



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

.....

Modification avec enquête publique

Le Président

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.

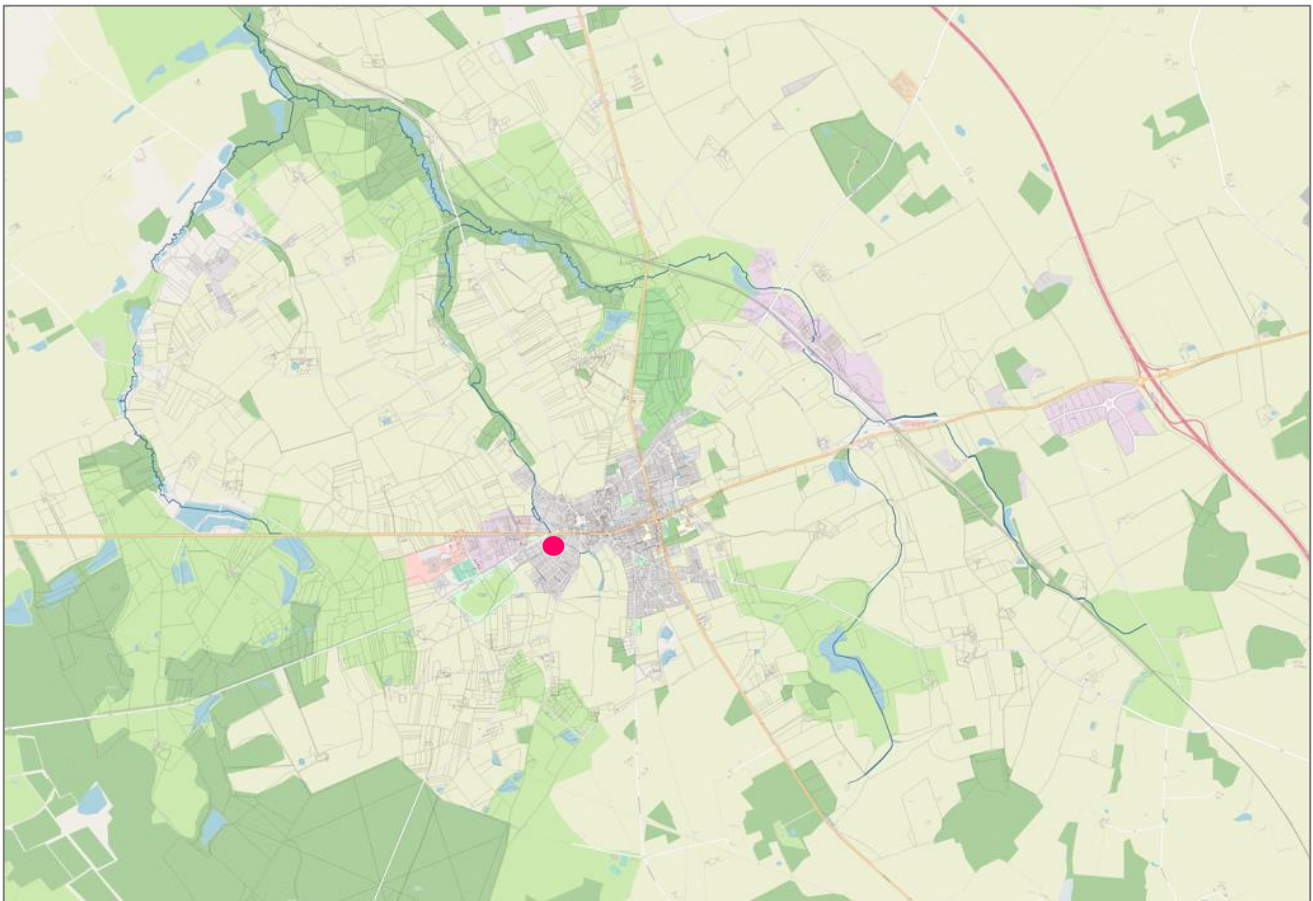
La zone est accessible :

- 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

