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»

NOTICE DE PRÉSENTATION

	Modification avec enquête publique
Approuvé le	**Le Président**
……	

Table des matières

Objet de la modification avec enquete publique 4
Justification du choix de la procédure 6
Textes régissant la procédure de modification du PLU 8
Déroulement de la procédure 12
Données de cadrage 14
Localisation du site de projet dit « Demoussis » 15
Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur 17
Le SCOT Nord-Ouest de la Touraine 19
Le projet de modification du PLU : la justification du projet 21
Un projet labellisé « Petite Ville de Demain » 22
Un projet qui permet l'application des objectifs du SCOT 23
Faisabilité opérationnelle du projet démontrée 23
Présentation de l'OAP pour le futur projet de la friche « Demoussis » 26
Projet de modification apportée au PLU 31

Objet de la modification du PLU

Neuillé-Pont-Pierre a été désignée parmi les Petites Villes de Demain du département 37.

Pour la deuxième session du Fonds pour le Recyclage des Friches, la ville a déposé un dossier de demande de subvention pour un projet sur une ancienne usine de serrurerie située aux portes du centre-ville. Le site couvre une superficie de 9 500 m^2 dont environ 6000m^2 sont utilisés par des bâtiments désaffectés (hangars, ancien magasin, maison d'habitation).

Approuvé le 12 juillet 2010, le Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Actuellement, la modification du PLU concerne l'adaptation de la zone UXa pour permettre la réalisation d'un projet mixte à vocation principale d'habitat, permettant également les activités compatibles avec l'habitat.

Une orientation d'aménagement et de programmation permettra d'encadrer la qualité du futur projet et de proposer des préconisations.

La Communauté de communes Gâtine Choisilles Pays de Racan est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme ; celle-ci a alors engagé la procédure de modification du PLU de Neuillé-Pont-Pierre en application de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme suite à la délibération communale du 22 février 2022, par la délibération du 09 mars 2022.

Cette modification porte l'adaptation de la destination de la zone UXa.
Celle-ci nécessitera :

- de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- de modifier le plan de zonage et notamment la zone UXa en zone Uv ;
- d'adapter le Règlement écrit en créant une zone Uv.

Justification du choix de la procédure

Les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

- de modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire une zone A ou une zone N ou une protection ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 6 ans.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire. La loi ne mentionne aucun formalisme particulier, elle précise seulement que le maire établit le projet de modification.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit des formalités particulières dans le cas suivant :

- lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une ou plusieurs zones à urbaniser, le conseil municipal doit délibérer pour justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet portant sur cette ou ces zones.

Le code de l'urbanisme ne précise pas quand ces formalités doivent être accomplies. Il est néanmoins nécessaire qu'elles soient effectuées avant l'ouverture de l'enquête publique, de telle sorte que la délibération du conseil municipal ou l'avis – ou l'accord – de la personne publique qui gère la modification soient joints au dossier pour assurer une parfaite information de la population et du commissaire enquêteur.

Le dossier est notifié par le maire aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le maire peut décider d'ouvrir l'enquête publique dès que cette notification a été effectuée, sans qu'il soit nécessaire d'attendre un avis des personnes publiques associées. Toutefois, si un avis est reçu en cours d'enquête, celui-ci doit être joint au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, la modification est approuvée par le conseil municipal.

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre porte l'adaptation de la zone UXa pour permettre la réalisation d'un projet mixte à vocation principale d'habitat, permettant également les activités compatibles avec l'habitat.

<u>La procédure de modification de droit commun est appropriée, car :</u>

- Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas le orientations du PADD.

- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- Le projet n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 6 ans.

Textes régissant la procédure de modification du PLU avec enquête publique

Extrait du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

3. Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

4. Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

5. Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

6. Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan

devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

7. Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

8. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

9. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

a. La saisine de l'autorité environnementale (MRAE) sur la demande d'examen au cas-par-cas

L.122-4 : *« I. - Pour l'application de la présente section, on entend par :*

1° " Plans et programmes " : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, ainsi que leur modification, dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux cofinancés par l'Union européenne ;

2° " Evaluation environnementale " : un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants.

II. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;

2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

1° Les plans et programmes mentionnés au II qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

2° Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés au II, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

IV. - Les incidences notables sur l'environnement d'un plan ou d'un programme ou de sa modification sont appréciées en tenant compte des critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

V. - Les plans et programmes établis uniquement à des fins de défense nationale ou de protection civile ainsi que les plans et programmes financiers ou budgétaires ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

L'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme indique à l'autorité environnementale lors de l'examen au cas par cas, et à l'autorité compétente s'agissant de la demande d'avis sur le rapport sur les incidences environnementales, les informations dont elle estime que leur divulgation serait de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

A la requête de l'autorité responsable de l'élaboration du plan ou du programme, ou de sa propre initiative, l'autorité compétente pour adopter ou approuver le plan ou programme retire des dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public et soumis à consultation les éléments qui seraient de nature à entraîner la divulgation de secrets de la défense nationale ou de nature à faciliter des actes susceptibles de porter atteinte à la santé, la sécurité et la salubrité publiques.

VI. - Par dérogation aux dispositions du présent code, les plans et programmes mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies au chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme. »

De fait, la présente modification du PLU de Neuillé-Pont-Pierre **ne fait pas l'objet** d'une demande d'examen au cas-par-cas.

b. La saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La présente procédure n'est pas soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification ne consiste pas à urbaniser des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Déroulement de la procédure

Initiative du Maire

Délibération du Conseil communautaire/Conseil municipal engageant la procédure

Projet de modification du PLU

Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées

Formalités de publicité (*conformément à la délibération et si la concertation est organisée en amont*)

Réception des avis des personnes publiques associées

Enquête publique

Modifications éventuelles du projet

Délibération Conseil communautaire/Conseil municipal approuvant le projet de modification

Transmission de la délibération au préfet

Formalités de publicité.

Données de cadrage

Localisation

Localisation du site de projet dit « Demoussis »

Le secteur de friche est d'une surface d'environ 1 ha, cadastré section F 756, 756a, 656, 657, 332, 334, 333, 335. Il est situé à l'entrée Ouest du centre-ville de Neuillé-Pont-Pierre.

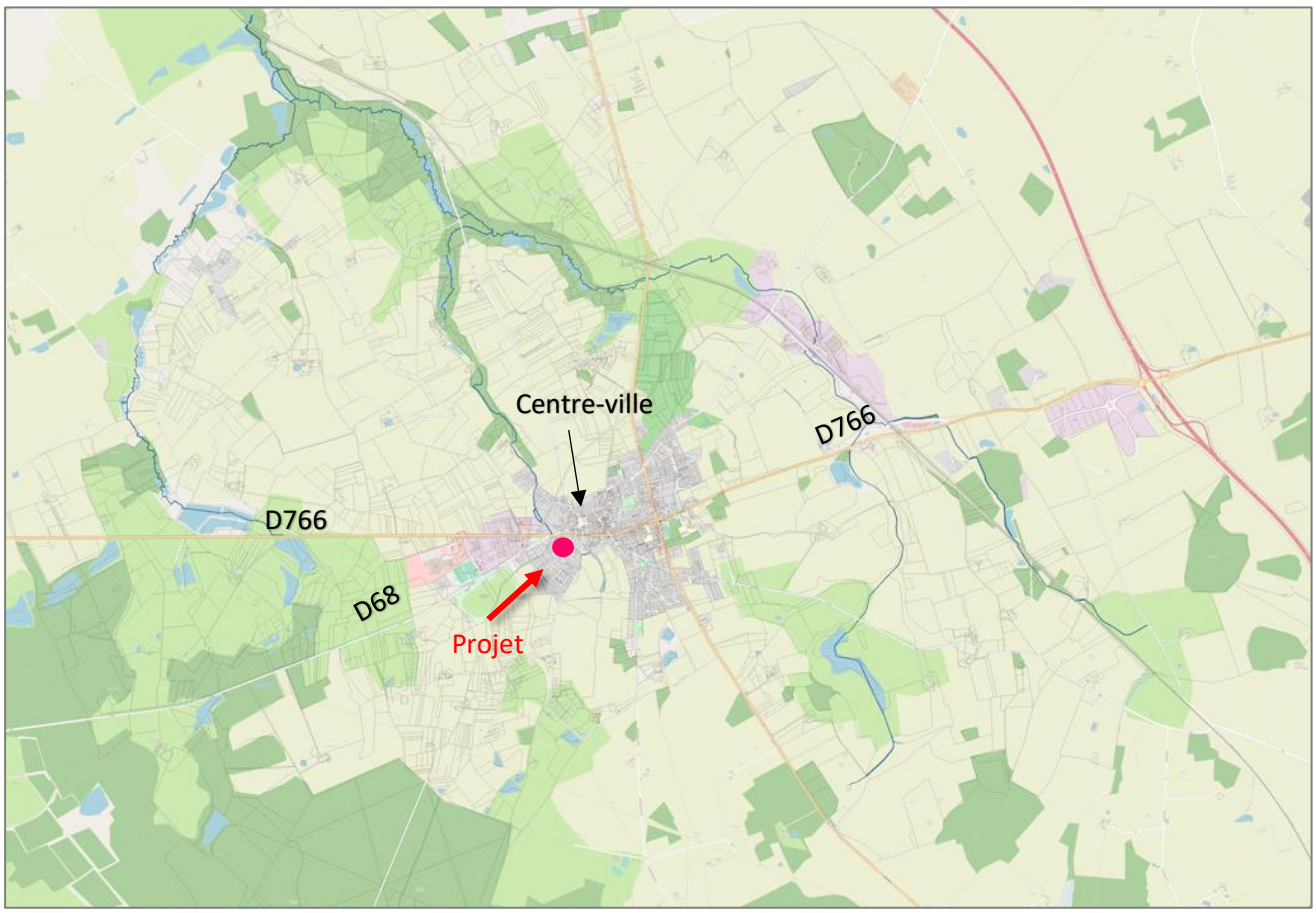
La zone est accessible :

- 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 aucun accès à l'Est.

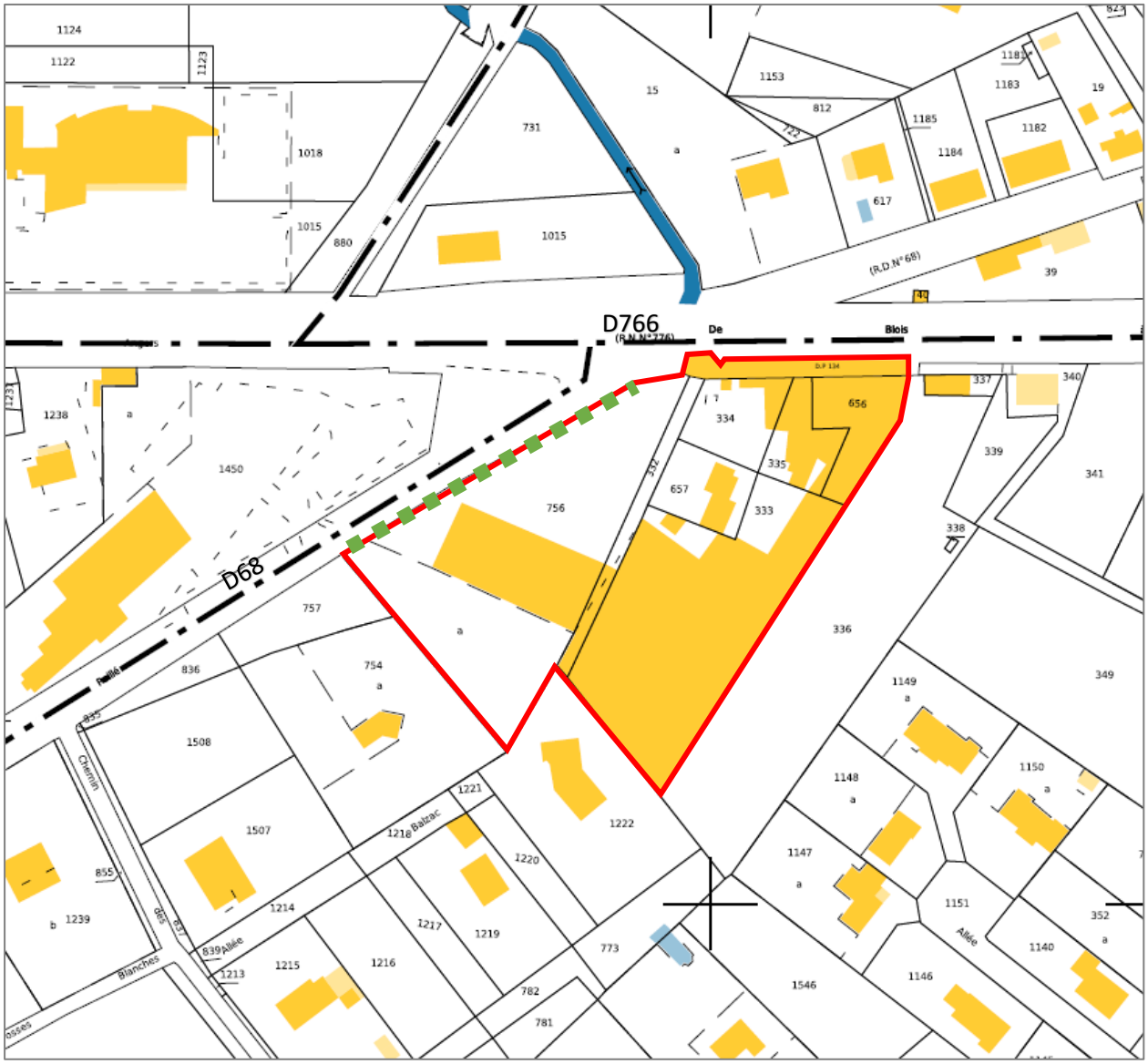
Ce secteur est le cœur d'îlot d'une ancienne entreprise de serrurerie, située aux portes du centre-ville et entouré de zones urbanisées au tissu urbain relativement lâche (en zone UB du PLU approuvé). Il possède 1 accès direct : la D68.

Le site est construit et occupé de bâtiments industriels et de surfaces majoritairement 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



Source : cadastre.gouv DGFP – conception PURBS 2022 - Périmètre du site de projet – échelle d'origine 1/2500

Zone d'accès actuel

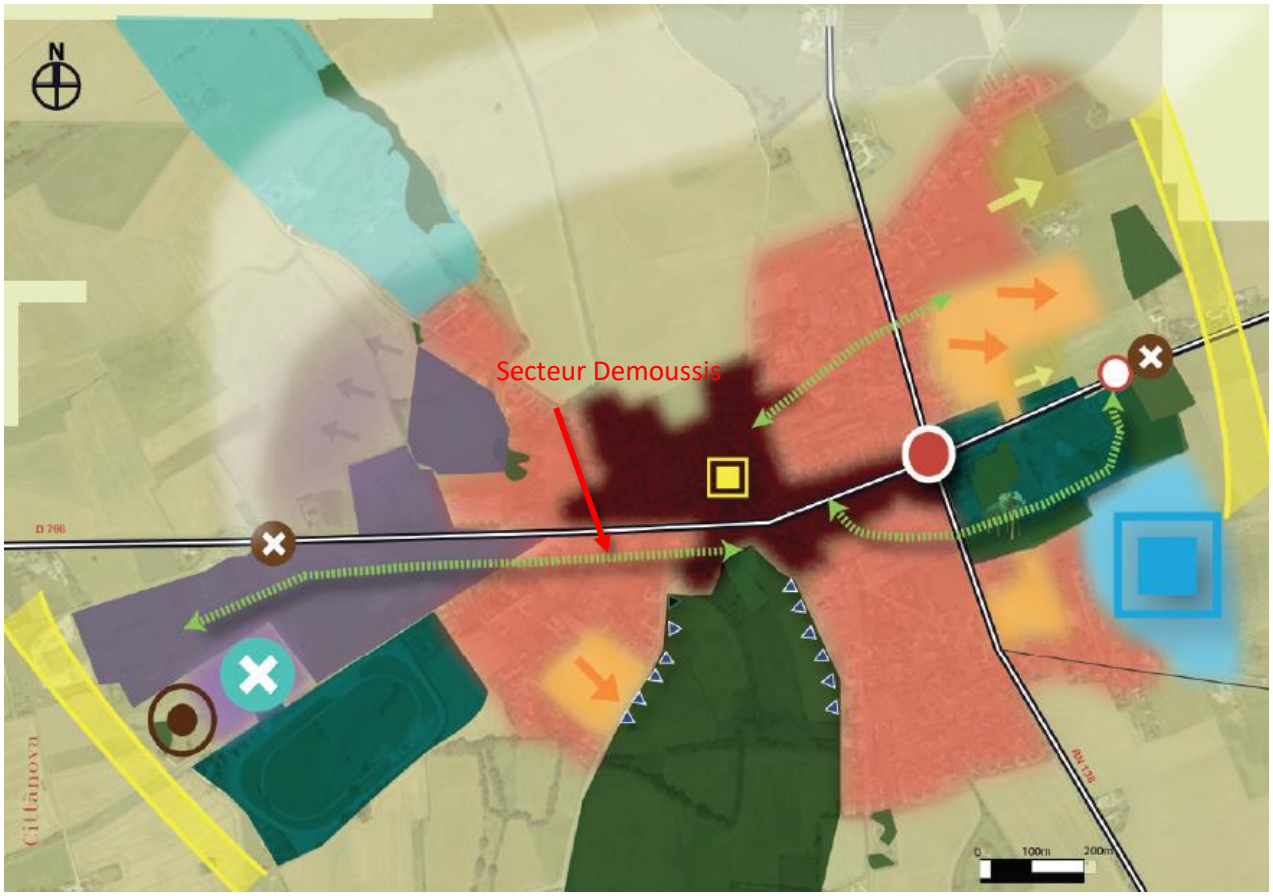
Secteur de friche industrielle

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le PLU de la Ville de Neuillé-Pont-Pierre a été approuvé le 25 novembre 2016.

Le projet au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification ne remet pas en cause les orientations du PADD ; le secteur est noté comme « *Permettre une densification des extensions du bourg* ». L'orientation suivante : « *Améliorer et créer des connexions inter-quartiers* » devra être prise en compte dans la requalification du secteur.



Source : PLU approuvé de Neuillé-Pont-Pierre – extrait du PADD

Règlement écrit

- Secteur UXa -

Les parcelles sont classées en zone UXa. Cette zone correspond à une zone artisanale isolée localisée à l'entrée du centre-ville.

Source : PLU approuvé de Neuillé-Pont-Pierre – extrait du Rapport de présentation

- En zone UXa, les destinations suivantes sont interdites :
  - Logement
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Centre de congrès et d'exposition

La zone UXa n'est donc pas une zone mixte ; actuellement elle ne permet pas la réalisation du projet de renouvellement urbain à destination majoritaire d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Règlement graphique

Dans le cadre du Règlement graphique, les parcelles concernées sont toutes inscrites en zone UXa.

Une voie cyclable à créer est précisée sur le zonage.

Actuellement, le zonage ne permet pas la réalisation d'un projet mixte de renouvellement urbain à destination majoritaire d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Actuellement, les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Espace Boisé Classé

Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

Servitudes d'Utilité Publique

La servitude d'utilité publique touchant le projet est liée à la protection au titre des Monuments Historiques générée par l'église de Neuillé-Pont-Pierre. L'instruction des futurs dossiers de demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet de renouvellement urbain de la friche « Demoussis ». Par conséquent, il convient de :

- modifier la zone UXa en une zone Uv permettant la réalisation du projet ;
- réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone Uv permettant de fixer les grands principes d'aménagement ;
- rédiger le règlement de la zone Uv.

Le SCOT Nord-Ouest de la Touraine

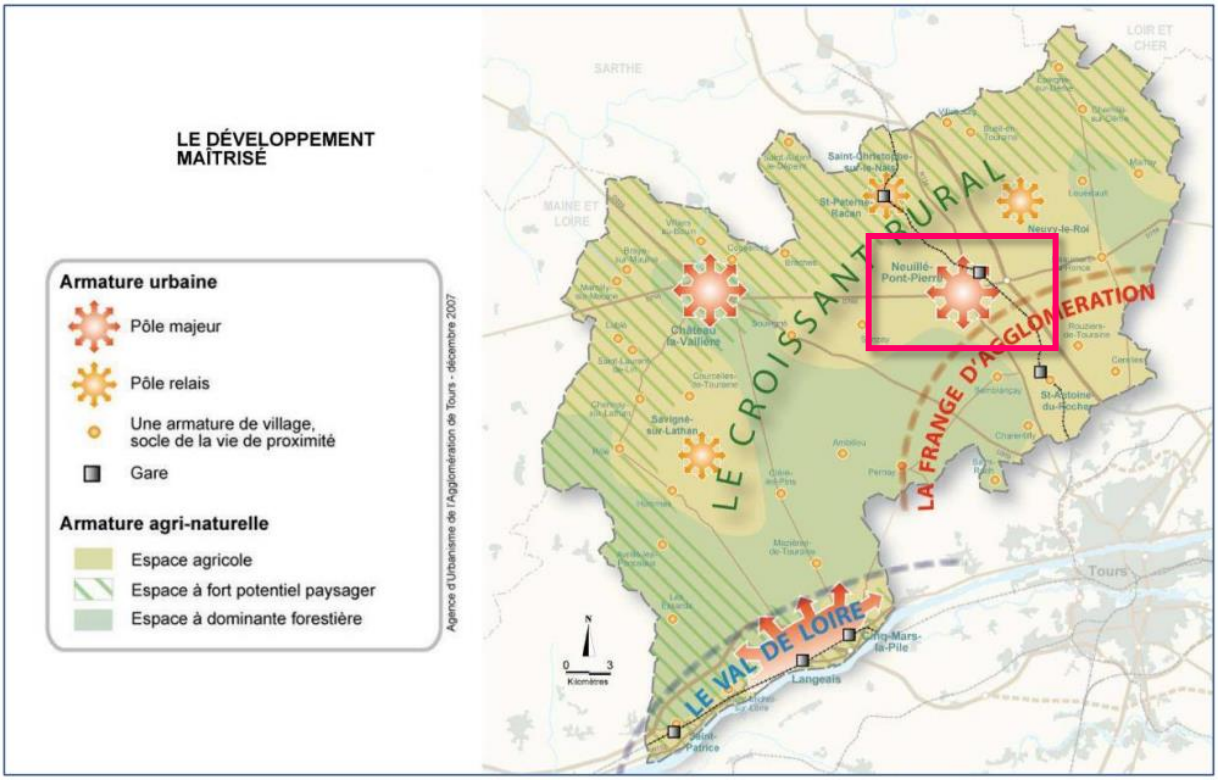
Neuillé-Pont-Pierre fait partie de l'aire du SCoT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 4 février 2009. Le SCoT a désigné 3 pôles majeurs de développement, dont Neuillé-Pont-Pierre. L'objectif est de renforcer le poids démographique et les fonctions de centralité et d'animation de ces pôles.

Les objectifs sont les suivants :

- Générer des masses critiques de développement.
- Mettre en œuvre des projets traitant l'ensemble des fonctions urbaines.
- Développer une politique performante d'offre de transport.

Les caractéristiques même du projet de renouvellement urbain entrent pleinement dans la problématique posée par le SCOT, en particulier :

- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Valoriser l'approche des centres-villes, en maintenant notamment une bonne visibilité des séquences urbaines.
- Limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole.
- Favoriser la mixité.
- Donner la priorité aux habitants les plus fragiles (exemple : les seniors, …)
- Aménager l'espace public comment des lieux de sociabilité.
- Développer l'offre commerciale, notamment dans les pôles majeurs.



Source : SCOT Nord-Ouest de la Touraine – extrait du Diagnostic, enjeux et schémas de principes - avril 2022 Praxeo-Lecreux Sivigny-Tokonoma-Flow concept-TendreVert

Des prescriptions particulières ont été édictées pour Neuillé-Pont-Pierre. Elles n'impactent pas le projet de renouvellement urbain.

Source : SCOT Nord-Ouest de la Touraine – extrait du Diagnostic, enjeux et schémas de principes - avril 2022 Praxeo-Lecreux Sivigny-Tokonoma-Flow concept-TendreVert

Le SCOT Nord-Ouest de la Touraine permet la réalisation du projet de renouvellement urbain de la friche « Demoussis » au regard des objectifs affectés à la Ville de Neuillé-Pont-Pierre.

Le projet de modification du PLU : la justification du projet

Justification de l'opération de renouvellement urbain

Un projet labellisé « Petite Ville de Demain »

La Ville de Neuillé-Pont-Pierre, labellisée « Petite Ville de Demain », souhaite réaliser une opération d'aménagement sur le site de l'ancienne entreprise « Demoussis », devenue une friche urbaine depuis l'arrêt de l'activité.

Les objectifs de la Ville pour l'aménagement de ce site sont multiples :

- Réaliser un nouveau quartier au plus près du centre-ville, associant si possible plusieurs fonctions (habitat, commerces, services, espaces publics de qualité).
- Donner une image de qualité de son entrée de centre-ville en supprimant des bâtiments d'activités à l'abandon et en créant de nouveaux espaces publics.
- Éviter toute extension de zones à construire sur les terres agricoles, en favorisant le développement sur des secteurs déjà urbanisés.
- Diminuer l'imperméabilisation des sols en supprimant des bâtiments inutilisés et couvrant une surface importante.
- Remettre si possible à l'état naturel le ruisseau existant sur le site.

Souhaitant pleinement s'engager dans la réalisation d'un projet d'aménagement, la Ville a tout d'abord réalisé en octobre 2021 un dossier de demande de subvention au titre du recyclage des friches, entrant dans le cadre de la politique nationale « France Relance ». Le but de cette subvention est d'aider les collectivités à transformer les friches urbaines en opérations d'aménagement en vue d'accueillir entre autres, de l'habitat, des activités économiques ou des services à la personne, le tout dans un cadre de vie de qualité.

Les opérations réalisées sur des friches urbaines sont en effet plus coûteuses que des projets classiques : démolition, dépollution dans certains cas, adaptation du sol… La subvention permet de couvrir ces surcoûts et d'améliorer ainsi la faisabilité.

Le montage du dossier a été réalisé en concertation avec la Communauté de communes Gâtines Choisilles Pays de Racan, les services de la DDT, et avec l'appui technique du bureau d'études PRAXEO.

L'instruction du dossier a abouti au versement d'une subvention pour Neuillé-Pont-Pierre. La convention de financement a été signée le 05 janvier 2022.

Après l'acquisition du site en décembre 2021, Neuillé-Pont-Pierre a engagé des études pour définir une opération d'aménagement précise au niveau de son programme (logements, commerces, services) mais aussi de son aspect paysager et architectural, de ses espaces publics (voies automobiles, liaisons piétonnes, espaces verts, stationnements, place...). En effet, même si un schéma d'aménagement a été proposé dans le cadre du dossier de subvention, celui-ci bien que constituant une illustration réaliste et aboutie, n'a pas étudié finement toutes les composantes techniques, administratives, juridiques et financières du projet. Il a donc été nécessaire de réaliser des études pour concevoir un projet adapté aux besoins communaux, avec une faisabilité optimale.

Pour ce faire, Neuillé-Pont-Pierre a retenu un groupement de bureaux d'études spécialisés, couvrant tous les champs de connaissance.

Un projet qui permet l'application des objectifs du SCOT

L'étude menée en avril 2022 Diagnostic, enjeux et schémas de principes [1], précise les grandes tendances démographiques communales. Il convient de retenir que l'opération « Demoussis » est l'occasion pour la Neuillé-Pont-Pierre de rajeunir son parc avec des logements modernes et peu énergivores et une typologie adaptée aux besoins (logements plus petits). Ceci permettrait de libérer de grands logements existants et sous-occupés pouvant répondre à une demande de familles avec enfants et désireuses de s'installer sur le territoire communal. De plus, l'apport d'une nouvelle opération avec des lots à bâtir permettrait de conforter l'augmentation de la classe d'âge des 15-29 ans, assurant ainsi une augmentation à court terme de la population et le maintien des équipements scolaires. L'intégration au programme de logements seniors permettrait également d'accueillir des personnes âgées dans des logements adaptés (surfaces et équipements), dans un contexte de vieillissement progressif des habitants. L'accueil de nouveaux actifs notamment avec les zones d'activités communales, est également un enjeu majeur auquel la future opération d'aménagement pourrait répondre.

Faisabilité opérationnelle du projet démontrée

Dans le cadre de l'étude précitée[1], l'ensemble des diagnostics techniques a été mené, il en résulte :

En matière d'accès et de voiries

- Une localisation idéale du projet, entre le centre-ville, le centre commercial et les centres culturels et de loisirs (maximum 15 minutes à pied)
- Un accès au site uniquement depuis la rue de Poillé
- Une voie très passante avec un trafic poids lourds très important le long du projet
- Un carrefour non sécurisé au droit du projet
- Une circulation piétonne sécurisée vers le centre-ville, et en commun avec la piste cyclable vers le centre-commercial
- Des circulations cyclables en site propre vers le centre-commercial mais inexistantes vers le centre-ville
- Des places de stationnement disponibles en face du projet

En matière de fonctions

- Un ensemble complet d'activités commerciales, de services, artisanales, de santé, de loisirs, de culture, dans un secteur proche du projet
- Une nécessité de ne pas déséquilibrer le tissu d'activités existant par l'implantation de commerces et services concurrents sur le futur quartier

En matière de positionnement urbain

- Le site est à la croisée de quartiers ayant des caractères urbains et architecturaux différents. Compte tenu des objectifs environnementaux de l'opération et des exigences urbaines édictées ces dernières années (densité, gestion des eaux pluviales, mixité, mobilité…), le futur projet sera nécessairement en opposition avec le tissu contemporain l'entourant et constituera une nouvelle image à l'entrée du centre-ville. Sa conception raisonnée anticipera également le développement futur des délaissés urbains.

[1] France Relance – Neuillé Pont Pierre : Diagnostic, enjeux et schéma de principes » avril 2022 – Praxeo-Lecreux Sivigny-Tokonoma-Flow concept-TendreVert

En matière de paysage

- Caractère très routier des aménagements au droit su site du projet
- Une accroche de la rue Basse complexe, avec un aménagement paysager non adapté à l'échelle du quartier
- La présence du ruisseau pouvant représenter à terme un élément paysager majeur pour le site
- La présence d'un grand sapin, seul élément majeur paysager du site

En matière de VRD

Pas de contraintes fortes en matière de VRD mais quelques points de vigilance :

- Prévoir des tests de portance et de dimensionnement par une bureau d'études géotechniques pour la voirie
- Gestion des eaux pluviales avant rejet par infiltration et/ou rétention d'environ 250 m3 = prévoir des tests de perméabilité
- Présence d'un réseau d'eaux pluviales en traversée sud-nord du site ? = continuer les investigations
- Attention particulière à l'évacuation gravitaire du secteur nord pour les eaux usées vers la rue de Poillé (réseau existant peu profond) et pour les eaux pluviales vers le ruisseau mais après transit vers l'ouvrage de régulation,
- Réseaux eau potable-téléphonique-gaz-électrique-éclairage public suffisants et proches
- Défense incendie assurée par le poteau existant rue de Poillé

Le principal questionnement concerne l'aspect foncier avec la question de la limite de propriété entre le Conseil Départementale et la Commune, qui représente un enjeu majeur puisqu'une partie du bâtiment à démolir pourrait se situer sur la propriété départementale.

En matière de gestion des eaux pluviales

Diagnostic

- Retrait gonflement d'argiles : Aléa fort
- Risque de remontée de nappe et inondation de cave (Géorisques) : Aléa faible
- Pas d'information sur la capacité des sols à infiltrer → prévoir des essais d'infiltration
- Aucun bassin versant amont n'est pris en compte au droit du site étudié
- Une vérification de la présence de réseaux d'eaux pluviales en provenance de l'amont permettra de vérifier ce point.
- La zone d'étude a largement été modifiée au cours des 70 dernières années, notamment le tracé du réseau superficiel → La connaissance des réseaux existants, dont le Ø 800 mm, est nécessaire pour apporter les réponses ad-hoc en termes de gestion des eaux pluviales et de rétablissement des écoulements de surface
- Il apparait que les débits générés par les deux sous bassins versants sont au maximum de l'ordre de 4-5 m3 /s, pour une capacité d'évacuation de l'ordre de 6 m3 /s sous la RD766.
- Une attention particulière devra être portée sur la stabilité de l'accotement routier de la RD766
- Le ruisseau de Culoie peut être considéré comme un ruisseau à faible puissance.

Enjeux pour les eaux pluviales

- Limiter l'imperméabilisation du sol :
    - Taux d'espaces verts le plus important possible, tout en maintenant une densité au programme
    - Utiliser des revêtements poreux, avec des structures de sol également perméables
    - Utilisation de toitures végétalisées et de stationnements poreux
- Éviter la connexion au réseau et repenser les aménagements de surface :
    - « gérer les eaux sur place »
    - Disposer de points bas végétalisés qui pourront recevoir les eaux
- Principes de gestion des volumes et des rejets :
    - Prévoir un volume de stockage pour infiltrer les eaux sur place (aucun rejet pour les petites pluies, Pluie de 10 mm par exemple) puis seulement prévoir un rejet (infiltration si la perméabilité le permet ou rejet de la pluie T=20 ans),
    - En fonction de la perméabilité des sols, rejeter à débit limité (3 l/s/ha) vers le milieu naturel si le temps de séjour est trop long pour la seule infiltration et pour anticiper les pluies extrêmes ;
    - Anticiper les évènements extrêmes (T=100 ans) pour garantir la sécurité des personnes et des biens • Récupération des eaux de pluie
- Exutoire du projet :
    - La profondeur de la nappe est ainsi estimée à 104,3 m NGF. L'infiltration des eaux pluviales doit se limiter à la profondeur d'environ 105,3 m NGF pour préserver une épaisseur de 1 m de sol avec le toit de la nappe.
    - Une étude de la perméabilité des sols devra être réalisée. Elle pourra comporter la réalisation de : 2 fosses Matsuo, entre 0,7 et 1,5 m de profondeur ; 3 essais porcher répartis sur l'ensemble du projet (0,3 à 0,5 m de profondeur).
    - Il est recommandé de rechercher des informations sur les réseaux d'eaux pluviales existants, avec pour objectif, si possible, de déconnecter le projet d'éventuels autres bassins versants.

Enjeux pour l'ouverture du ruisseau de Culoie

- Une étude géotechnique permettra de définir les moyens à mettre en œuvre pour stabiliser le talus routier (dénivelé d'environ 3,5 m sur 8 m de largeur).
- Proposer un gabarit pour le ruisseau de Culoie avec un lit emboité qui garantit la sécurité et un fonctionnement morphodynamique adapté
- Proposer une alternance de faciès d'écoulement et une sinuosité adaptée

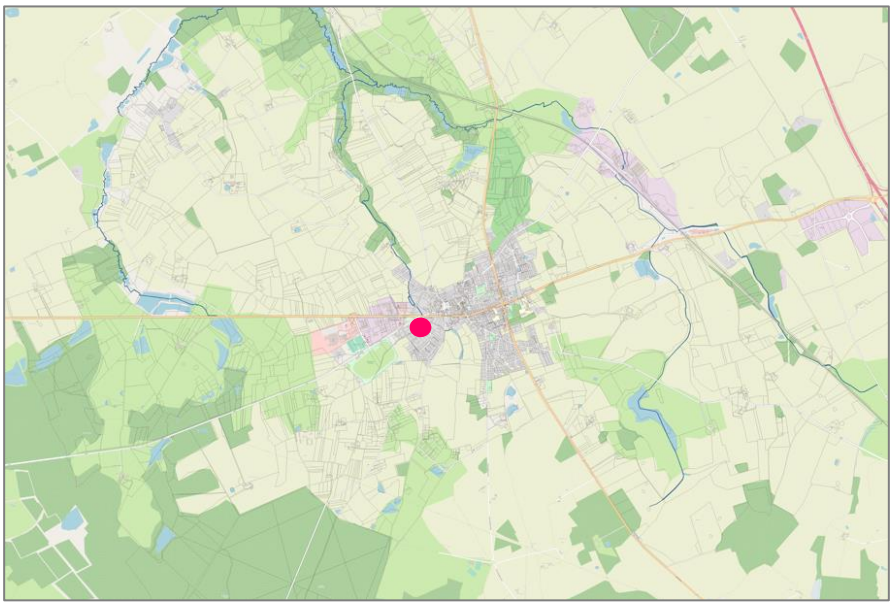
Présentation de l'OAP pour le futur projet de la friche « Demoussis »

Localisation du secteur et contexte

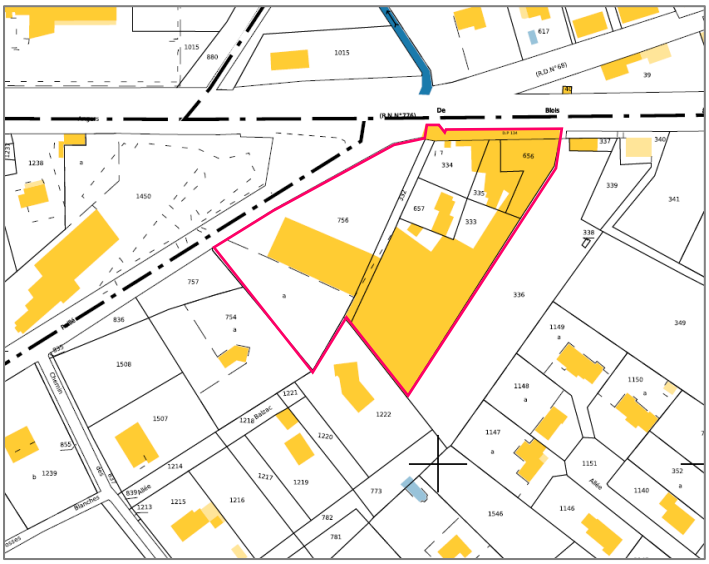
Le secteur de friche Demoussis est d'une surface de 9500 m^2, cadastré section F 756, 756a, 656, 657, 332, 334, 333, 335. Il est situé à l'Ouest du centre-ville de Neuillé-Pont-Pierre.
La zone est accessible :

- 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 ;
- à 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 majoritairement 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



Source : cadastre.gouv DGFP – conception PURBS 2022 - Périmètre du site de projet – échelle d'origine 1/2500

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 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 ou 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.
  - 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, selon leur état phytosanitaire.
  - 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. 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 log/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 m^2. Le programme prévisionnel 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 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.

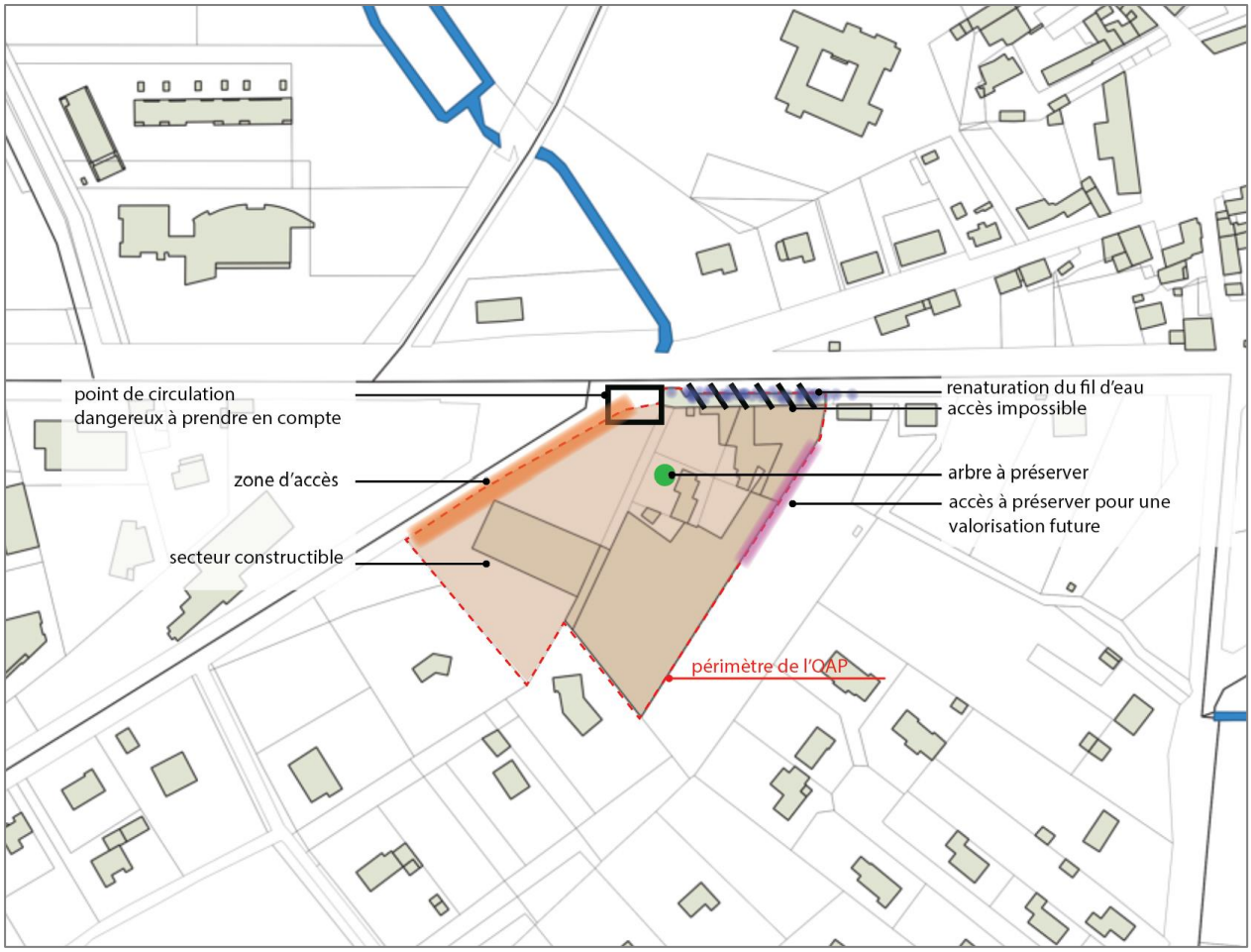
Mise en œuvre

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.

Schéma de principes

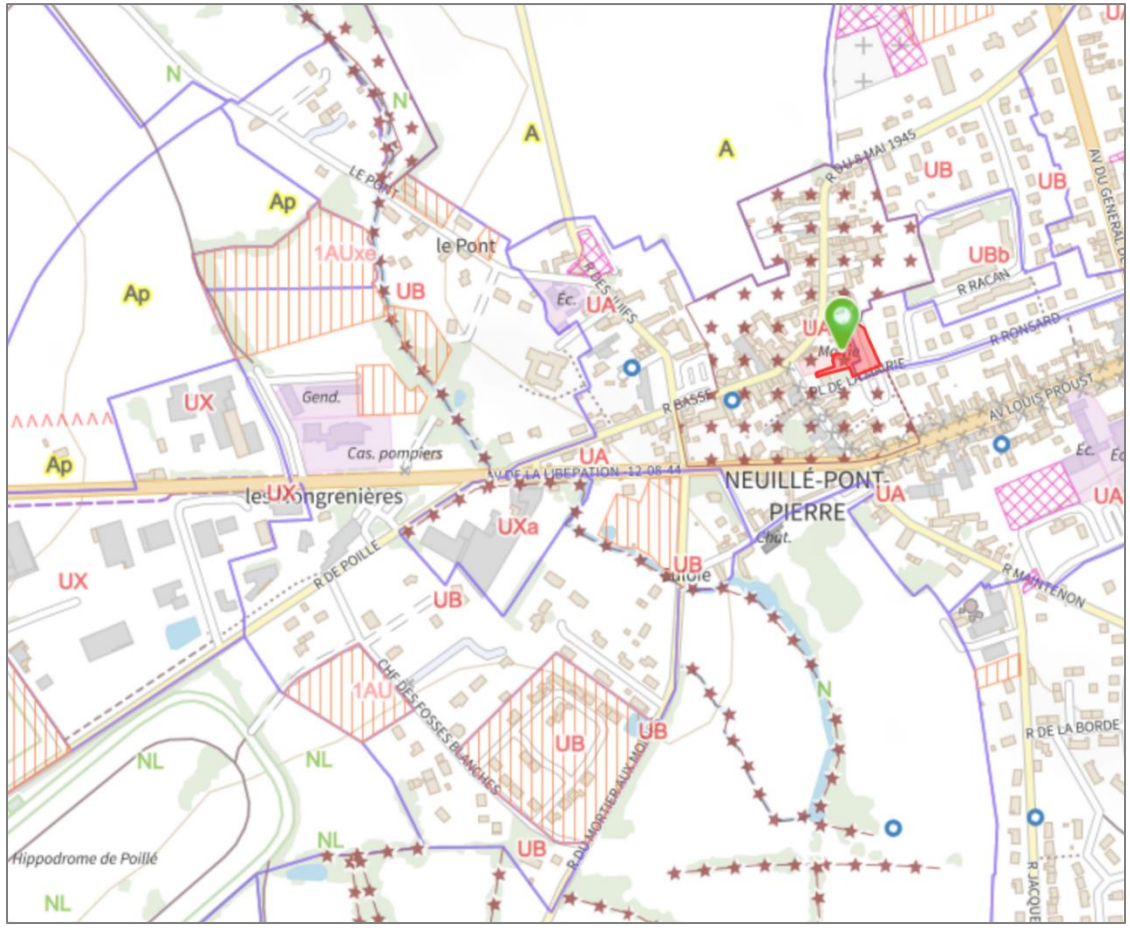


Projet de modification apportée au PLU

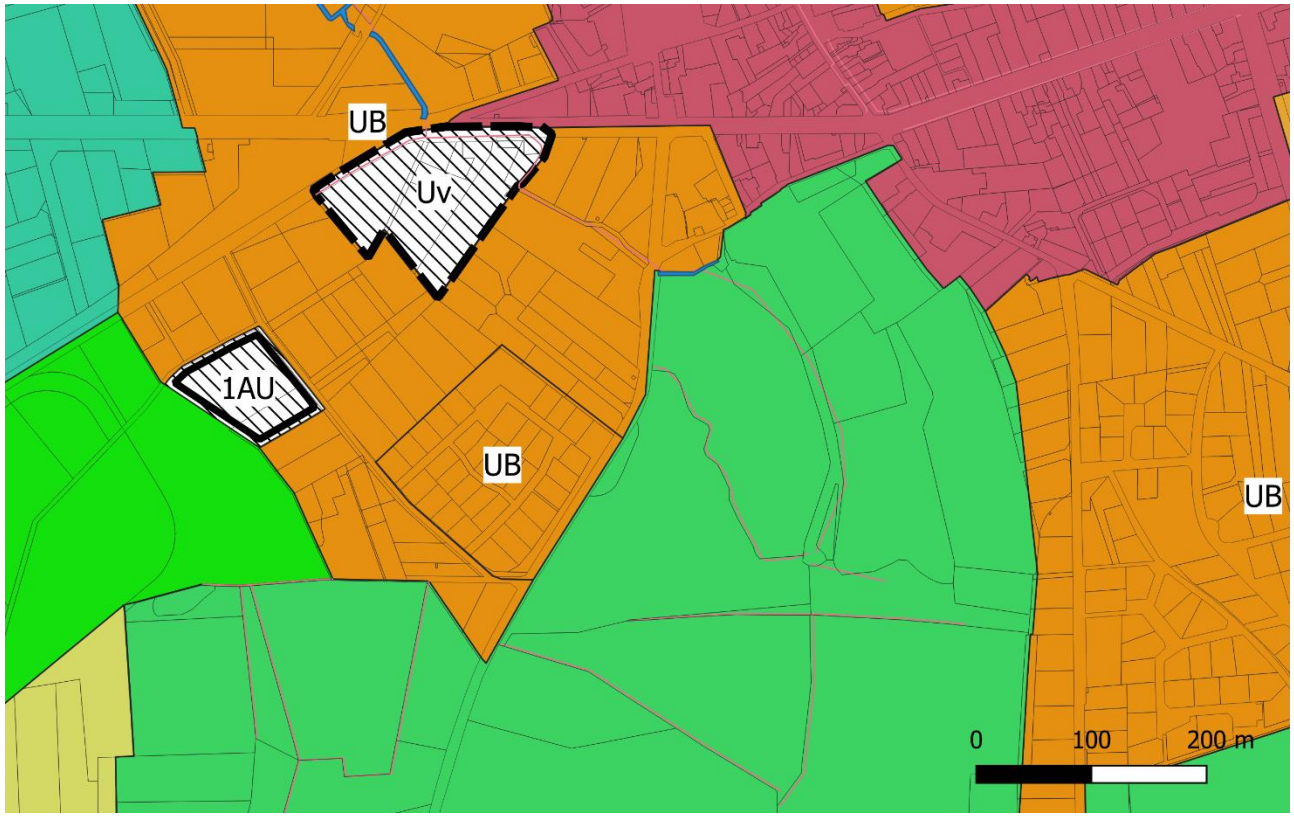
Le projet de la présente modification, porte sur :

- La transformation de la zone UXa en zone Uv qui implique :
    - L'adaptation du règlement graphique du PLU ;
    - L'adaptation du règlement écrit ;
    - La réalisation d'une OAP pour la nouvelle zone Uv ;

Les nouvelles dispositions proposées en vue du projet de modification du PLU

	Extrait du règlement graphique du PLU approuvé **Situation actuelle du zonage UXa**
	

Situation **après modification du zonage Uv**



Uv **Zone Uv**

OAP du secteur Uv

Chapitre 1 - Zone Urbaine Ville (Uv)

La zone Uv correspond à la friche urbaine « Demoussis » située en entrée de ville Ouest.

CARACTERE DE LA ZONE Uv

La zone Uv est une zone déjà urbanisée qui regroupait des bâtiments à vocation d'activités. Actuellement, c'est une zone de renouvellement urbain dont la nouvelle destination est mixte : l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (fonctions mixtes, équipements structurants, commerces, services ...).

VOCATIONS DE LA ZONE Uv

- permettre une mixité des fonctions et des usages au sein de la zone urbaine
- reconquérir une friche en plein cœur de ville
- limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE Uv. I-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	Uv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole	
• Exploitation forestière	
HABITATION	
• Logement	
• Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Condition générale pour l'ensemble des sous-destinations « Commerce et activité de service » autorisées sous conditions : leur nature et destination doivent présenter toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores et olfactives.	
• Artisanat et commerce de détail	
• Restauration	
• Commerce de gros	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
• Hôtels	
• Autres hébergements touristiques	
• Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
• Salles d'art et de spectacles	
• Équipements sportifs	
• Autres équipements recevant du public	
• Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain	
Condition : si aucune disposition ne vient entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production	
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
• Industrie	
• Entrepôt	
Condition : s'il est lié à une activité autorisée dans la zone et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m²	
• Bureau	
• Centre de congrès et d'exposition	
• Installation classée pour la protection de l'environnement	
Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants	
• Affouillement et exhaussement de sol	
Condition : S'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone	
• Les aires de dépôt de véhicules	

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur…) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.
Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE UV. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Uv	
• **Construction et extension**	- Hauteur maximale : 10 mètres à l'acrotère - Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage
• **Annexe**	- Hauteur maximale : 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Un dépassement de 0.5 mètre est toléré.

ARTICLE UV. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché, la protection contre les vents dominants et la maitrise des ombres portés.
- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.

ARTICLE UV. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.
- Dans le cas d'extension, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante sous condition de rejoindre a minima, l'une des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UV. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone Uv	
• **Habitation (extensions et annexes comprises)**	- 60% maximum de la superficie totale de la parcelle

ARTICLE UV. II- 6 –INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

ARTICLE UV. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

	Pour tous les types de constructions
Gabarit et volume	- Le gabarit des constructions sera compact. - Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale sauf geste architectural démontré.
Modules liés aux énergies renouvelables	Les panneaux solaires : - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (avancé, véranda, toiture, façade principale…). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. Les paraboles individuelles : - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. - Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée. Les éoliennes domestiques : - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.
Éléments divers et espaces publics	- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. Dans ce cas, la solution la moins visible sera imposée.

ARTICLE UV. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture innovants faisant appel à des techniques récentes ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux outils de mise en œuvre des énergies renouvelables pourront déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement général et d'une qualité architecturale et environnementale démontrée.

	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux d'aspect ondulé pour des habitations ou constructions principales. - Les matériaux d'origine pétrochimique. - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - La teinte « blanc pur ». Les blancs nuancés sont autorisés. - Les volets roulants en saillie. - Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon. - Toute architecture typique étrangère à la région excepté dans le cadre d'une activité touristique et/ou de loisirs.
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	- Les toitures à pentes présenteront une pente supérieure à 35°. - Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse. - Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur, ou création contemporaine justifiée. - Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.
Façade	- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect lisse ou semi-lisse et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité.
Menuiserie et encadrement	- Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.

ARTICLE UV. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

	Pour tous les types de clôtures
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques…). - Les matériaux d'origine pétrochimique. - Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment). - Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect). La démolition pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire est autorisée.

ARTICLE UV. II- 10 – STATIONNEMENTS

	Stationnements pour les voitures
• **Habitation**	- 2 places (dont 1 couverte) par logement
• **Opération d'ensemble**	- 2 places (dont 1 couverte) par logement - 1 place visiteur pour 3 logements
• **Activités**	- 1 place pour 80 m² de SP
• **Autres**	- Les besoins en stationnement seront définis selon la destination de la construction
	Stationnements pour les vélos
• **Constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipées de places de stationnements destinées aux salariés**	- 1 local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE U. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci à raison d'un sujet arbustif minimum planté tous les 4 à 6 mètres suivant l'essence retenue.
- Les aires de stationnement en surface doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre minimum de moyenne ou haute tige pour 25m² de superficie affectée à cet usage.
- Les aires de stationnements feront l'objet d'un revêtement perméable ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.
- La conservation de certains éléments, arbres, haies bordant les parcelles, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UV. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie automobile privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

Article Uv. III-13 – Desserte par les réseaux

- Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Eau potable
- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution
- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées
- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- À défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales
- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie
- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques
- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
    - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
    - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

Article Uv. III-15 – Collecte des déchets

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, un aménagement ou un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune sera réalisée.

Nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP « Demoussis »)

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.

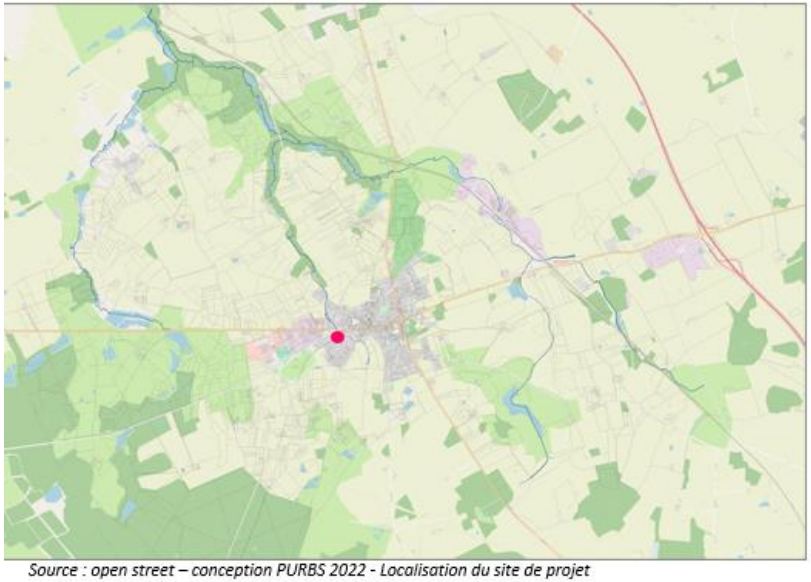
La zone est accessible :

- 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.

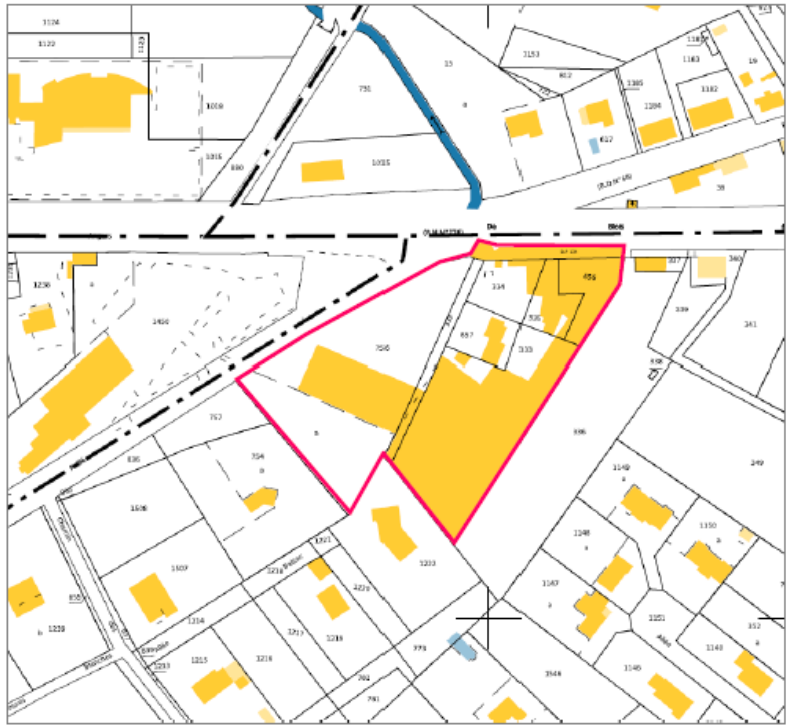
Le site est construit et occupé de bâtiments industriels et de surfaces imperméabilisées.

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

CC Gâtine Choisilles Pays de Racan - Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre – Modification de Droit Commun



Source : cadastre.gouv DGFP – conception PURBS 2022 - Périmètre du site de projet – échelle d'origine 1/2500

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 ou 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.

point de circulation
dangereux à prendre en compte
zone d'accès
secteur constructible
renaturation du fil d'eau
accès impossible
arbre à préserver
accès à préserver pour une
valorisation future
périmètre de l'OAP