

Commune de

# NEUILLE-PONT-PIERRE

Révision allégée n°1 du PLU



## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Dossier d'enquête publique

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,

Le Président,

19103725-CCGCPR-801\_Neuille  
13/12/2021

réalisé par



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

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 27 octobre 2021  
arrêtant le projet de révision allégée n°1.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,

Le Président,

19103725-CCGCPR-801\_Neuille  
15/09/2021

réalisé par



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

# 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 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. »

## 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.

### 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. ~~Une orientation des jardins vers le sud sera privilégiée.~~

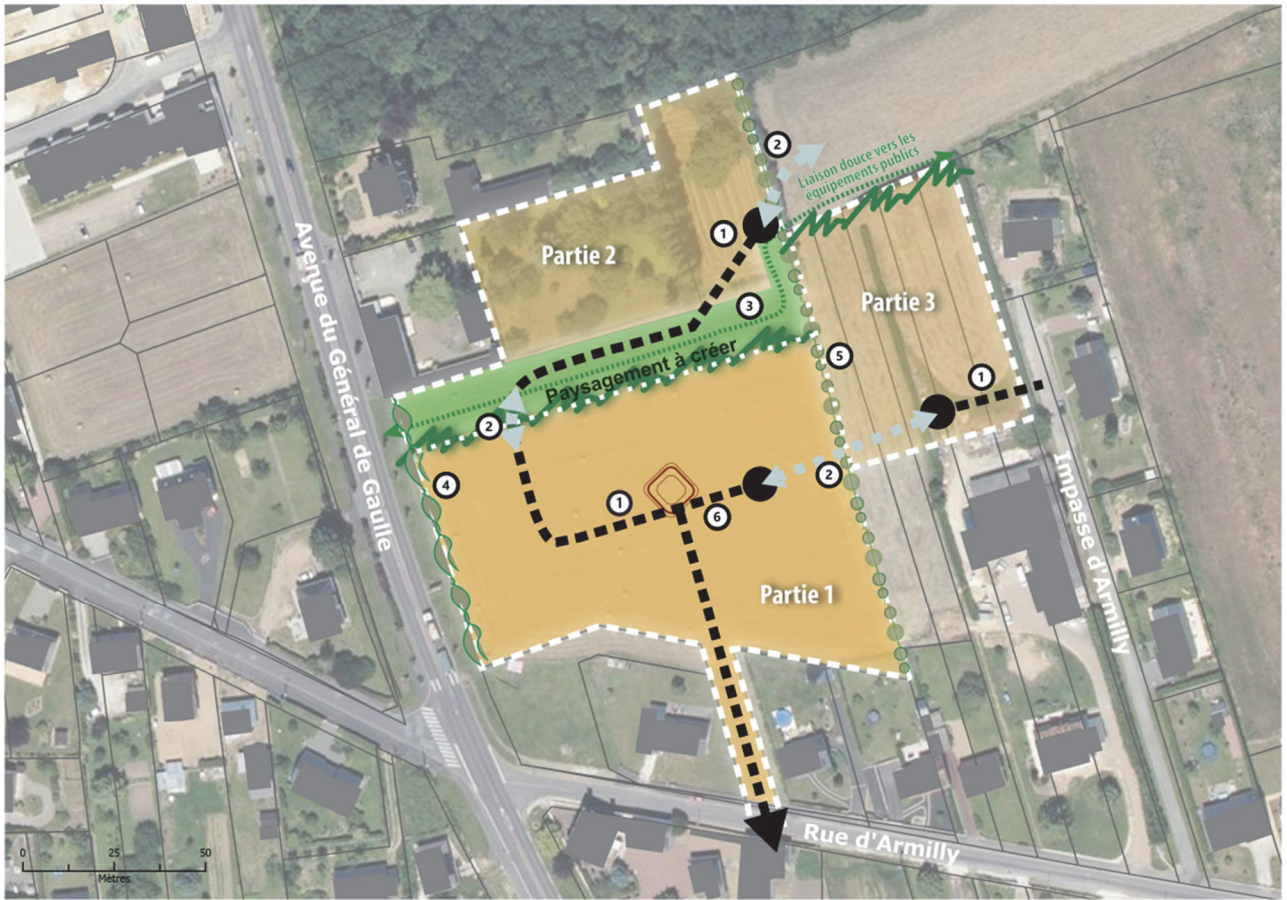
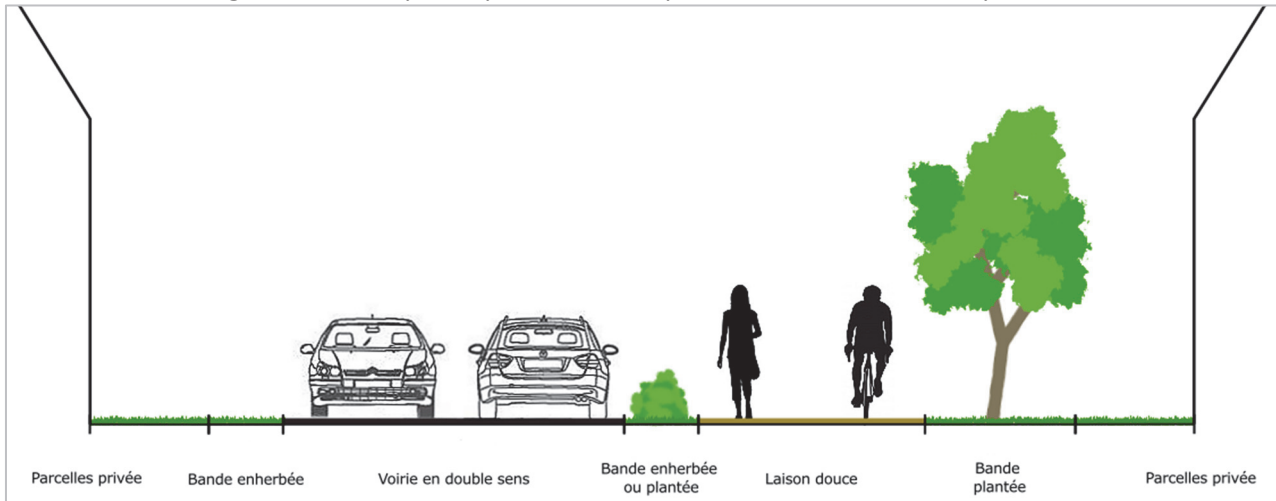


Figure 1. Exemple de profil de voirie pouvant être réalisé sur la partie 2



## 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).



## Secteur d'OAP 7 : Anciens terrains de sports

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 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.

