

Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE

Projet d'aménagement et de développement durables

ARRETE LE

LE 6 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 15 JUIN 2017

Révision allégée n°3 approuvée par délibération en Conseil Communautaire le 14 janvier 2026

PIECE DU PLU

2

urbago ●
Atelier d'urbanisme



PREAMBULE

1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec le nouvel article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables repose sur un concept fédérateur : le développement durable.

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques,
- Les enjeux sociaux,
- Les enjeux environnementaux.

2. Le contexte communal du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Le plan local d'urbanisme, arrêté le 04 septembre 2008, a été approuvé le 04 mars 2009. Il a été ensuite annulé par décision du tribunal administratif du 10 novembre 2009, par défaut de consultation de l'INAO.

Après consultation de l'INAO et nouvelle enquête publique, le conseil municipal a de nouveau approuvé le dossier de PLU le 12 juillet 2010. Il remplaçait le plan d'occupation des sols approuvé le 11 mars 1986.

La révision du PLU a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 10 janvier 2012.

L'élaboration du PLU de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE sera l'occasion de répondre à un certain nombre d'objectifs :

- Rendre compatible le PLU avec le Grenelle 2
- Consolider le PLU d'un point de vue juridique
- Permettre la réalisation d'un projet public ou privé d'intérêt général
- Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage
- Engager une réflexion sur le niveau d'équipements publics et de services nécessaire à l'accueil de nouvelles populations
- Réorienter la politique d'aménagement ;
- Revoir le périmètre des hameaux pour limiter la consommation foncière de terres agricoles, en tenant compte de la morphologie de chacun ;
- Compléter l'étude agricole pour préciser le classement des sites agricoles et des écarts en tenant compte des besoins liés au développement des exploitations existantes, à leurs éventuels projets de diversification ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones urbaines ;
- Favoriser la mixité sociale en particulier par la diversité de l'offre en logement ;
- Permettre l'installation de commerces, services, activités ;
- Réfléchir aux besoins en équipements dans l'avenir et à, leur localisation dans le développement urbain, en particulier leur accessibilité par les modes doux, y compris une approche financière des travaux à réaliser ;
- Adapter l'importance des surfaces urbanisables aux besoins de la commune à l'échelle d'une dizaine d'années et organiser le phasage dans le temps ;
- Traduire les objectifs de la commune sur les quartiers en évolution par des orientations d'aménagement.

Rappel des enjeux communaux

NEUILLÉ-PONT-PIERRE couvre une superficie de 3900 hectares avec 1989 habitants au dernier recensement du 1er janvier 2012. La commune de Neuillé-Pont-Pierre est située géographiquement à proximité de Tours. La commune bénéficie d'une excellente desserte par les infrastructures de transport suivantes : l'A28 Tours – Le Mans – Alençon - (Rouen-Le Havre) avec un échangeur autoroutier à l'est du bourg et la voie ferrée Tours - Le Mans et dispose d'une gare à l'Est du bourg.

Neuillé-Pont-Pierre est un territoire intégré dans l'espace périurbain de Tours. Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

Les atouts communaux

- Neuillé-Pont-Pierre, une commune entrée dans l'aire urbaine de l'agglomération de Tours depuis 1999
- Une augmentation constante de la population depuis 1982. La commune compte 1998 habitants en 2011
- Une commune attractive : des soldes naturels et migratoires largement positifs
- Un indice de jeunesse en progression depuis 1999 soulignant le rajeunissement de la population
- Un taux d'emploi élevé, reflet d'un dynamisme économique
- La surface agricole utilisée représente près de 60% de la superficie totale (2515 ha)
- Un projet communautaire important de développement économique : Polaxis
- Un projet d'extension du collège
- Une bonne desserte en réseau ferré et par l'échangeur de l'A28 situé à l'Est de la commune
- Un tracé Nord de la déviation de la RD n°766 est en attente

Les faiblesses, dysfonctionnements et contraintes communales

- Une commune touchée par le phénomène de desserrement, cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente. La commune compte 2,6 habitants/logements en 2008 en moyenne.
- Un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles
- Des migrations domiciles-travail importantes, pour lesquelles la voiture reste le moyen de transport dominant. En 2008, seulement 29,5% des actifs travaillent et résident sur la commune alors que 70,5% travaillent dans une autre commune, et notamment dans l'agglomération tourangelle.
- Des terrains de sport déconnectés du centre au sein de la zone d'activités. Des structures scolaires à conforter.
- L'A28, la RD 766 et la RD 938 sont classées voies à grande circulation. Les voies bruyantes : l'A28 est classée parmi les infrastructures de transport bruyantes (en catégorie 2, c'est-à-dire qu'elles génèrent un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussée).
- L'alimentation de la commune présente des insuffisances tant en production, qu'en capacité de stockage. Cette problématique est en cours de résolution.
- Des problèmes de sécurité au carrefour des RD766 et RD938.
- Des risques à prendre en compte : risque retrait-gonflement des argiles, risques feux de forêts

3. La consommation de l'espace agricole

La loi Grenelle II manifeste le souci d'accroître la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification urbaine dans une conception globale de l'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le rapport de présentation analyse désormais la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques. Au sein du PADD un rapide bilan chiffré présente la consommation d'espace sur la dernière décennie.

La commune a consommé sur la période 2004-2015 près de 27,75 ha.

	Superficies consommées ces 10 dernières années
Vocation d'habitat	8,69
Vocation d'activités	9,16
Vocation agricole	9,9
TOTAL	27,75

Durant cette dernière décennie, la commune a du faire face à une insuffisance tant en production d'eau potable qu'en capacité de stockage. Un foncier peu mobilisable a induit une limitation de la croissance communale malgré de nombreuses demandes. Des travaux de renforcement du réseau d'alimentation ont été réalisés et deux forages permettent de répondre aux besoins de la population.

La commune ayant régularisé ces problèmes d'adduction en eau potable, elle est à même de répondre aux demandes. Il s'agit pour la commune de maîtriser son urbanisation afin de mettre en adéquation accueil de populations nouvelles et besoins en équipements et services. Par ailleurs, le SCOT du Nord Ouest de la Touraine définit Neuillé-Pont-Pierre comme un pôle démographique et économique qui doit être renforcé. C'est pourquoi le taux d'évolution annuel de la population jusqu'en 2025-2027 choisi est de l'ordre de 2%/an. Le PLU s'attache à recentrer l'urbanisation autour du bourg. Le projet communal s'engage à une urbanisation plus dense que celle constatée ces 10 dernières années et à réduire d'au moins 30% les surfaces à urbaniser inscrites au PLU en vigueur avant l'approbation du présent PLU.

4. Description des orientations générales

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de Neuillé-Pont-Pierre.

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon 7 axes stratégiques :

AXES STRATÉGIQUES

1. CRÉER UN RÉEL PÔLE D'ÉQUIPEMENTS INTERCONNECTÉ
- 2 : MAINTENIR LE RÔLE DE PÔLE MAJEUR DE DÉVELOPPEMENT ET DE PÔLE D'ACCUEIL POUR UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE
3. MAINTENIR UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE TOUT EN PÉRENNISANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES
4. PRÉSERVER LE SOCLE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE
5. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES
6. FACILITER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENTS POUR TOUS
7. GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES DE
NEUILLÉ-PONT-PIERRE**

AXE 1 : CRÉER UN RÉEL PÔLE D'ÉQUIPEMENTS INTERCONNECTÉ

La ville de Neuillé-Pont-Pierre dispose d'un certain nombre d'équipements qui atteste de son rôle central pour le territoire (gendarmerie, collège, trésorerie, poste...). Neuillé-Pont-Pierre, commune polarisante, doit répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements (sportifs, scolaires...) et de services de la plupart des communes du canton.

Néanmoins, un certain nombre de dysfonctionnements ont été identifiés : structures scolaires à renforcer, stades et équipements sportifs excentrés, des terrains de tennis à créer... Par ailleurs, l'extension et la réhabilitation du collège est actuellement en cours. L'augmentation de la population sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre implique une réflexion sur les besoins induits en services et équipements.

Un des objectifs communaux est de centraliser les équipements à l'Est de la commune en les connectant avec les équipements scolaires et les quartiers existants. Sa position participera l'aménagement d'une réelle entrée de ville qualitative. Une interconnexion avec la gare sera également un des enjeux forts.

DÉLOCALISER LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS EXISTANTS À L'EST DU BOURG AFIN DE CRÉER UN RÉEL PÔLE D'ÉQUIPEMENT

Répondre aux besoins des nouveaux habitants en prévoyant au PLU, notamment par l'inscription d'emplacements réservés ou d'un zonage particulier des équipements suivants :

- Prévoir la délocalisation du stade actuel
- Prévoir la création d'un réel pôle d'équipements sportifs à proximité du collège, pouvant accueillir un site multi-sport (gymnase, stade, tennis...)
- Accompagner la construction de la maison médicale

CONNECTER LE FUTUR PÔLE D'ÉQUIPEMENTS

Prévoir des liaisons douces depuis le futur pôle d'équipements sportifs vers la gare et vers les futurs quartiers d'habitat.

REQUALIFIER L'ENTRÉE DE VILLE EST ET LA TRAVERSÉE DU BOURG

Traiter l'entrée de ville Est et permettre une requalification qualitative de l'avenue Louis Proust comme un véritable boulevard urbain aménagé sous condition de la réalisation de la déviation de la RD766.

AXE 2 : MAINTENIR LE RÔLE DE PÔLE MAJEUR DE DÉVELOPPEMENT ET DE PÔLE D'ACCUEIL POUR UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE

Une caractéristique de la trame urbaine de Neuillé-Pont-Pierre reste son front bâti le long de la RD 766. La départementale imposante et centrale accentue l'effet de perspective et de linéarité, elle permet un bon recul pour apprécier la qualité du bâti.

Le centre-ville possède des qualités architecturales qu'il convient de préserver. La valorisation du centre-ville et le maintien de l'identité de « village » constituent un axe fort de la politique communale. Par ailleurs, le principal développement de la commune se fera au niveau du bourg.

Les principaux objectifs qui prévalent à Neuillé-Pont-Pierre sont :

- *Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg de manière à constituer une enveloppe urbaine homogène et cohérente*
- *Favoriser un développement peu consommateur d'espace et dense*
- *Préserver le caractère rural et la qualité du cadre de vie au sein des futures opérations*
- *Renforcer le réseau de circulation douce réalisé et de coulée verte déjà présents*

PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis du centre-ville (visant à une densification du tissu urbain tel que les nouvelles édifications respectent le gabarit des constructions existantes).

LUTTER CONTRE LA VACANCE

Mettre en place les outils nécessaires à la résorption de la vacance.

MAÎTRISER LA CROISSANCE DE LA VILLE À 2%/AN D'ÉVOLUTION

Accueillir d'ici 2025-2027 un rythme de constructions de l'ordre de 20 logements par an.

Urbaniser à court et moyen termes sur le secteur du Pressoir La Borde, le secteur de Culoie et le secteur du Clos du Haras.

Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions à prévoir.

Créer une entrée de ville Est qualitative.

ENCOURAGER LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX DANS L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS

Repenser l'habitat en privilégiant la création de quartiers durables (type éco-quartier).

RÉAMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS EN CENTRE-VILLE

Engager une opération d'aménagement urbain pour valoriser et reconfigurer les espaces publics proches des équipements et du collège.

RÉPONDRE AUX BESOINS QUALITATIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété.

Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones à des opérations d'ensemble. Imposer, sur certains secteurs, un pourcentage de logements sociaux notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour favoriser la mixité sociale. Créer un minimum de 34 logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

AXE 3. MAINTENIR UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE TOUT EN PÉRENNISANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES

La commune de Neuillé-Pont-Pierre bénéficie d'un taux d'emploi élevé en lien avec un taux de chômage faible. Ce dynamisme économique trouve sa traduction dans deux zones principales à vocation d'activités :

- Le parc d'activités des « Nongrenières »
- La zone d'activité de « la Gare »

La commune présente un projet de création d'une future zone d'activités : le projet POLAXIS de site d'activités de l'échangeur A28 est mené par la communauté de communes de Gâtine et Choisses. Il s'agit de doter le bassin de vie d'un parc « locomotive » en matière d'activité.

Par ailleurs, Neuillé-Pont-Pierre dispose d'un réseau de commerces de proximité relativement important au regard de la population résidente. L'augmentation de la population sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre implique une réflexion sur les besoins induits en matière économique.

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE TISSU COMMERCIAL DANS LE CENTRE-BOURG

Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre-bourg.

Éviter le changement d'affectation des commerces du centre bourg.

PROMOUVOIR ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ARTISANALES

Permettre le développement du pôle économique des Nongrenières pour l'accueil des petites et moyennes unités et l'extension des activités existantes

Anticiper l'accueil des activités économiques à long terme à l'ouest du bourg, le long de la future déviation.

Maintenir la zone d'activité de la gare sur le site déjà existant.

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE INTER-RÉGIONAL ET D'ÉQUILIBRE AU NORD DU DÉPARTEMENT

Limiter l'urbanisation du site de l'échangeur de l'autoroute A28 en majorité au foncier acquis par la Communauté de Communes.

FAVORISER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Favoriser l'intégration paysagère des entreprises par le biais d'une réglementation adaptée au regard de l'aspect des constructions de l'aménagement extérieur et des plantations.

AXE 4. PRÉSERVER LE SOCLE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

Au-delà de la préservation de la qualité environnementale de Neuillé-Pont-Pierre, le plan local d'urbanisme a pour ambition de valoriser les sites remarquables au regard de leur caractère paysager ou patrimonial. L'ensemble de des vallons des ruisseaux de l'Escotais, du Nogre, de Luenne et de la Chevrière, le bois du Mortier aux Moines, et la trame bocagère de la commune en font partie.

La commune présente une Site d'intérêt Communautaire sur son territoire : le complexe du Changeon et de la Roumer – site Natura 2000 n°FR2402007. Ainsi, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Un patrimoine rural et local est omniprésent sur la commune. Le PLU mettra en place des outils de préservation et de valorisation du patrimoine local.

PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Protéger les vallées (ruisseaux de l'Escotais, du Nogre, de Luenne et de la Chevrière) et les zones humides.

Protéger les bois existants et en particulier le bois du Mortier aux Moines au Sud-Ouest du territoire communal mais également les nombreux bosquets présents.

CONSERVER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL IDENTITAIRE DU CENTRE-BOURG

Développer et pérenniser la coulée verte au Sud du Bourg au lieu dit Les Près de la Borde.

Conserver les alignements d'arbres présents en bordure des axes principaux de communication (RD938 et RD766).

PÉRENNISER ET PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Maintenir la trame bocagère sur les futures opérations de logements par l'intermédiaire des orientations d'aménagement.

RECHERCHER UNE RÉAPPROPRIATION DE L'ENTITÉ DES BOISEMENTS

Créer de réelles boucles piétonnes sur l'ensemble du territoire communal.

Ouvrir et orienter davantage le site aux promeneurs (signalisation, départ depuis le centre-bourg).

MAÎTRISER LES TRANSITIONS ENTRE L'ESPACE URBAIN ET L'ESPACE AGRICOLE OU NATUREL

Préserver la trame verte existante au sein des nouveaux quartiers à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

IDENTIFIER, METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Identifier, mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti remarquable du centre et des hameaux.

AXE 5. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

La commune de Neuillé-Pont-Pierre maintient une activité agricole dynamique. Le plan local d'urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre identifie les espaces agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

La commune traduit dans son projet d'aménagement et de développement durables une répartition spatiale équilibrée:

- en préservant la structure bocagère
- en renforçant l'urbanisation au contact direct de son agglomération
- en préservant les espaces agricoles
- en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique agricole

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ ET LES PAYSAGES AGRICOLES

Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles par un maintien des terres nécessaires aux exploitations agricoles et de leur bâti.

Limiter la possibilité de création de nouvelles contraintes à proximité de toutes installations agricoles en activité.

Maintenir et entretenir les boisements remarquables.

Pérenniser les activités agricoles au Nord de l'échangeur de l'A28 par un classement en zone agricole.

LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Prioriser les futures zones d'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles.

Promouvoir une densité de l'ordre de 15 logements/ha sur les opérations d'ensemble.

Diminuer d'au moins 30% la consommation de l'espace prévue (développement à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements) au sein du document d'urbanisme en vigueur avant la date d'approbation du présent PLU.

Densifier la trame urbaine pour pérenniser les fonciers agricoles.

Limiter l'habitat diffus en permettant uniquement une extension mesurée des habitations existantes.

Densifier le hameau de la Vallières dans la limite de son enveloppe existante et dans le respect de sa qualité architecturale.

AXE 6. FACILITER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENTS POUR TOUS

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

La commune de Neuillé-Pont-Pierre qui possède une gare et un échangeur autoroutier, souhaite renforcer et améliorer les conditions de déplacement pour tous sur son territoire.

La création d'une déviation s'avère également nécessaire pour sécuriser la traversée du centre-ville.

FACILITER LA CONNEXION POLAXIS-GARE

Développer des accès piéton/vélo entre Polaxis et la Gare.

DÉVELOPPER UN RÉSEAU DENSE ET COHÉRENT INTERCONNECTÉ

Anticiper la réalisation de la déviation de la D766.

Connecter le futur quartier de l'ancien supermarché au collège et au centre-ville. Créer un maillage de cheminements piétonniers sur l'ensemble de l'entité urbaine de la commune et particulièrement entre les futures zones à urbaniser et le centre-bourg.

Favoriser les liaisons entre le bourg, les équipements et la gare.

INTÉGRER LES NOUVELLES ENTITÉS URBAINES AU SEIN DU PARCOURS DE LIAISONS DOUCES

Imposer à travers des orientations d'aménagement et de programmation des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.

PRENDRE EN COMPTE L'ACCESSIBILITÉ AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX

Favoriser l'accessibilité aux espaces publics et aux équipements publics communaux à travers la mise en place d'un plan accessibilité pour les personnes à mobilité réduites.

SÉCURISER LES ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS

Prévoir un stationnement sécurisé à proximité de l'école et du collège.

Connecter le futur complexe sportif au centre bourg par des cheminements doux.

SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLE

Sécuriser le carrefour entre la RD766 et la RD938.

Sécuriser l'entrée de ville Est et les abords du futur collège.

FACILITER LE CO-VOITURAGE

Aménager une aire de co-voiturage aux abords de la gare.

PRÉVOIR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Aménager une aire d'accueil des gens du voyage à proximité du Super U, au lieu-dit Poillé.

AXE 7. GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU.

PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES SIMPLES ET GARANTES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performances énergétiques tout en restant compatible avec les caractères de l'environnement bâti.

Prendre en compte les conditions climatiques et énergétiques locales dans la conception des nouveaux bâtiments.

Encourager les recours aux énergies renouvelables à l'échelle du projet de territoire.

PRÉSERVER L'EAU SUR LE TERRITOIRE

Garantir la quantité et la qualité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population.

Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir la récupération/infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES SUR LA COMMUNE

Prendre en compte le risque d'inondation, de feux de forêt, de transport de matières dangereuses.

Limiter les nuisances sonores imputables au trafic routier de certaines infrastructures routières (RD766, RD938...) en prenant des mesures appropriées.

Prendre en compte les sites potentiellement pollués lors des aménagements futurs.

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DES DÉCHETS SUR LE TERRITOIRE

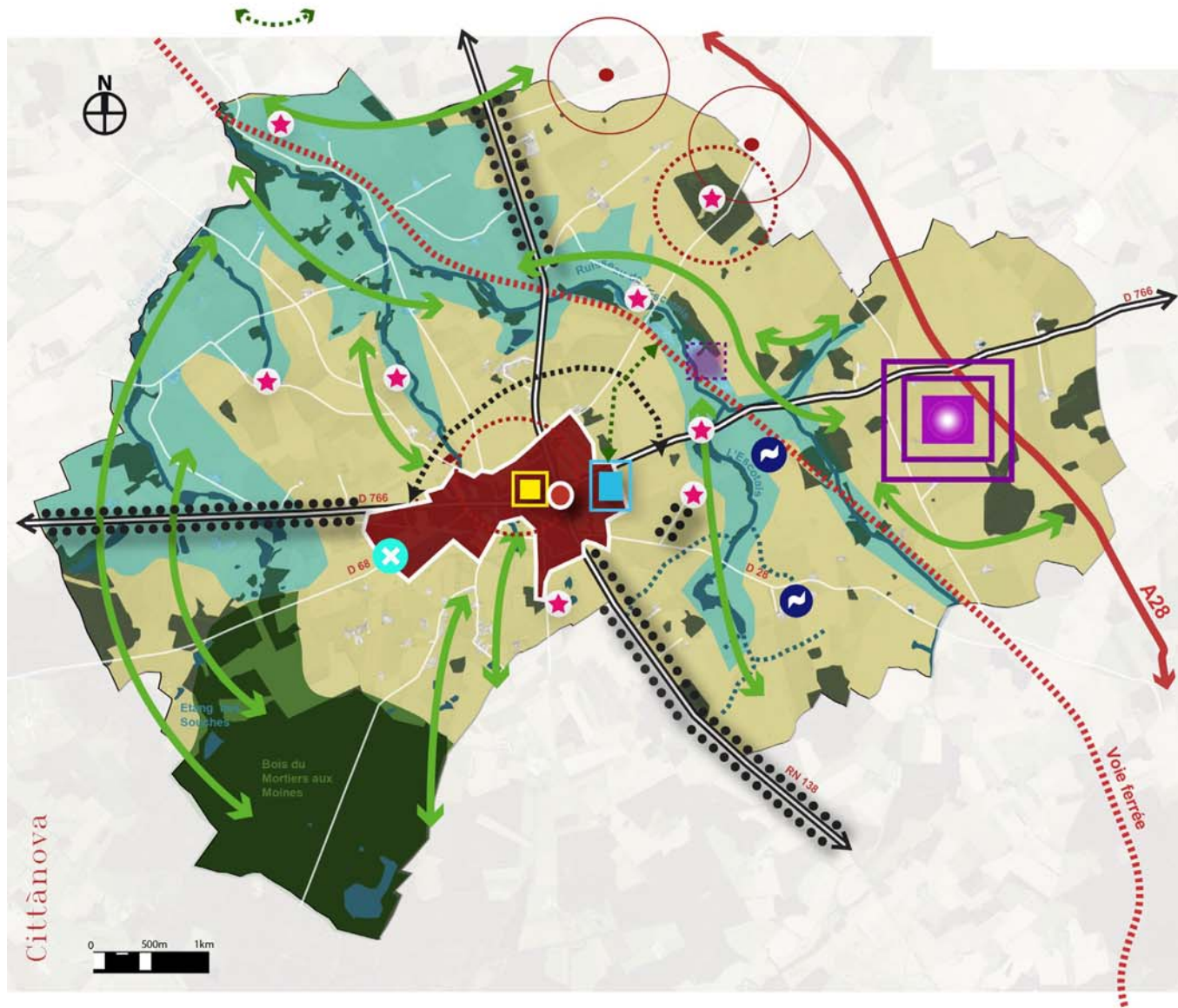
Poursuivre les actions en faveur du tri sélectif.

Accompagner la politique de valorisation des déchets au sein des nouvelles zones à urbaniser par un point de regroupement des ordures ménagères avec une réflexion sur la mise en place de conteneurs enterrés et/ou regroupés.

PROMOUVOIR UNE DESSERTE PAR LES TIC (*TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION*) **SUR LA COMMUNE**

Présenter les besoins du territoire auprès des services compétents notamment sur les secteurs de développement des activités économiques, des équipements et de l'habitat.

PADD DE NEUILLE PONT PIERRE



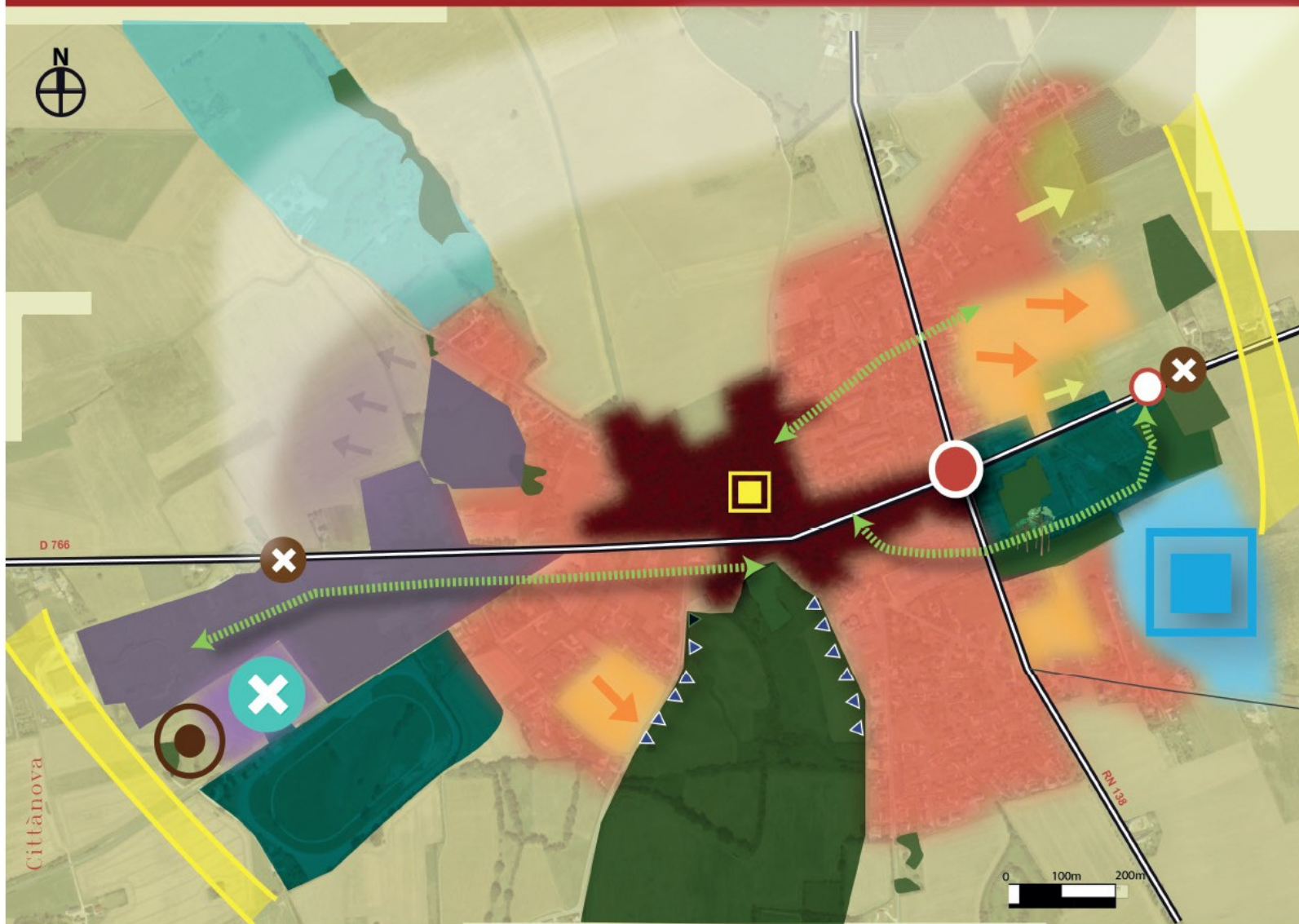
LEGENDE

- Maitriser le développement urbain**
 - Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg
 - Prendre en compte le projet de déviation (tracé indicatif)
 - Organiser un véritable pôle d'équipements
 - Sécuriser le carrefour entre la RD766 et la RD938
 - Déplacer les terrains de sports actuels et requalifier cet espace
 - Connecter la ville à la gare
- Maintenir une attractivité économique et commerciale**
 - Préserver les commerces du centre bourg et conforter les activités économiques
 - Prévoir les possibilités d'implantation du site d'activité de l'A28
 - Pérenniser les activités artisanales des Nongrenières
 - Maîtriser le développement des activités de la gare
- S'appuyer sur le socle paysager et naturel de la commune**
 - Protéger et pérenniser les activités agricoles
 - Préserver, valoriser et connecter la trame bocagère et la trame verte
 - Protéger et valoriser l'entité des boisements et les espaces naturels à enjeu
 - Préserver et valoriser l'entité des vallons et l'ensemble de la trame bleue
 - Préserver les monuments historiques de la commune
 - Prendre en compte la servitude des monuments historiques impactant sur la commune mais dont le monument est hors limite communale
 - Valoriser et préserver le patrimoine remarquable
 - Préserver les arbres d'alignement
 - Préserver les captages d'eau potable

Cittanova

0 500m 1km

PADD - Zoom centre-bourg Neuillé-Pont-Pierre (37)



- Préserver les qualités architecturales du centre ancien
- Permettre une densification des extensions du bourg
- Développement à court et moyen termes
- Développement à long terme
- Créer un pôle d'équipements sportifs et de loisirs à proximité du futur collège
- Conforter les équipements existants
- Déplacer les terrains de sports actuels et requalifier cet espace
- Préserver et valoriser les espaces naturels et les vallons
- Protéger la trame verte de la commune et les espaces naturels
- Limite de l'urbanisation
- Densifier et favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités existantes
- Anticiper l'accueil des activités artisanales
- Préserver les commerces du centre bourg
- Sécuriser le carrefour entre la RD766 et la RD938
- Aménager et marquer les entrées de villes
- Améliorer et créer des connexions inter-quartiers
- Favoriser une bonne transition entre espace naturel et espace urbain
- Zone d'étude du tracé de la future déviation
- Aménager une aire d'accueil des gens du voyage