports

Superficie du site : 2,94 ha

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site de projet s'inscrit en entrée Est du bourg, le long de la rue de Poillé, à l'emplacement des terrains de sport destinés à être déplacés à proximité du collège. Le site est encadré par le Super U au Nord et la future aire d'accueil des gens du voyage à l'ouest. Du fait de sa situation stratégique, entre la zone d'activités des Nongrenières et l'hippodrome, il a été fait le choix d'accueillir sur ce site de nouvelles activités économiques. Son urbanisation est conditionnée par le déplacement des équipements sportifs à l'est de la commune.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Les abords du site situé en entrée sud-ouest de la ville, devront être qualifiés notamment par la création d'un alignement d'arbre en continuité des plantations des activités limitrophes à l'est.

2/ Les accès privés sont autorisés pour les constructions en bordure de la rue des Entrepreneurs. Un espace devra être réservé entre les constructions (voir schéma ci-dessous) afin de permettre la création d'un accès mutualisé au centre du secteur.

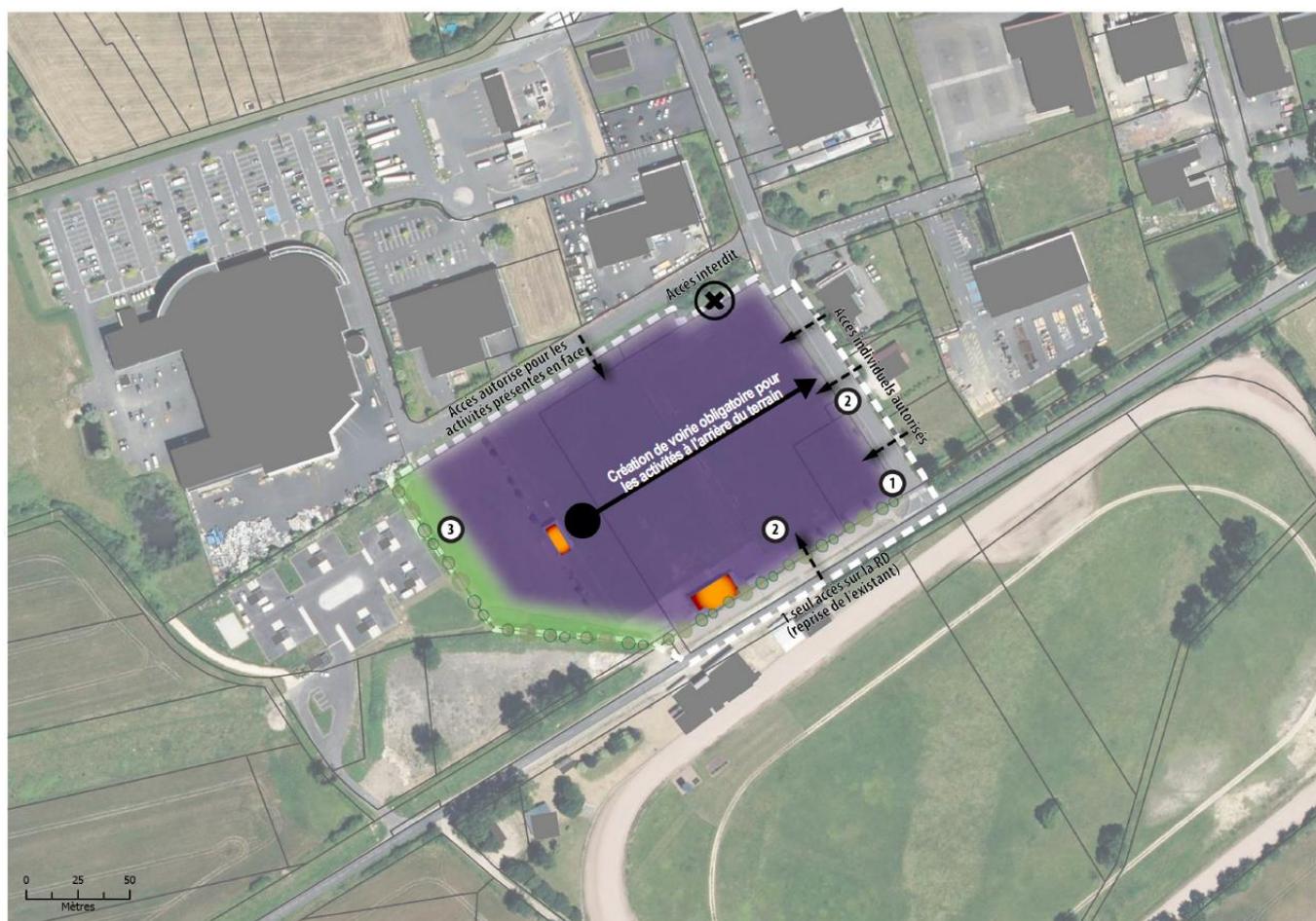
La création de nouveaux accès est interdite sur la RD 68. La reprise à titre privé de l'accès existant sur la RD 68 est autorisée.

La voirie au nord du secteur est privée et dessert certaines activités sur la zone artisanale existante. En cas de développement de ces activités sur le secteur de l'OAP, leurs constructions peuvent disposer d'accès privés sur cette voie privée.

Pour les constructions des autres entreprises, la création d'un accès mutualisé depuis la rue des Entrepreneurs est obligatoire.

3/ Privilégier une zone arborée à l'ouest du site de manière à limiter les nuisances pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

Figure 5. Schémas de principe d'aménagement du secteur des anciens terrains de sport



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

LE 6 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 15 JUIN 2017

PIECE DU PLU

3



Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Article L.151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

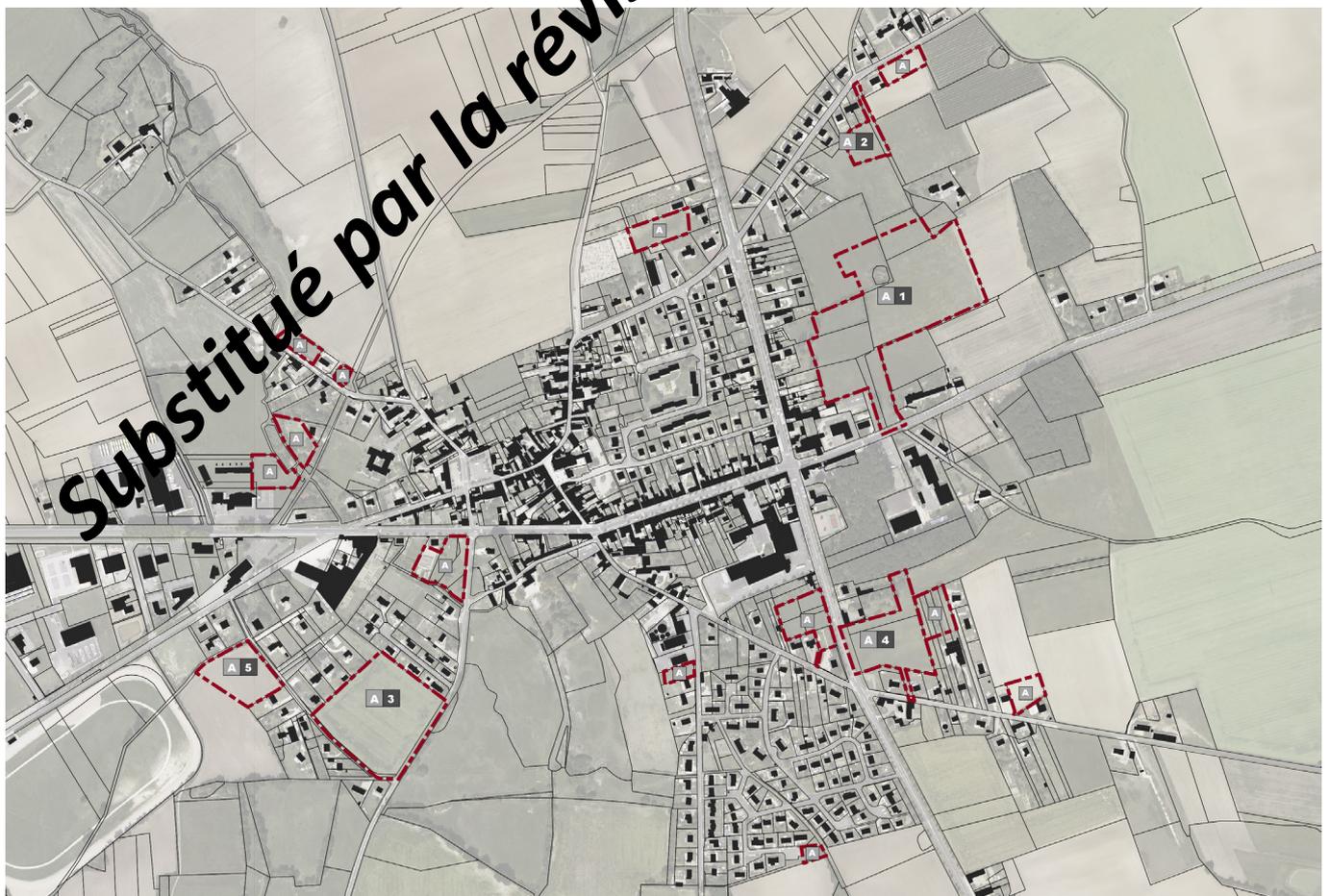
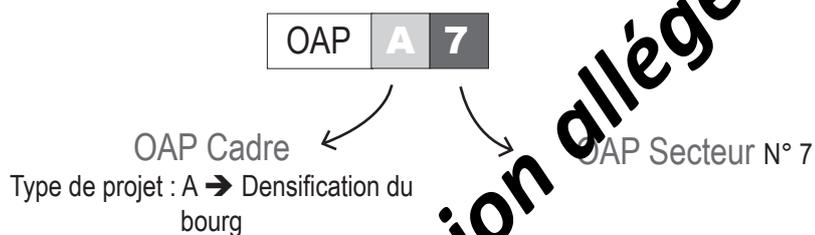
Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été catégorisées en deux typologies :

* Les OAP Cadre s'appliquant à tous les potentiels fonciers identifiés : les zones à urbaniser à court terme mais également les dents creuses inscrites dans le tissu urbanisé.

* Les OAP Secteur dédiées aux zones à urbaniser à court terme. Ces secteurs sont soumis à une opération d'ensemble.

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Chaque secteur est étiqueté de la manière suivante :



- Sites soumis à l'OAP Cadre «Densification du bourg» -



- Sites soumis à une OAP secteur -

Substitué par la révision allégée n°1 du PLU

A - OAP CADRE DENSIFICATION DU BOURG

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), inscrit au sein ou en prolongement du tissu du bourg, pouvant couvrir une surface de plusieurs hectares à quelques centaines de m².

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte phasées dans le temps, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques. Certains terrains, du fait de leur faible superficie ne sont voués à accueillir que quelques logements.

2 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

- du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,
- de la structure parcellaire traditionnelle,
- de la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de , dretrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

3 - PRINCIPES DE VOIRIE, ACCÈS ET STATIONNEMENT

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues du bourg et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

Afin d'éviter la multiplication des percées dans le front bâti ou dans les «clôtures» végétales naturelles, les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur de projet.

Pour les opérations d'ensemble, l'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

4 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

5 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer un petit jardin public.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé.

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre

9 secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur.



- Sites soumis à une OAP secteur -



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel moins dense
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Éléments paysagers existants à préserver

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers existants à créer

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 -  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 -  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position préférentielle)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Recul des constructions à respecter

Secteur d'OAP 1 : Le Pressoir- La Borde

Superficie du site : 4, 54 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 60 logements

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé à l'est du centre-bourg. L'entrée du secteur se fait depuis la RD 766. Le site s'inscrit entre les habitations implantées le long de l'avenue du Général De Gaulle et l'ancien pressoir. Le secteur de projet est destiné à accueillir une opération de logements afin notamment de répondre à des objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale. L'organisation interne de l'opération devra être cohérente avec celle précédemment mise en oeuvre au nord. Le réceptivité totale du secteur de projet est d'environ 60 logements.



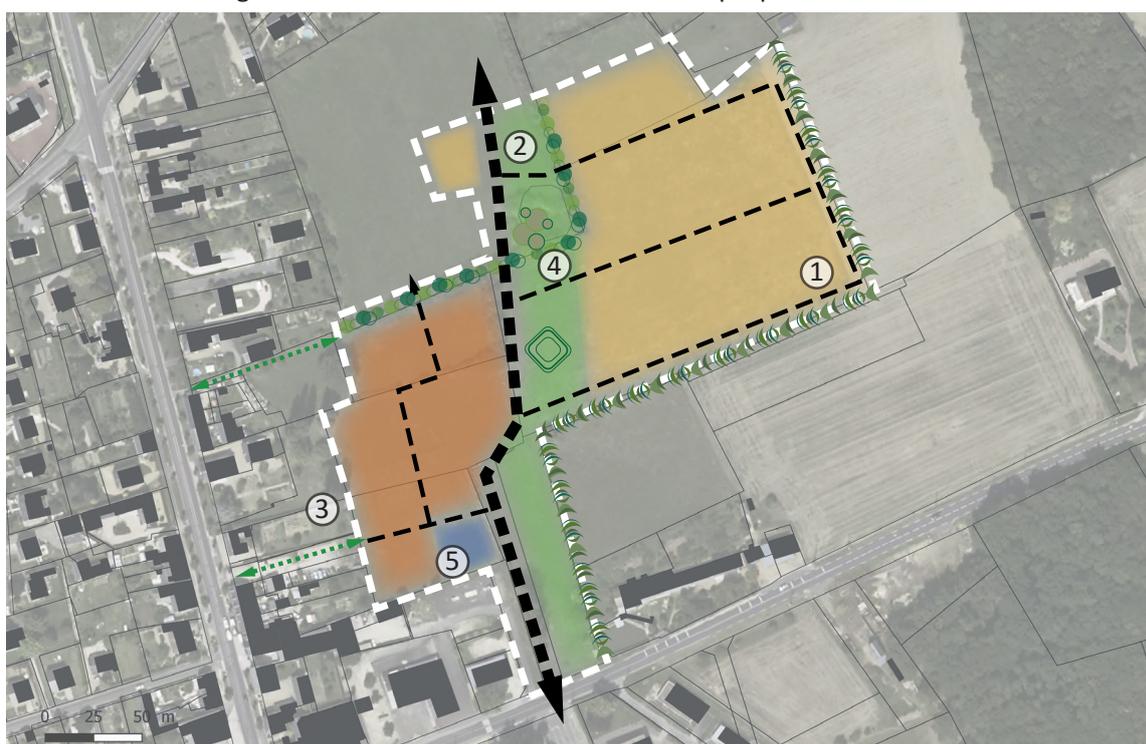
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Traitement paysager de la frange urbaine an vue d'assurer la transition entre l'espace urbain et le milieu agricole.
- 2/ Création d'une voie structurant traversant l'opération du nord au sud entre la rue de Paris au sud (RD 766) et la rue des Riandières au nord.
- 3/ Aménagement de liaisons piétonnes mettant en relation le centre bourg et le futur quartier de manière pertinente.
- 4/ Préserver et mettre en valeur les ensembles végétaux et les haies existantes et prévoir la création d'une coulée verte du nord au sud de l'opération.



- 5/ Prévoir la création de terrain de tennis au sud-ouest de l'opération

La partie est de l'opération (jaune) accueillera environ 35 lots. La réceptivité de la partie ouest (orange) de l'opération est estimée à environ 25 logements en locatifs ou en accession à la propriété ou environ 20 lots individuels.



Secteur d'OAP 2 : Nord du Pressoir - La Borde

Superficie du site : 0,38 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 5 logements

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé au nord du secteur de projet du Pressoir - La Borde. Il est accessible depuis l'impasse de La Bordé, débouchant sur la rue de la Riandière. Le secteur de projet sera urbanisable à moyen terme échéance 6-9 ans, au regard des potentiels de projets identifiés sur la commune. La réceptivité du site est estimée à environ 5 logements. Une continuité et une cohérence avec les différentes phases de l'opération limitrophe du Pressoir - La Borde devra être assurée.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'accès au secteur de projet se fera depuis l'impasse de La Bordé. Une liaison avec les voies internes de l'opération du Pressoir La Borde réalisé et en cours devra être assurée.

2/ Le site accueillera des logements individuels ou groupés, d'une Densité minimale de 15 logements par hectare.

3/ La lisière avec les espaces agricoles devra être traitée de manière qualitative, limitant l'impact paysager de l'opération depuis la plaine agricole.



Secteur d'OAP 3 : La Culoie

Superficie du site : 2,41 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 30 logements

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé au sud-est du centre-bourg. Le desserte du site est assurée depuis la rue du Mortier aux Moines au sud et par le chemin des Fosses Blanches à l'ouest. Le secteur de projet s'inscrit au sein d'un tissu diffus de maisons individuelles. Il est destiné à accueillir de nouveaux logements sous forme de maisons individuelles ou groupées. 20% de l'opération devra être dédiée à des logements sociaux et/ou intermédiaires.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer voie structurante créant une boucle au sein de l'opération;
- 2/ Assurer un traitement qualitatif de la limite avec la rue.
- 3/ Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines afin de limiter les vis-à-vis et les ombres portées sur les habitations limitrophes à l'est et de préserver le potentiel d'évolution des maisons pavillonnaires au nord.
- 4/ Réaliser un espace dédié à un usage public sous la forme d'une placette pouvant être arborée ou accueillir des places de stationnement.
- 5/ La réceptivité du site est estimée à une trentaine de logements sous la forme de maisons individuelles.



Secteur d'OAP 4 : Bellevue

Superficie du site : 1,30 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 20 logements

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

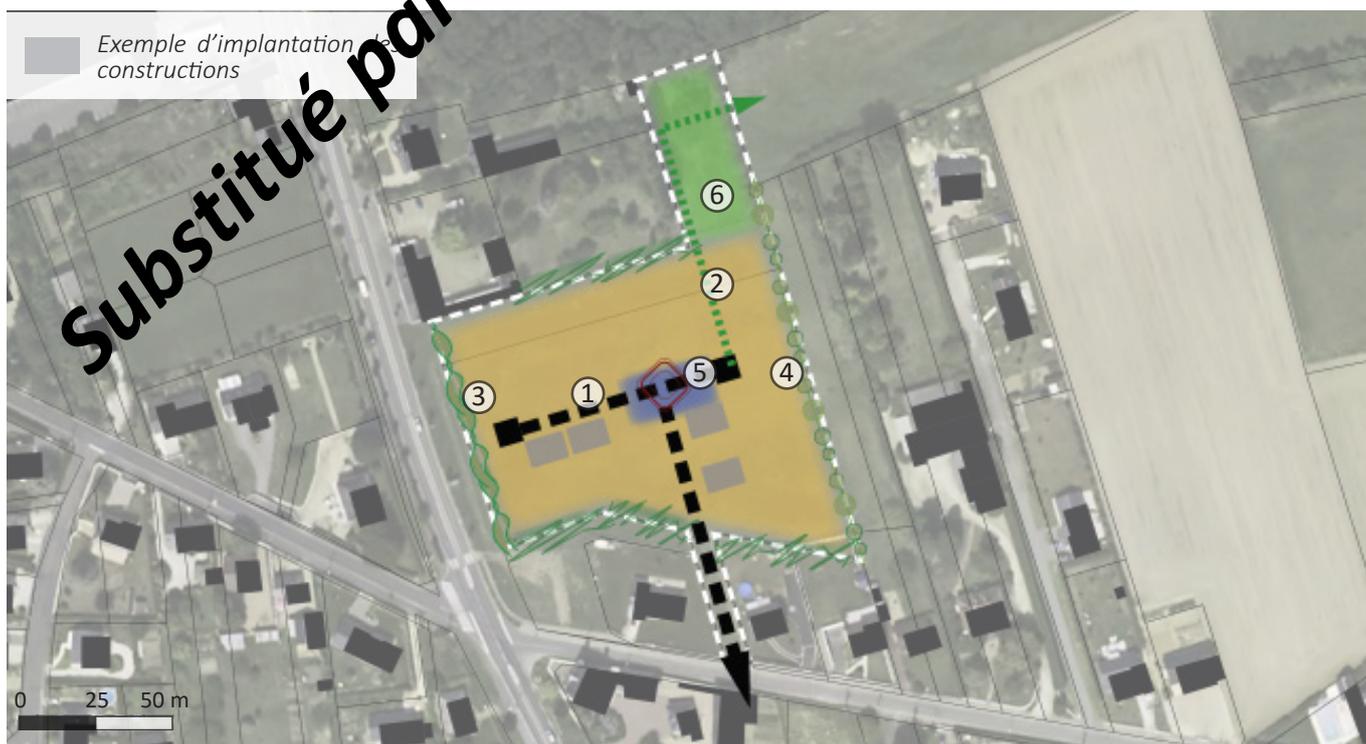
CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé au sud du centre-bourg. Le site est desservi à l'ouest par l'avenue du Général De Gaulle et au sud par la rue d'Armilly. Il est contiguë au futur pôle sportif de la commune. Le secteur de projet s'inscrit au sein d'un tissu composé au nord de grandes propriétés et au sud de maisons individuelles de types pavillonnaires. La réceptivité du site est estimée à une vingtaine de logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Desservir l'opération par une voie structurante depuis la rue d'Armilly.
- 2/ Prévoir une liaison douce afin de connecter l'opération au futur pôle d'équipements sportifs de la commune. Il sera accompagné d'un espace public jardiné bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif et permettant la gestion des eaux pluviales.
- 3/ Assurer un traitement qualitatif de l'opération du côté de l'avenue du Général de Gaulle.
- 4/ Arborescence la frange ouest de l'opération afin d'assurer une transition avec les habitations riveraines.
- 5/ Les habitations devront en priorité s'organiser autour de la voie traversante et de l'espace public central. Une orientation des jardins vers le sud sera privilégiée.



Secteur d'OAP 5 : Chemin des Fosses Blanches

Superficie du site : 0,76 ha

Densité moyenne à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 10 logements

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site concerné est localisé à l'ouest du centre-bourg, à proximité immédiate de l'hippodrome. Le site est bordé au nord par l'impasse des Fosses Blanches, à l'est par le chemin des Fosses Blanches. Il s'inscrit au sein d'un tissu de maisons individuelles, en frange d'espace agricole. Le site est destiné à accueillir une petite dizaine de logements sous la forme de maisons individuelles ou groupées.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'opération sera desservie par une voie interne donnant sur le chemin des Fosses Blanches. Les futures habitations s'implanteront le long de cette voie lorsque l'ensoleillement sera favorable.
- 2/ Une liaison douce devra être créée afin de relier la voie structurante à l'impasse des Fosses Blanches.
- 3/ Prévoir la réalisation d'un espace public central pouvant prendre la forme d'une placette.
- 4/ Assurer une transition entre l'opération et les espaces agricoles concomitant, notamment en privilégiant l'orientation des jardins face à cet espace agricole.
- 5/ Maintenir l'alignement d'arbre longeant le chemin des Fosses Banches.



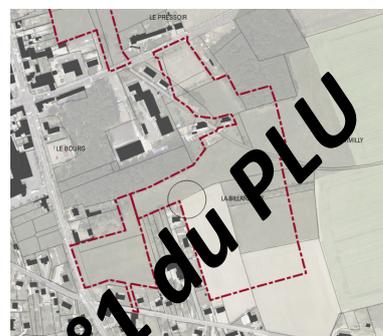
Secteur d'OAP 6 : Pôle d'équipements sportifs

Superficie du site : 7,72 ha

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Un des enjeux du PLU est le déplacement du pôle sportif de l'ouest à l'est de la commune, à proximité du collège, afin de conforter le pôle d'équipements scolaires de la commune. Ainsi, le site de projet s'inscrit entre le collège et les espaces boisés, avec un accès depuis la RD766. Le secteur est destiné à accueillir un nouveau gymnase ainsi que deux terrains de sports de type football, expliquant ainsi l'emprise importante du site.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'accès à la salle multisports et aux terrains de sport se fera depuis la nouvelle voie reliant la RD766 à la voie de la Billarderie. Une voie traversante du nord au sud du site sera prévue afin de permettre à long terme un désenclavement depuis la RD28 au sud.



2/ Un parking paysager dédié à la salle et aux terrains de sports devra être prévu.

3/ L'entrée du site devra être traitée de manière à qualifier l'entrée de ville depuis la rue de Paris (RD766), fortement fréquentée notamment par les poids lourds, et à assurer la sécurité des piétons.

4/ L'intégration paysagère de l'opération devra être pensée notamment par le biais d'une transition végétale entre avec les espaces agricoles limitrophes et une transition harmonieuse avec les habitations riveraines.



Secteur d'OAP 7 : Anciens terrains sportifs

Superficie du site : 2,94 ha

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le site de projet s'inscrit en entrée Est du bourg, le long de la rue de Poillé, à l'emplacement des terrains de sport destinés à être déplacés à proximité du collège. Le site est encadré par le Super U au Nord et la future aire d'accueil des gens du voyage à l'ouest. Du fait de sa situation stratégique, entre la zone d'activités des Nongrenières et l'hippodrome, il a été fait le choix d'accueillir sur ce site de nouvelles activités économiques. Son urbanisation est conditionnée par le déplacement des équipements sportifs à l'est de la commune.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Les abords du site situé en entrée sud-ouest de la ville, devront être qualifiés notamment par la création d'un alignement d'arbre et la continuité des plantations des activités limitrophes à l'est.
- 2/ L'accès au site sera mutualisé et se fera depuis la RD68 et la voie interne de la zone d'activités.
- 3/ Privilégier une zone arborée à l'ouest du site de manière à limiter les nuisances pour l'aire d'accueil des gens du voyage.



Secteur d'OAP 8 : Extension des Nongrenières

Superficie du site : 2,05 ha

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Afin de permettre la diversification des activités présentes au sein de la zone artisanale des Nongrenières, un secteur de projet a été délimité au nord de la nouvelle gendarmerie et du SDIS. Le site de projet est desservi au sud par la voie d'accès du SDIS donnant sur l'avenue de la Libération. Il s'inscrit en frange d'espace agricole.

Le site est destiné à accueillir des équipements et services publics ainsi que des activités artisanales et commerciales.



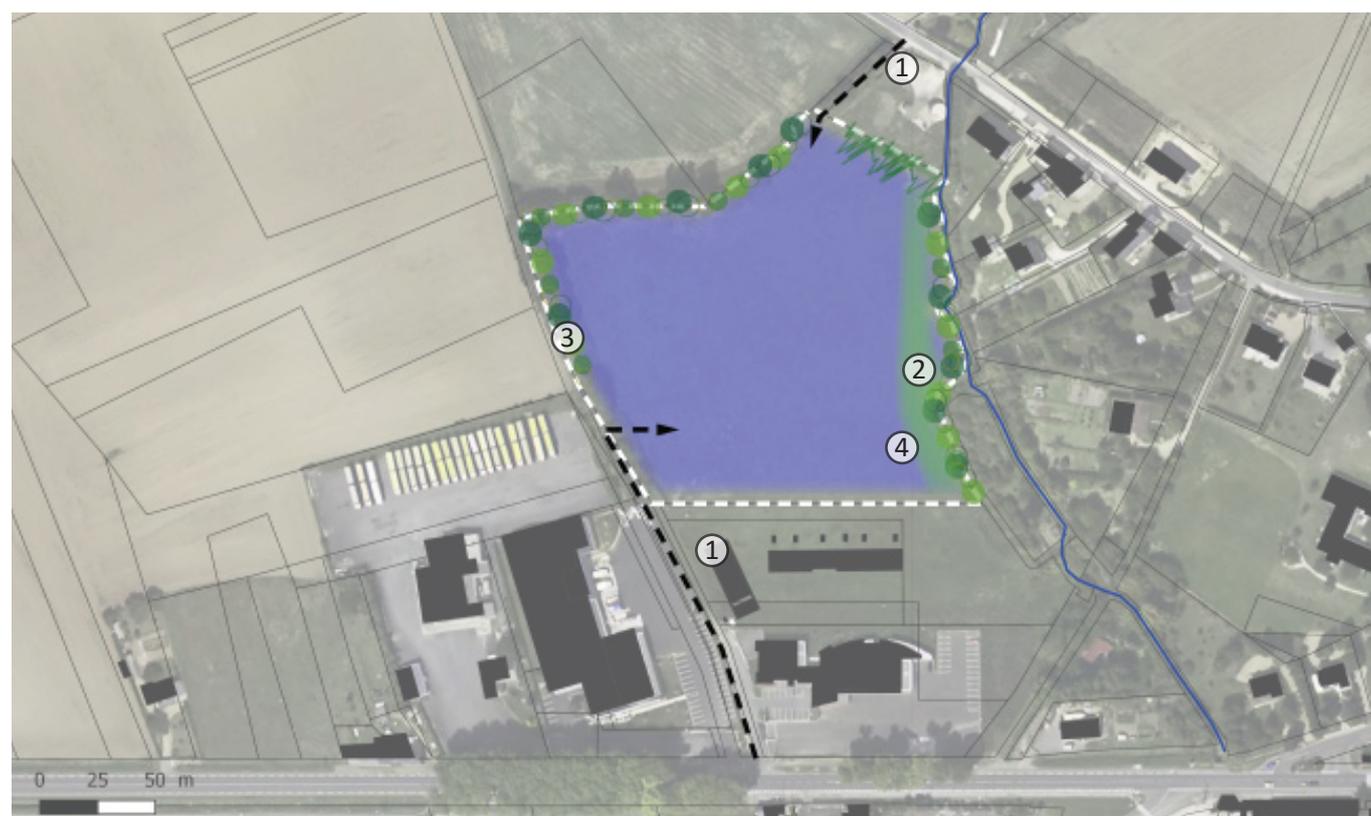
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'accès au site se fera au sud depuis la voie d'accès commune au SDIS et au nord depuis la Route du Pont au nord, à proximité de la station d'épuration.

2/ Préserver la végétation rivulaire le long du cours d'eau jouant le rôle de filtre visuel avec les habitations limitrophes et assurant une transition paysagère.

3/ Maintenir les haies délimitant le site au nord et à l'est afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles.

4/ Implanter préférentiellement les bâtiments dans la continuité des activités existantes, en observant un recul vis-à-vis de la végétation rivulaire et de la frange agricole.



Secteur d'OAP 9 : Zone d'activités Polaxis

Superficie du site : 165 ha

Échéancier prévisionnel : 

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

La zone 1AUZE fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Le site situé au niveau de l'échangeur autoroutier de l'A28 avec la RD766, est un espace à vocation d'activités économiques.

Le site porte sur le périmètre de la ZAC créée le 18 décembre 2006 par la Communauté de Communes de Gâtine-Choisilles. Le périmètre de la ZAC a été réduit à 165 ha sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre. La modification du périmètre a été approuvée par la délibération du 14 septembre 2015.

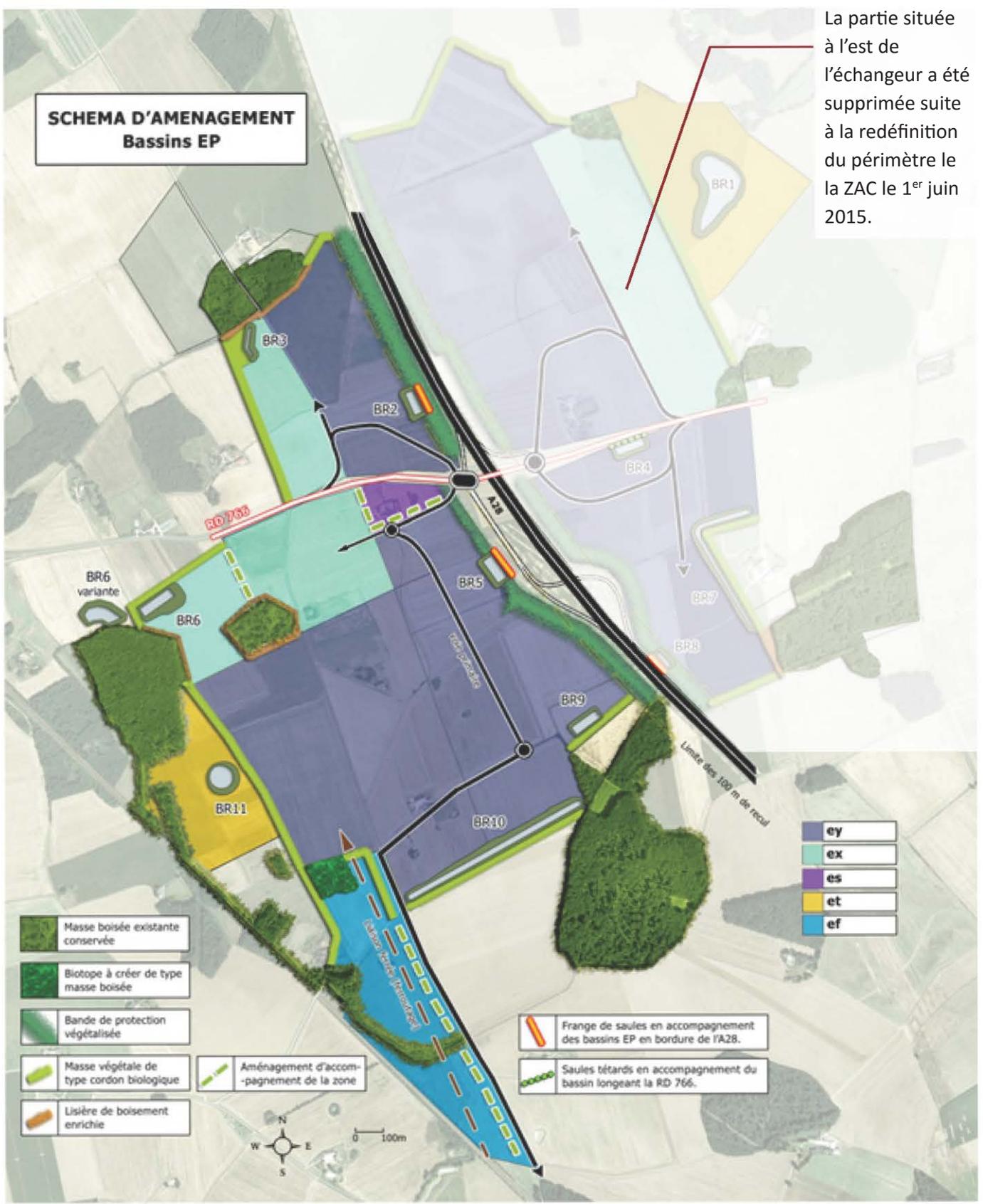


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Développer un Parc d'activité complet : qui amène à programmer une opération d'aménagement pour l'implantation d'entreprises sur les quatre quarts de l'échangeur A28 de Neuillé-Pont-Pierre.
- 2/ Établir un plan directeur d'accueil d'entreprise pour organiser par secteurs les différents types d'activités (services interentreprises, activités industrielles ou logistiques, PME-PMI).
- 3/ Constituer un plan de circulation qui établit notamment les conditions de raccordement à la route départementale n°766 et la préservation des accès existants.
- 4/ Programmer les équipements nécessaires à l'opération pour la retenue et le traitement des effluents et la réalisation d'un embranchement ferré sur la voie Tours - Le Mans.
- 5/ Assurer l'intégration paysagère du projet par l'insertion dans des bois existants et l'aménagement de zones de plantations sur les pourtours de l'opération.

Se référer au dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté.

La partie située à l'est de l'échangeur a été supprimée suite à la redéfinition du périmètre de la ZAC le 1^{er} juin 2015.



Prescriptions paysagères des abords de la ZAC de l'échangeur A28 - CDC de la Gâtine Choisilles

ARRENDISSEMENT 4401 / 2, rue René-Grassy 49100 Choix - Tél 02 53 58 12 11 - 49100choix@orange.fr

Schéma d'aménagement retenu
Extrait du dossier de création de la Z.A.C. du Parc d'Activités de l'échangeur A28,
Communauté de Communes de Gâtines-Choisilles



Communauté de communes Gâtine Choisilles Pays de Racan

Commune Neuillé-Pont-Pierre

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification du PLU avec enquête publique
pour le secteur « Demoussis »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Approuvé le
08/11/2023

Modification avec enquête publique

Le Président

Antoine Trystram



Table des matières

I. Localisation du secteur et contexte	3
II. Principes d'aménagement et éléments de programmation	5
III. Schéma de principes	7

I. Localisation du secteur et contexte

Le secteur de friche Demoussis est d'une surface de 9500 m², cadastré section F 756, 756a, 656, 657, 332, 334, 333, 335. Il est situé à l'Ouest du centre-ville de Neuillé-Pont-Pierre.

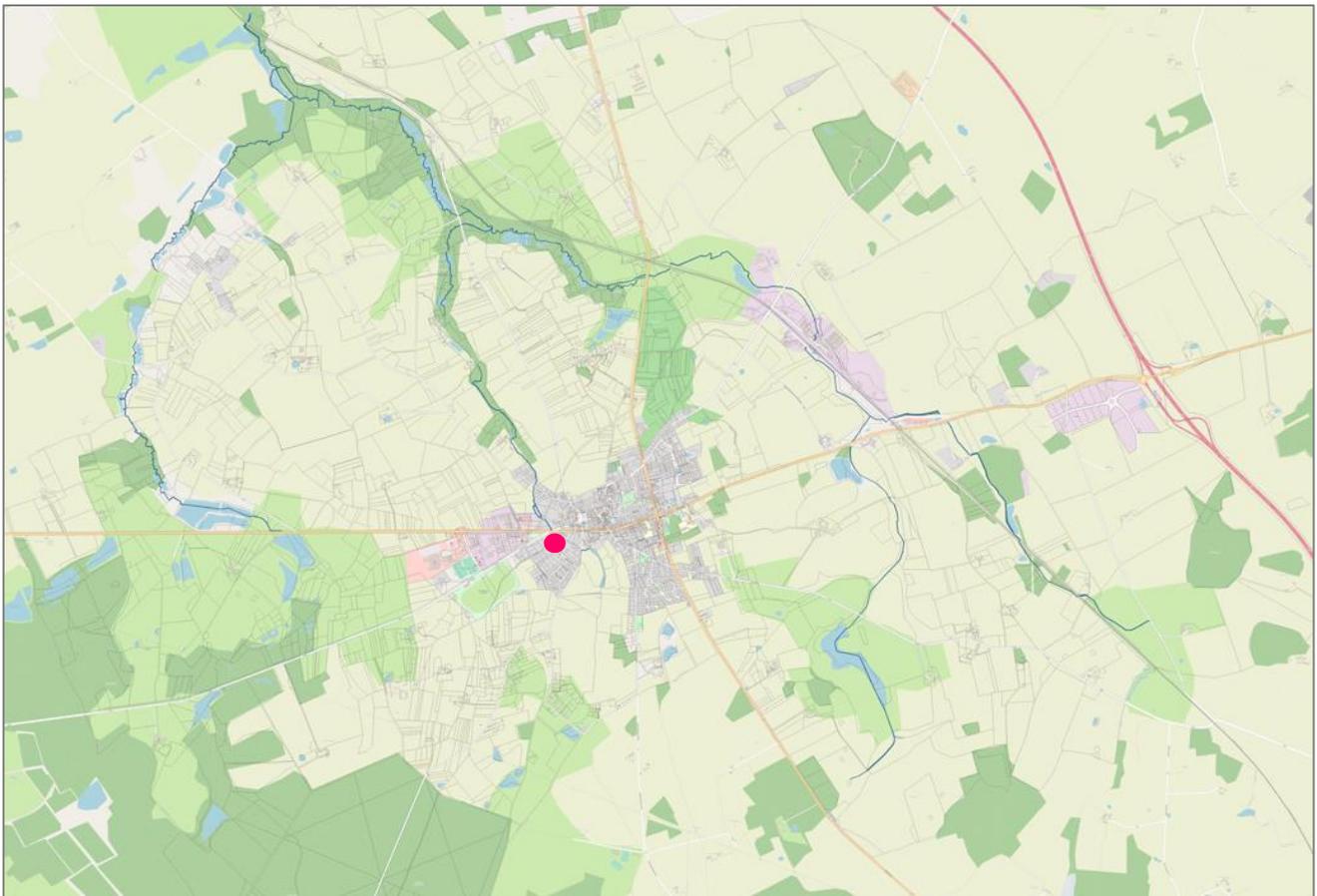
La zone est accessible :

- Au Nord, par l'Avenue de la Libération (D766)
- Au Sud, par l'Allée Balzac depuis le chemin des Fosses Blanches : cette allée bute sur la parcelle 1222.
- A l'Ouest, par la rue de Poillé (D68)
- Actuellement, il n'existe pas d'accès à l'Est.

Ce secteur est le cœur d'une ancienne entreprise de serrurerie, située aux portes du centre-ville et entouré de zones urbanisées au tissu urbain relativement lâche (en zone UB du PLU approuvé). Il possède 1 accès direct : D68.

Le site est construit et occupé de bâtiments industriels et de surfaces imperméabilisées.

Le réaménagement de cette friche industrielle permet d'optimiser le foncier et ainsi de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Source : open street – conception PURBS 2022 - Localisation du site de projet

II. Principes d'aménagement et éléments de programmation

Les principes directeurs généraux

- **Reconstituer un quartier à vocation principale d'habitation sur une ancienne friche industrielle**
 - Proposer une densité minimale de 17 log/ha sous la forme de maisons individuelles, de logements au-dessus des activités tertiaires et de la MAM, de lots à bâtir.
 - Proposer des logements pour toutes les générations : seniors, jeunes ménages, ménages avec enfants, etc.
 - S'appuyer sur un espace central, véritable élément fédérateur du futur quartier : il pourra être bordé par les logements seniors et la MAM, lui conférant un caractère intergénérationnel.
 - Construire en considérant les vents dominants, l'ensoleillement et les ombres portées.
 - Proposer une diversité des formes d'habitat, propice à la mixité sociale.

- **Proposer un quartier où les modes de déplacement doux sont prioritaires**
 - Accompagner la présence visuelle de la voiture par le paysage.
 - Relier le nouveau quartier aux voies douces existantes (par ex. l'allée Balzac).
 - Calibrer les voies en fonction de leur usage et de manière hiérarchisée : elles seront dimensionnées à leur juste utilisation et conçues prioritairement pour les piétons.
 - Envisager des accès aux secteurs de jardins limitrophes au futur quartier.

- **Renaturer la ville et s'appuyer sur le paysage**
 - Utiliser ce projet pour intégrer des espaces paysagers au sein de Neuillé-Pont-Pierre.
 - Maintenir les arbres existants.
 - Intégrer la présence du végétal dans la composition des îlots.
 - S'appuyer sur la topographie du site pour les nouveaux aménagements.

Desserte et espaces publics

Les dessertes de ce futur quartier seront le prolongement des voies existantes. Elles seront accompagnées par le végétal et de faible vitesse. Les espaces seront traités de manière qualitative ; les usages seront partagés ou hiérarchisés. Les voies principales ou secondaires seront conçues prioritairement pour un usage piétonnier ; l'automobile étant en 2nd plan.

Un stationnement linéaire pourra être proposé sur certaines voiries, complémentaire au stationnement prévu sur les parcelles privées et sur les poches de stationnements réparties dans les différents îlots ou à destination des équipements composant le quartier.

L'espace vert central sera le support du maillage piétonnier. Cet espace public (cœur de quartier) sera entièrement dédié au piéton. Aucune circulation automobile ne le bordera. Il pourra accueillir des usages divers (aire de jeux, aire de rencontre, ...).

Les stationnements publics sous pergolas ou abris pourront supporter des outils de valorisation des énergies renouvelables.

Programme et densité

La densité globale sera d'environ 17 logements/ha. L'objectif est de construire des logements répondant aux besoins de tous : seniors, jeunes ménages, ménages avec enfants, personnes seules.

La surface constructible est équivalente à 9500 m². Le programme envisagé est le suivant :

- Environ 7 logements individuels réservés aux seniors ;

- Une Maison d'Assistante Maternelle (MAM) + 4 logements minimum en étage ;
- Activités tertiaires ;
- Environ 7 lots à bâtir réservés à la propriété privée.

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation de l'opération.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

Formes urbaines

La hauteur doit garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel et s'intégrer au contexte paysager et bâti environnant.

Les implantations des nouvelles constructions permettront d'optimiser le foncier et ainsi de répondre à la volonté de densification.

Les typologies de bâtiments seront compactes pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Paysage, environnement, gestion des eaux pluviales

Le projet devra tenir compte au maximum de la végétation en place, afin de la maintenir sous réserve de son état phytosanitaire, des contraintes de réseaux, des constructions à venir et de mise en valeur des espaces communs.

Une remise en état du ruisseau longeant la frange Nord du site pourra s'envisager : à ce jour, une partie du cours d'eau est couvert par le bâtiment industriel abandonné.

Une démarche environnementale accompagnera la mise en œuvre de ce nouveau quartier par :

- Les déblais pourront être réutilisés sur site pour le modelage des espaces verts.
- Les matériaux issus de la démolition sur site, pourront être réutilisés et valorisés.
- Les voiries utiliseront des graves retraités ou des alternatives durables et respectueuses de l'environnement.
- L'imperméabilisation des sols sera réduite au maximum et des alternatives seront mises en place.
- La possibilité de traiter les eaux pluviales sur site avec la possibilité d'imposer la récupération des eaux de toiture pour l'arrosage par exemple.
- La possibilité d'imposer des contraintes environnementales au niveau des constructions et avoir des recommandations liées à la performance énergétique des constructions : bioclimatisme, principes de sobriété énergétique dans les choix constructifs.

Mise en œuvre

Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier la réalisation d'un plan de composition d'ensemble qui permettra néanmoins un phasage de l'opération.

Mise en valeur de la TVB en l'application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme

Une remise en état du ruisseau longeant la frange Nord du site pourra s'envisager : à ce jour, une partie du cours d'eau est couvert par le bâtiment industriel abandonné.

III. Schéma de principes

