

Communauté de Communes Gâtine Racan
Département d'Indre et Loire



ETUDE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU
- commune de NEUILLE PONT PIERRE

NOTICE DE SYNTHÈSE

Approuvée par délibération en Conseil Communautaire du 14 janvier 2026

SOMMAIRE :

Préambule : rappel des objets des procédures

1- Révision allégée n°2

■ Préambule : exposé des motifs

La commune de NEUILLE PONT PIERRE, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 juin 2017 a fait évoluer son document d'urbanisme plusieurs fois :

- Lors d'une procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022
- lors d'une procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023
- Lors d'une procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023

Aujourd'hui la commune souhaite pouvoir faire évoluer à nouveau son document d'urbanisme sur plusieurs points :

- ouvrir à l'urbanisation 1 secteur classé en zone 2Au au niveau de « La Borde de Pressoir » vers une zone 1 AUa, en appliquant une orientation d'aménagement et de programmation actualisée par rapport aux dernières évolutions législatives, au document supracommunal qu'est le SCOT Nord-Ouest Touraine révisé, et aux attendus des élus en matière environnementale. Et procéder aux évolutions des OAP et du zonage qui en découlent sur les zones de Bellevue et de La Billarderie.
- permettre l'évolution du classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.
- d'ajuster le règlement écrit - augmenter la capacité de constructions des constructions initiales en zones A et N ; harmoniser les hauteurs de clôtures ; imposer de nouvelles règles de stationnement en zone U ; modifier les règles de stationnement sur la zone POLAXIS ;
- revoir l'OAP de la coulée verte ;
- compléter l'identification des granges remarquables sur le territoire ;
- Modifier le zonage en classant une partie de parcelle de 1AUe en UB zone de « La Billarderie ».

L'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2017, mais aussi de répondre aux objectifs de densification du SCOT NOT dont la révision générale a été approuvée en date du 22 mars 2022.

■ Préambule : exposé des motifs

Les objets des points à faire évoluer nécessitent d'engager plusieurs procédures, à savoir 2 révisions allégées et d'une Modification du PLU en application des articles L.153-33 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme sont respectivement les suivants :

- **Révision allégée n°2** : passer une zone 2 AU en 1AU au niveau du lieu-dit « La borde de pressoir » afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles pour répondre à la demande enregistrée sur la commune – parcelles desservies et accessibles. Afin de pouvoir y procéder, d'autres évolutions du zonage et des OAP en découlent sur des réductions périmétrales des zones 1 AU de Bellevue et de La Billarderie. Des évolutions des emplacements réservés en découlent aussi à savoir la suppression de l'ER 8 et l'ajustement de l'ER7.
- **Révision allégée n°3** : permettre le classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.
- **Modification n° 3 a pour objets** :

Dans un 1^{er} temps, de compléter l'identification des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination au sein de la zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-11 du CU, pour 7 nouvelles unités répondant aux critères que la collectivité a défini.

Dans un second temps de procéder à des évolutions complémentaire de règlement écrit, d'OAP pour mise à jour et de zonage suite à une erreur matérielle :

- o D'augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zone A et N sur l'ensemble de territoire communale.

- o D'augmenter et harmoniser la hauteur des clôtures constructibles sur l'ensemble du territoire communal.

- o Permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N sous conditions et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones

- o Sur la zone POLAXIS, modification des règles de stationnement de la zone 1AUZE.

- o De modifier l'OAP de la coulée verte, 1 dite « *Le Pressoir-La Borde* », en supprimant la voie N°3 sur l'emplacement N°5.

- o Changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « *BILLARDERIE* » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle.

■ Préambule : exposé des motifs

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les personnes publiques ont été consultées afin d'émettre leurs remarques. Ces dernières ont été prises en compte avec des évolutions apportées dans le règlement, les OAP et les notices. La CDPENAF a été saisie de ces différentes procédures afin de se prononcer sur la consommation d'espace engendrée. Là aussi, les remarques de la CDPENAF sur la procédure de Modification notamment sur la rédaction des zones A et N autorisant sous conditions les parcs photovoltaïques au sol ont été prises en compte.

Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la MRAe sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale. Aucune évaluation environnementale n'a été requise.

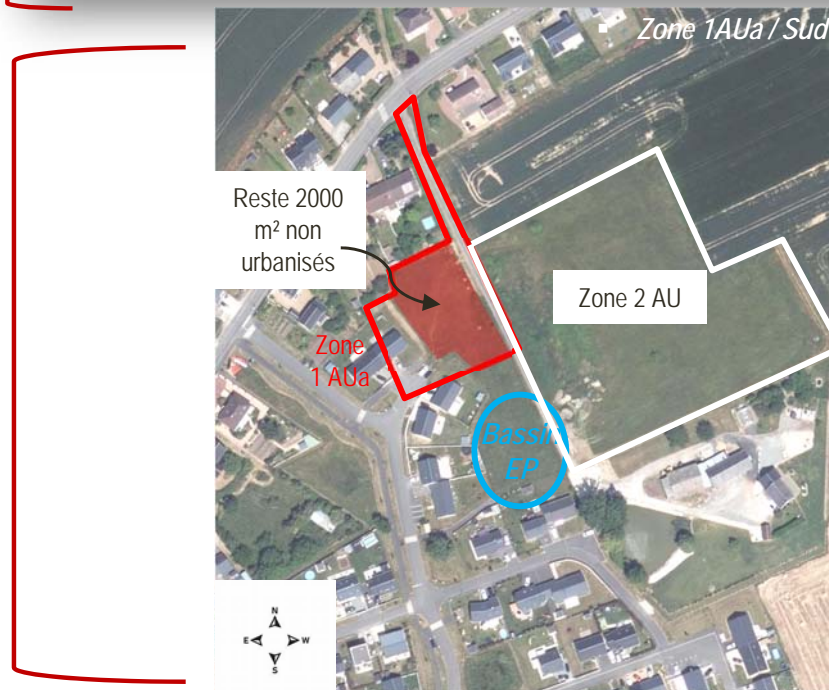
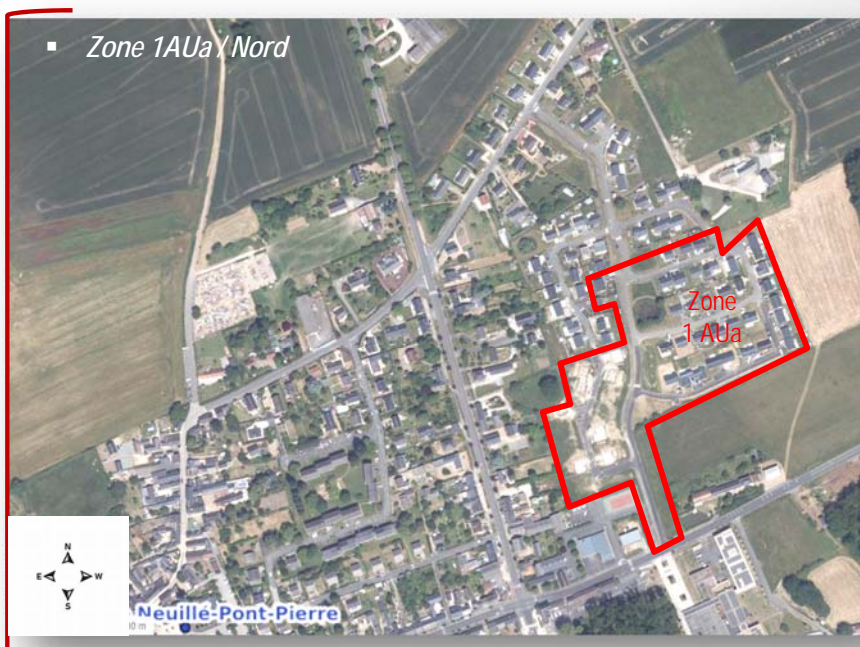
Une enquête publique s'est tenue pendant 1 mois, du 06 octobre au 07 novembre 2025, avec un rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur rendus le 08 décembre 2025. L'avis rendu est réputé favorable sans réserve.

L'OAP de la Borde du Pressoir

Contexte et justifications

La commune souhaite passer le secteur 2AU nord de la Borde de Pressoir en zone 1 AUa pour plusieurs raisons :

- Les zones 1AUa du Pressoir et de La Borde sont aménagées et commercialisées à plus de 80% . Le secteur sud est complétement finalisé et commercialisé, comme le montre la photo aérienne ci contre. Les constructions sont sorties de terre et visibles.
- La zone 1AUa nord est aménagée et construite à hauteur d'un 1/3 de sa surface avec une voirie en attente, vers la frange Est. Pour des raisons de cohérence globale et technique et de seuil de rentabilité financière (hors chemin il reste moins de 2000 m²), le parti pris est de poursuivre la réflexion de son aménagement avec la zone 2AU de façon à parvenir à un plan d'aménagement global.

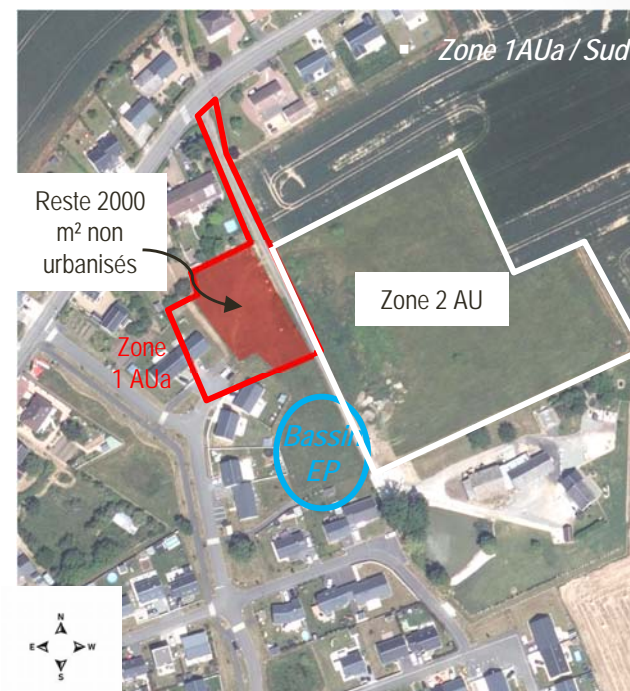


L'OAP de la Borde du Pressoir

Contexte et justifications

La commune souhaite passer le secteur 2AU nord de la Borde de Pressoir en zone 1 AUa pour plusieurs raisons :

- La zone 2 AU nord est en continuité de la zones 1 AUa et permettra de finaliser les aménagements entamés (voirie en attente ou voirie de desserte déjà réalisées) de façon cohérente et globale.
- En terme de programmation : elle représente une surface mesurée avec 1,3 ha sur le site nord **pour une densité de 15/20 logements/ ha minimum soit un potentiel entre 20 à 25 logements minimum**, soit une densité souhaitée un peu plus forte que celle initialement prévue dans le PLU à 15 logements /ha.
- Le projet en cours d'étude avec l'aménageur pourra consister en un accueil résidentiel mixte de lots libre et groupés pour 20 à 25 logements. Ce projet est à court terme, planifié pour une réalisation à l'échelle de 2 à 3 ans (commercialisation).

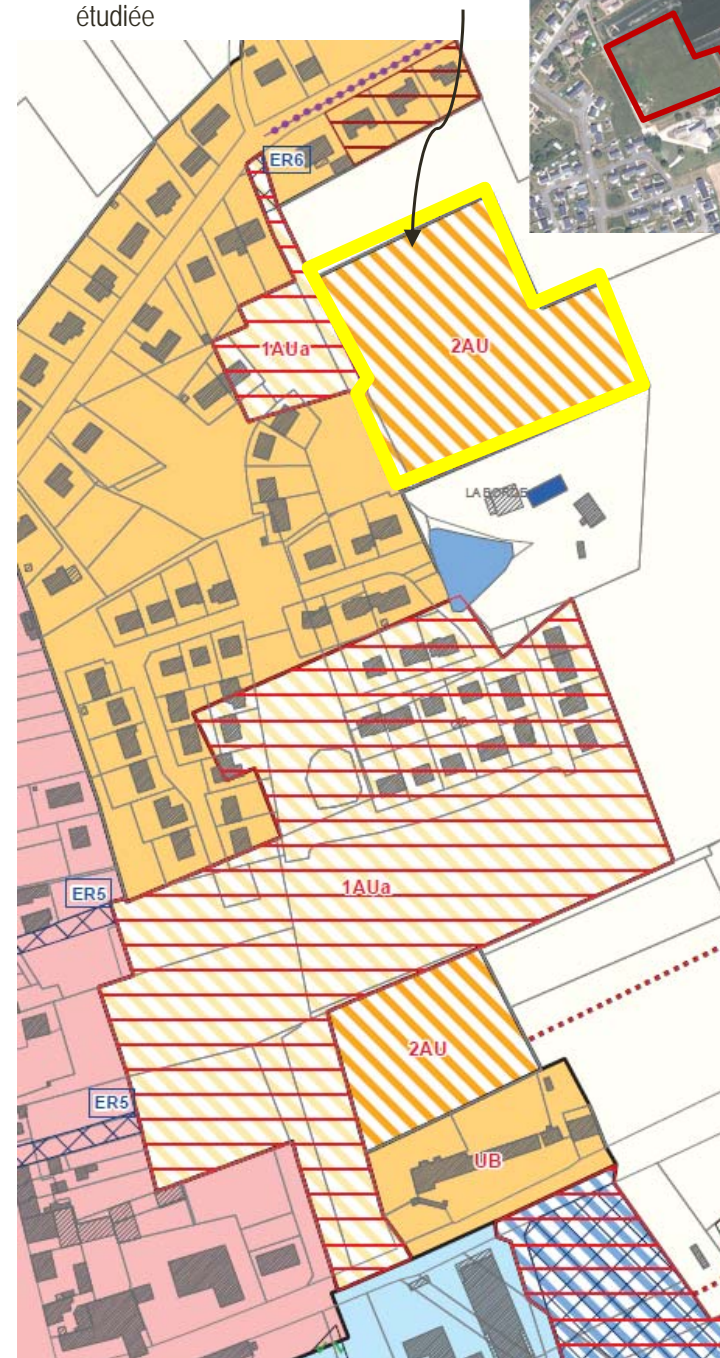


L'OAP de la Borde du Pressoir

Contexte et justifications

- La demande de constructions reste importante sur la commune soumise à pression immobilière et foncière - entre 2015 et 2024, 341 demandes de PC à vocation d'habitat ; 288 accordés dont 222 pour des maisons individuelles. Ce qui représente un chiffre annuel de 24 PC pour construction d'habitation sur la commune. Il s'agit avec la poursuite de ce projet de répondre à un besoin pluriel en direction des seniors (offre diversifiée en plus du projet des Jardins de l'Arche) en plus de soutenir l'offre résidentielle plus classique pour répondre à l'objectif de création d'une vingtaine de logements par an (objectif PADD / Axe 2).
- Une offre à poursuivre en coïncidence avec le développement de l'offre d'emplois sur le territoire dans le cadre d'un circuit emplois / logements, court – prévision d'implantation d'une nouvelle ets de viennoiserie d'Intermarché sur Polaxis avec création de 50 emplois / PC déposé.
- Des actions concomitantes de la commune de réinvestissement de friche avec la destruction d'une ancienne coopérative en entrée ouest du bourg pour un programme mixte de 6 logements locatifs seniors et de logements individuels « les Jardins de l'Arche »
- Il convient de préciser que la commune de Neuillé Pont Pierre a répondu à son objectif de diversification de son offre locative – chiffre de **11% de locatifs sociaux sur la commune** . En effet, le PADD prévoyait la création de 34 logements locatifs sociaux sur la commune entre 2017 et 2027. Cet objectif est d'ores et déjà atteint avec la réalisation des opérations de Culoie, du Clos du Haras et des Jardins de l'Arche –.
- Enfin, cette future extension s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre des zones 1 AUa à savoir, un soin particulier d'intégration des constructions dans l'environnement, des espaces végétalisés généreux, intégrant des nombreuses liaisons douces.
- Pour y répondre, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée sur ce secteur.

- Extrait du plan de zonage avant Révision allégée / Location de la zone étudiée



L'OAP de la Borde du Pressoir

Conformité du projet avec le PADD

Le PADD décline une série d'objectifs que les projets d'urbanisation et d'aménagement prennent en compte de la façon suivante :

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

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).

La commune dans la mise en place de sa politique résidentielle entre dans le champ suivant en réponse à l'Axe n°2 du PADD :

- Accueillir environ 20 logements /an ; a commune est sur un rythme annuel de 24 permis de construire / an. Cette opération permettra la réalisation à l'horizon des 2 /3 ans de 20 à 25 logements, répondant donc au besoin de 1 année – 2027/2028.
- Les secteurs de Culoie et Clos du Haras sont finalisés – habitat et voirie – et donc ont bien été urbanisés à court terme. La 1^{ère} phase du quartier du Pressoir La Borde ayant été urbanisée, il convient de planifier la 2^{ème} phase de 1,3 ha.
- Capacité des réseaux et équipements / la desserte complète est présente ou en attente en limite de zone 2 AU. La STEP a une capacité de 2500 équivalents

et les autres réseaux primaires (électricité, eau potable + eaux usées) desservent la zone.

L'OAP de la Borde du Pressoir

Conformité du projet avec le PADD

Le PADD décline une série d'objectifs que les projets d'urbanisation et d'aménagement prennent en compte de la façon suivante :

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.

La commune dans la mise en place de sa politique résidentielle entre dans le champ suivant en réponse à l'Axe n°2 du PADD :

L'objectif de création des 34 logements sociaux entre 2017/2027 est d'ores et déjà atteint dans les opérations de Culoie et du Clos du Haras portées par Val Touraine Habitat.

« Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations » = outre les espaces verts qui agrémentent les déplacements viaires et doux, le projet d'évènement urbain, sous forme d'une placette permettra de rythmer les formes urbaines et de générer un espace public fédérateur, alimenté de liaisons douces à poursuivre et connectées sur celles existantes et en attente. Aussi, le quartier de La Borde se trouvera rattaché aux équipements sportifs existants et futurs par un réseau de voies douces.

L'OAP de la Borde du Pressoir

Proposition d'OAP – Zone 1 AUa nord « Le Pressoir - La Borde »

Surface = 1,6 ha

Densité minimale = 15 logements / ha

Soit 24 logements minimum au sein de la zone 1AUa

Plus 3 logements minimum en zone 1AU ouest d'ores
et déjà classée au PLU opposable


Programme résidentiel de mixité urbaine comprenant de l'habitat individuel et de l'habitat groupé de type maison de bourg . Une variété de tailles de parcelles devra aussi être proposée afin de former un ensemble diversifié, pour un accueil pluriel de types de logements – T3 / T4 et T5.


Orientation d'aménagement et de programmation / PLU Neuillé Pont Pierre


 Périmètre de l'OAP - secteur mixte résidentiel


 Périmètre en devenir urbain / interrogé

Accessibilité, desserte stationnement

 Principe d'accroche d'une future voie de desserte à créer

 Espace public événement urbain, placette jardin public, etc. à créer


 Liaison douce à aménager ou prolonger


 Principe de carrefour à aménager

 Carrefour dangereux à prendre en compte


 Sens unique

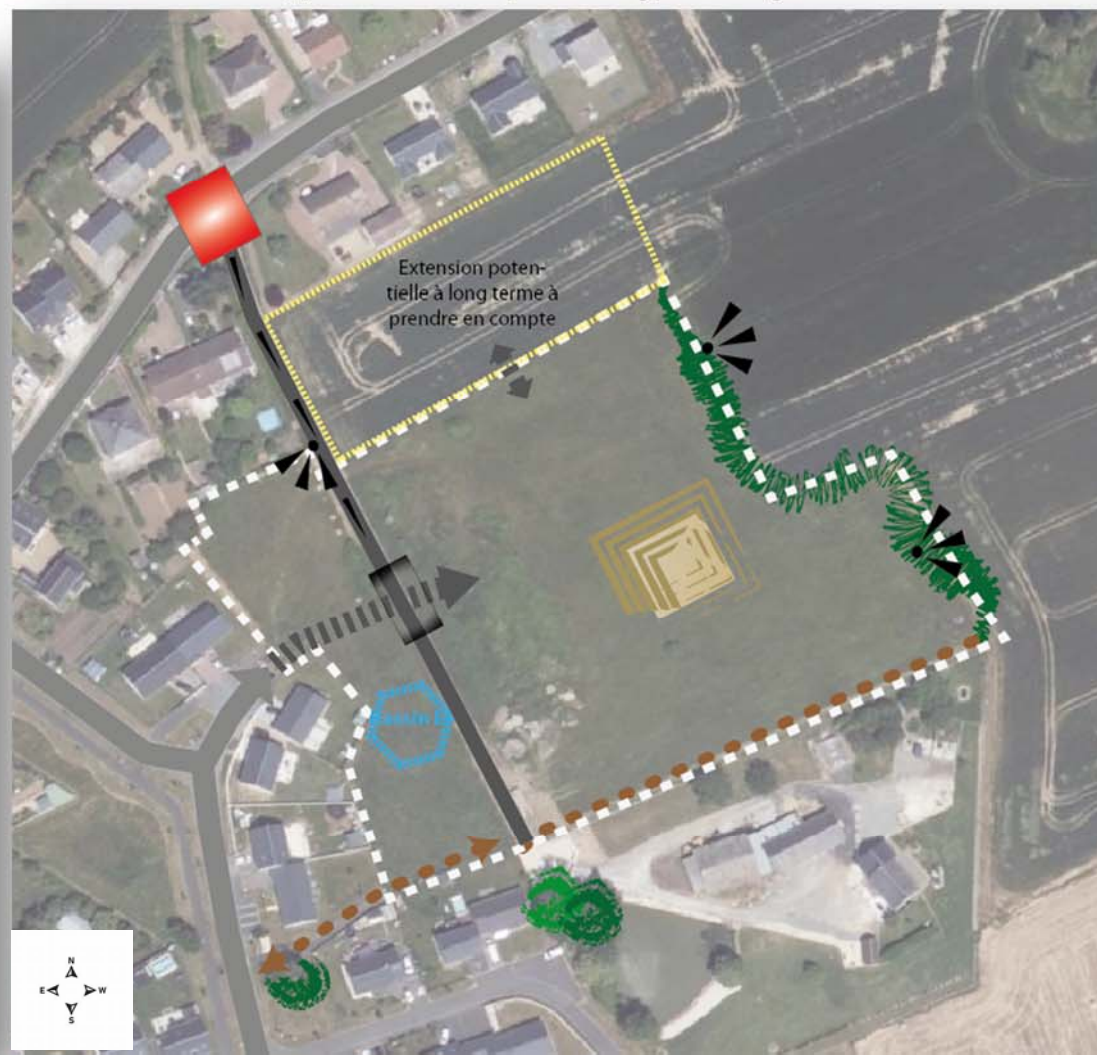
Orientations paysagères et urbaines

 Transition paysagère à organiser pour intégrer les constructions dans le grand paysage

 Perméabilités visuelles à ménager

 Arbre d'intérêt à préserver

 Bassin eau pluviale





L'OAP de la Borde du Pressoir

Proposition d'OAP – Zone 1 AUa nord « Le Pressoir - La Borde »







Les objectifs d'aménagement

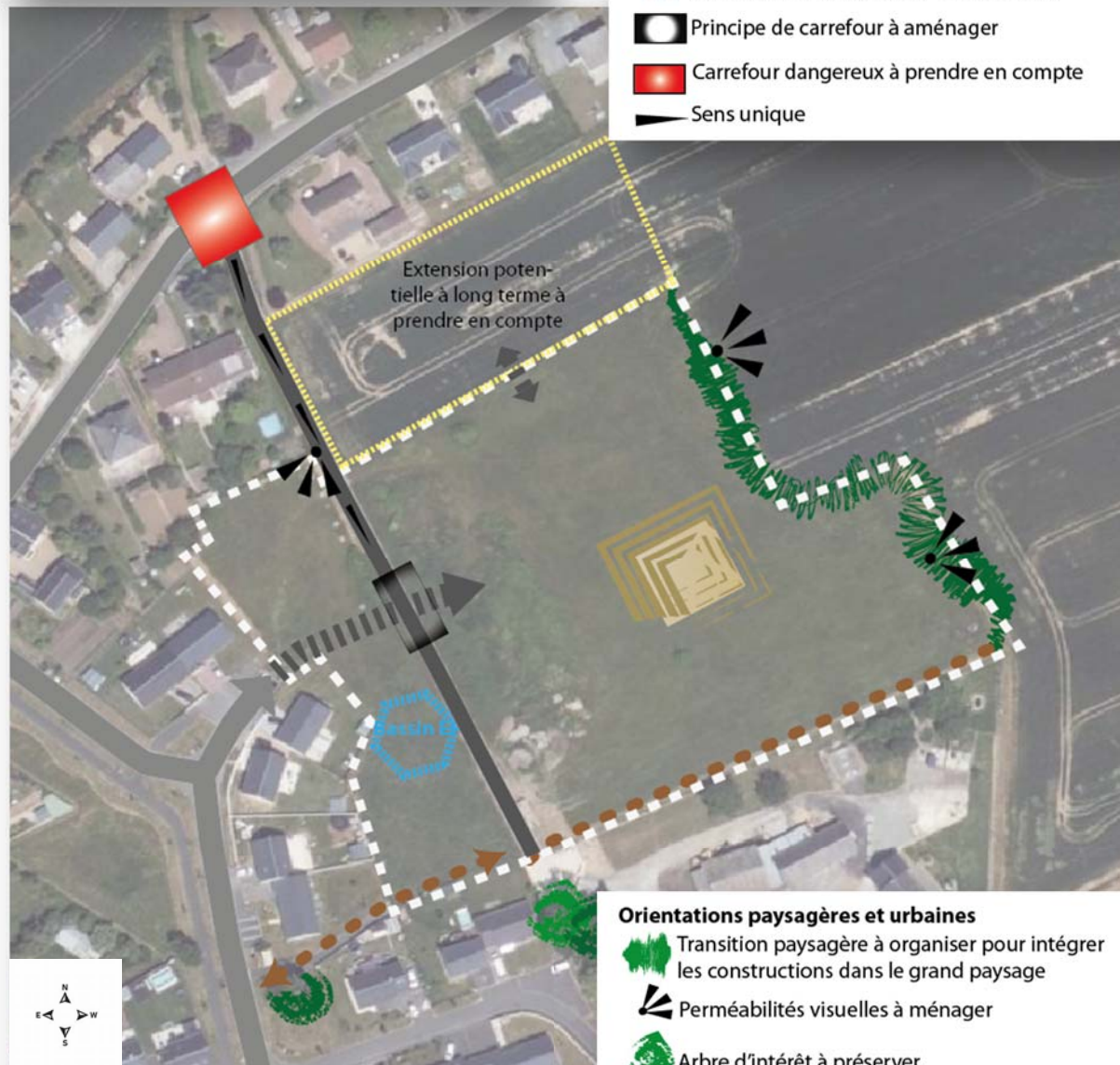
- Générer une continuité urbaine avec le quartier du Pressoir et son parti d'aménagement
- La densité devra s'accompagner d'une diversité de typologies du bâti. Par ailleurs, une accroche obligatoire du bâti sur une à 2 limites séparatives sera à étudier au stade opérationnel.
- Assurer une transition paysagère avec le paysage agricole tantôt fermé au niveau des vergers et tantôt ouvert sur le plateau céréaliier
- S'interroger sur le devenir des franges urbaines nord et sud ouest du site
- Créer un évènement urbain et architectural fédérateur du quartier du Pressoir
- Prévoir un aménagement routier du chemin de La Borde, de type sens unique entrant depuis la RD 68 pour prendre en compte le caractère accidentogène du carrefour
- Le bassin de gestion des eaux pluviales permettra de collecter les eaux pluviales de l'opération de la Borde 5

Orientation d'aménagement et de programmation / PLU Neuillé Pont Pierre





-  Périmètre de l'OAP - secteur mixte résidentiel
-  Périmètre en devenir urbain / interrogé

Accessibilité, desserte stationnement

-  Principe d'accroche d'une future voie de desserte à créer
-  Espace public évènement urbain, placette jardin public, etc. à créer
-  Liaison douce à aménager ou prolonger
-  Principe de carrefour à aménager
-  Carrefour dangereux à prendre en compte
-  Sens unique



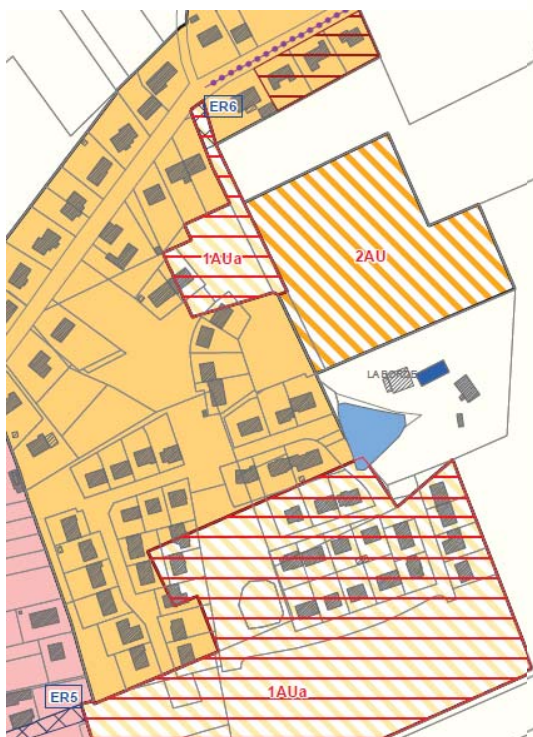
Orientations paysagères et urbaines

-  Transition paysagère à organiser pour intégrer les constructions dans le grand paysage
-  Perméabilités visuelles à ménager
-  Arbre d'intérêt à préserver
-  Bassin eau pluviale

L'OAP de la Borde du Pressoir

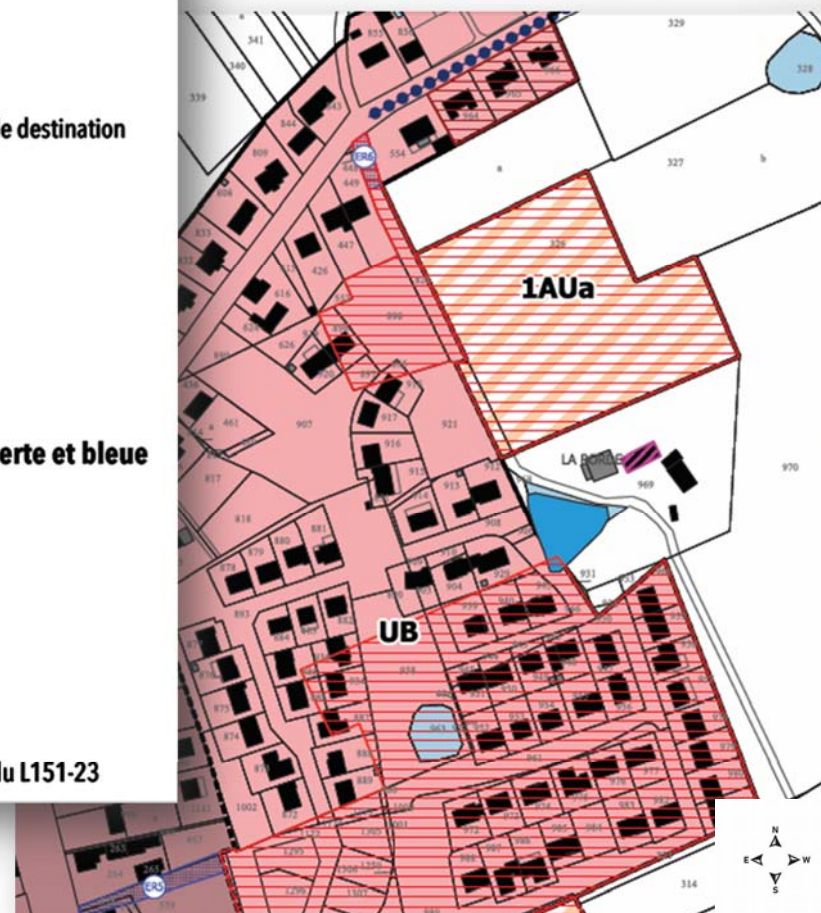
L'évolution du zonage : le passage de zone 2AU en 1AUa

o Extrait du zonage avant modification



LÉGENDE	
Secteurs soumis à des dispositions particulières	
	Linéaire commercial
	Marge de recul inconstructible
	Voie cycable à créer
	Couloir de nuisances sonores
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11
	Emplacements réservés au titre du L151-41
	Noyau historique à préserver au titre du L151-19
	OAP Cadre
	OAP Secteur
	Périmètre de grande hauteur
Espaces et éléments participant à la trame verte et bleue	
	Cours deau
	Eléments végétaux à protéger
	Espace Boisé Classé
	Zones humides à préserver au titre du L151-23
	Bois à préserver au titre du L151-23
	Etang et plan d'eau
	Zone de plantations à réaliser type boisé au titre du L151-23

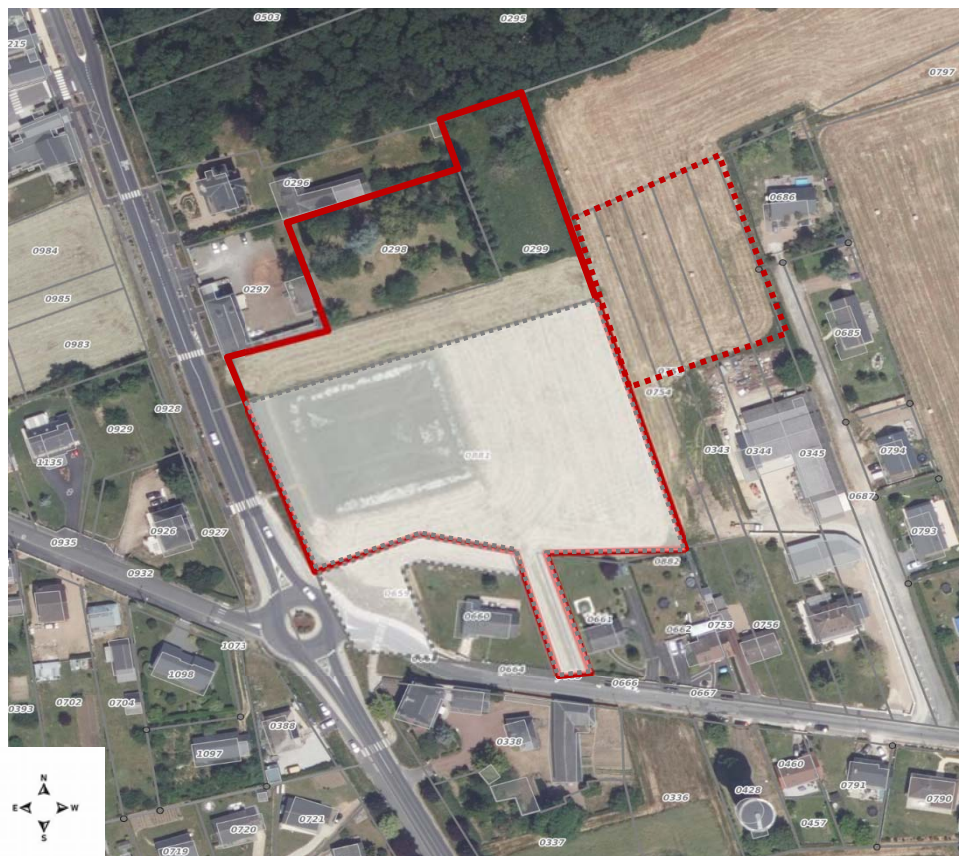
o Extrait du zonage après modification



- UE** : Zone dédiée aux équipements publics
- UX** : Zone dédiée aux activités économiques
- Uv** : Zone dédiée aux activités économiques en entrée de bourg
- Uh** : Tissu diffus du hameau de Vallières
- Uha** : Tissu dense du hameau de Vallières




L'OAP de la zone 1AU de Bellevue

o Photo aérienne du bourg / Zoom sur le projet de la zone de Bellevue



Contexte : La zone de Bellevue a été visée par le PLU dans le cadre d'une OAP. Il s'agit d'une zone urbaine à destination principale d'habitat avec un potentiel de 26 logements. Elle doit établir des connexions avec la zone d'équipement sportif arrière et le collège, et bénéficier d'une traitement végétal qualitatif en façade de la RD. Son seul accès doit s'établir depuis la rue d'Armilly au sud au vue des contraintes routières et de trafic que présente la RD938.

Pour autant il s'agit d'une zone stratégique, en entrée sud du bourg qui se doit d'être qualifiante en terme de programmation et de fonction urbaine, à la charnière d'une voie routière départementale de 1^{ère} catégorie, de mise en liaison avec des équipements structurants que sont le collège et que seront les équipements sportifs et de loisirs à venir.

-  Zone 1AU = 1,4 ha
-  Parcelles en propriété communale de 1,1 ha
Parcelle 881 = 8973 m²
Parcelle 659 = 1195 m²
-  Zone de densification urbaine / zone UB = 0,3ha



L'OAP de la zone 1AU de Bellevue

o OAP inscrite au PLU : une OAP en 3 temps sur 3 sous secteurs

Secteur d'OAP 4 : Bellevue

Superficie du site : 1,77 ha

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 26 logements

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 a

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

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

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



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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur pourra se faire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

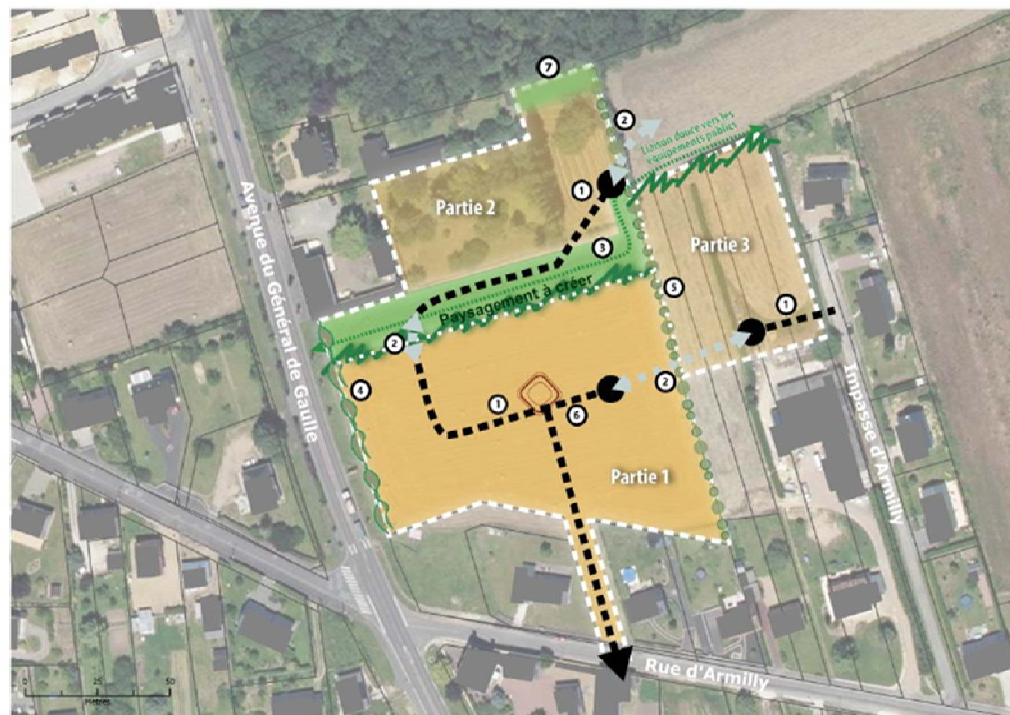
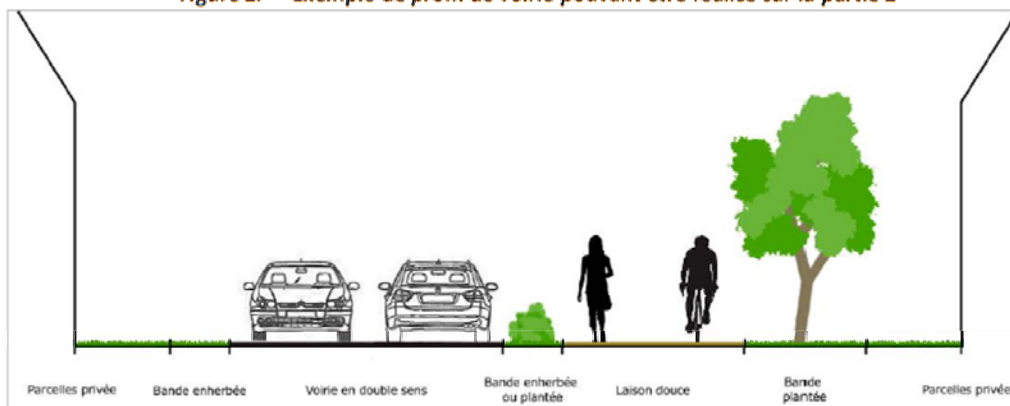
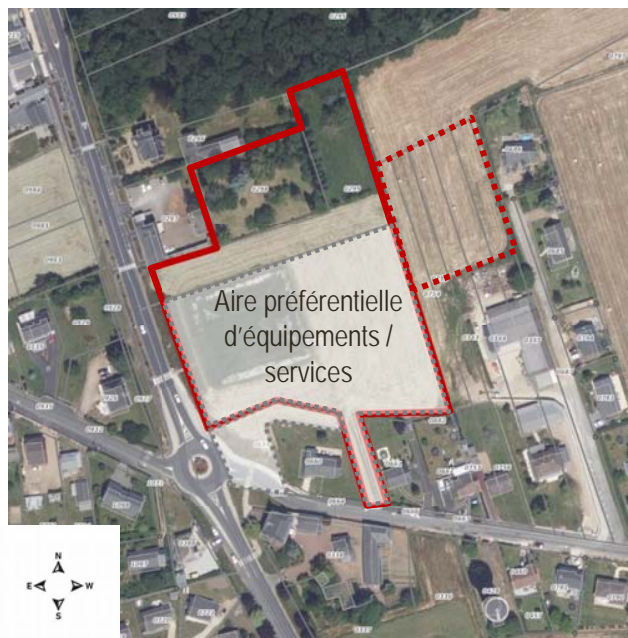


Figure 2. Exemple de profil de voirie pouvant être réalisé sur la partie 2



L'OAP de la zone 1AU de Bellevue

o Photo aérienne du bourg / Zoom sur le projet de la zone de Bellevue



Contexte : Dès lors, il s'agit d'une entrée et d'une vitrine à l'échelle communale mais aussi à l'échelle intercommunale.

Le contexte foncier : une maîtrise communale assurée

Sur les 1,3 ha de la zone 1AU, la commune a en propriété près de 9000 m², qui représentent l'essentiel de la centralité du site. Elle est aussi propriétaire de la parcelle à l'angle du giratoire d'une surface de 1195 m² en zone UB.

Par ailleurs, les parcelles en fond de jardins de 0,3ha intégrées dans l'OAP et intégrées en zone de densification urbaine, doivent être aussi desservies par le biais de la zone 1 AU et la création de sa voirie.

Une proposition d'urbanisation et de programmation renouvelée : Au vu de sa localisation stratégique mais contraignante, la commune souhaite adapter la programmation résidentielle exclusive pour y glisser des équipements et services complémentaires à ceux d'ores et déjà présents sur cette frange Est de la commune. Il pourra s'agir du positionnement d'une médiathèque ou de services à la personne par exemple. Leur vis-à-vis par rapport à la RD938 se trouverait plus en adéquation face à la gêne générée par le trafic. L'architecture des bâtiments en 1^{er} plan apporterait la qualification attendue sur ce type d'entrée.

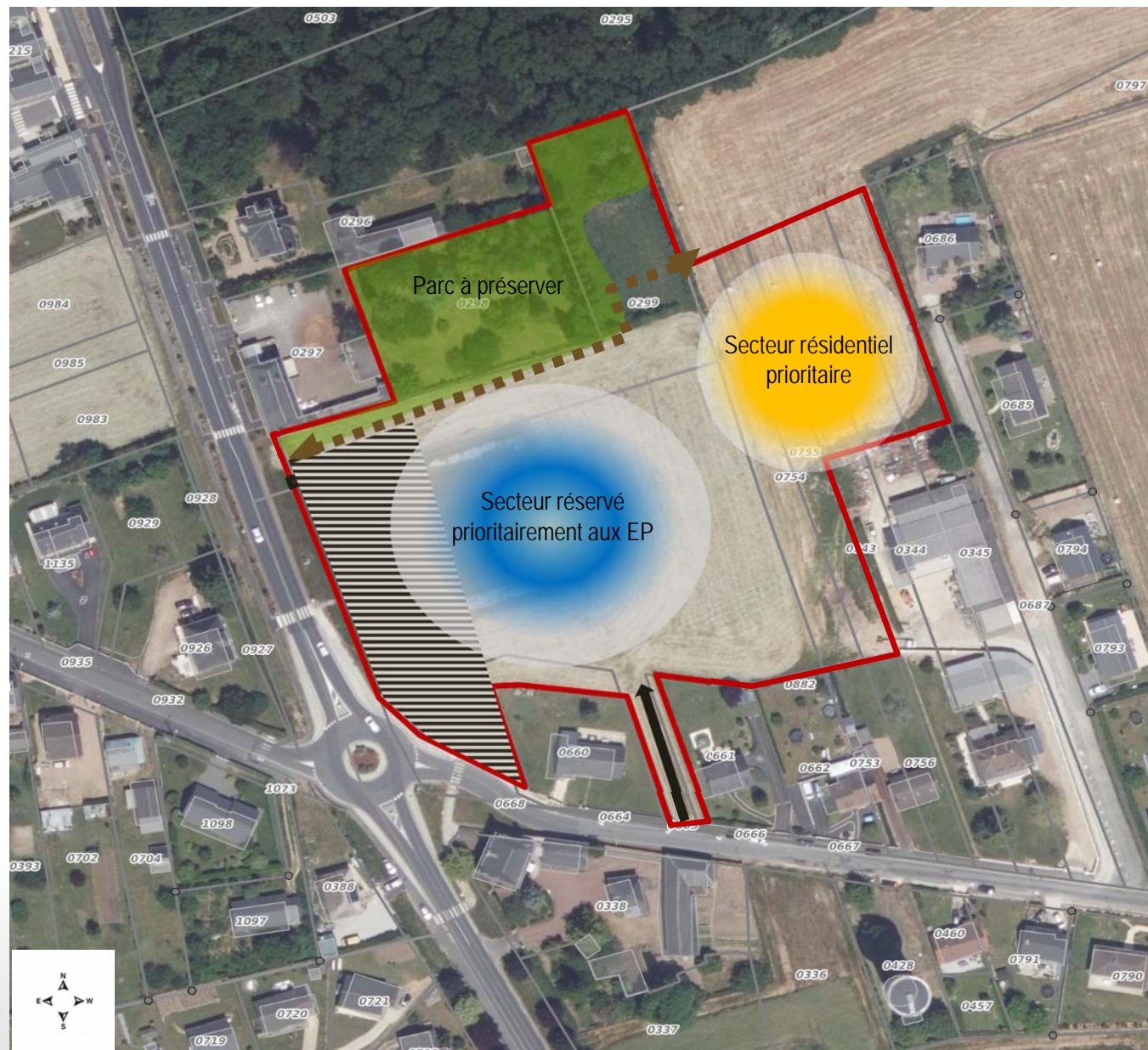
La programmation résidentielle serait maintenue sur le restant de la zone vers le nord et l'est.

Justification : Il résulte de cette évolution un déficit de logements sur les 9000 m² correspondant, à la hauteur d'une densité de 15 logements / ha, à environ 14 unités. Cette évolution de programmation, qui réduit le nombre de logements de moitié, justifie la possibilité de les retrouver sur un autre secteur.





Toutes les zone 1AU et AU du PLU ayant été viabilisées et en cours de commercialisation – cf photo aérienne ci-dessus - , il est proposé de trouver cette réserve au sein de la zone 2AU du Nord de la Borde Pressoir, en l'ouvrant à urbanisation. Cette zone, qui recouvre une superficie de 1ha, revêt un capacitaire de logements équivalent, avec une densité analogue de 15 logements /ha.

L'OAP de la zone 1AU de Bellevue

O Proposition de nouvelle OAP de Bellevue après Révision allégée :



LEGENDE :

-  Périmètre OAP = 2 ha
-  Zone de densification urbaine
0,74 ha soit avec une densité de 20
logements / ha = potentiel de 15
logmths minimum
-  Accès double sens prioritaire
-  Accès secondaires à étudier lors du
projet
-  Liaisons douces à créer
-  Accroche urbaine obligatoire des
équipements publics
-  Secteur d'implantation prioritaire
des équipements publics
-  Parc à préserver inconstructible

L'évolution du zonage de la zone 1AU de Bellevue

Il doit être procédé à des ajustements à la marge du zonage de la zone 1AU de Bellevue afin de le mettre en cohérence avec la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation, à savoir :

- Modification du périmètre de l'OAP
- Modification du périmètre de la zone 1AU
- Ajustement de l'ER 7.

Le règlement écrit reste quant à lui inchangé.

O Extrait du zonage avant Révision allégée

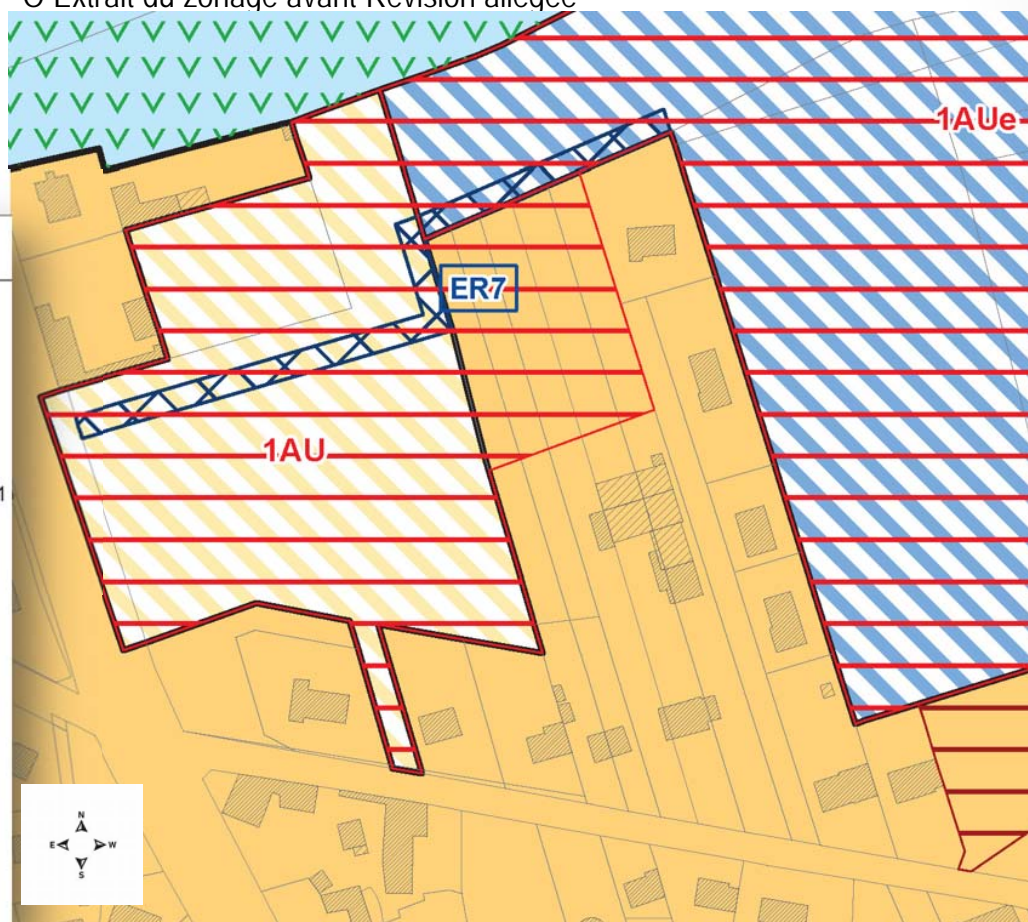
Légende

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Linéaire commercial
- Marge de recul inconstructible
- Voie cycable à créer
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11
- Emplacements réservés au titre du L151-41
- Noyau historique à préserver au titre du L151-19
- OAP Cadre
- OAP Secteur

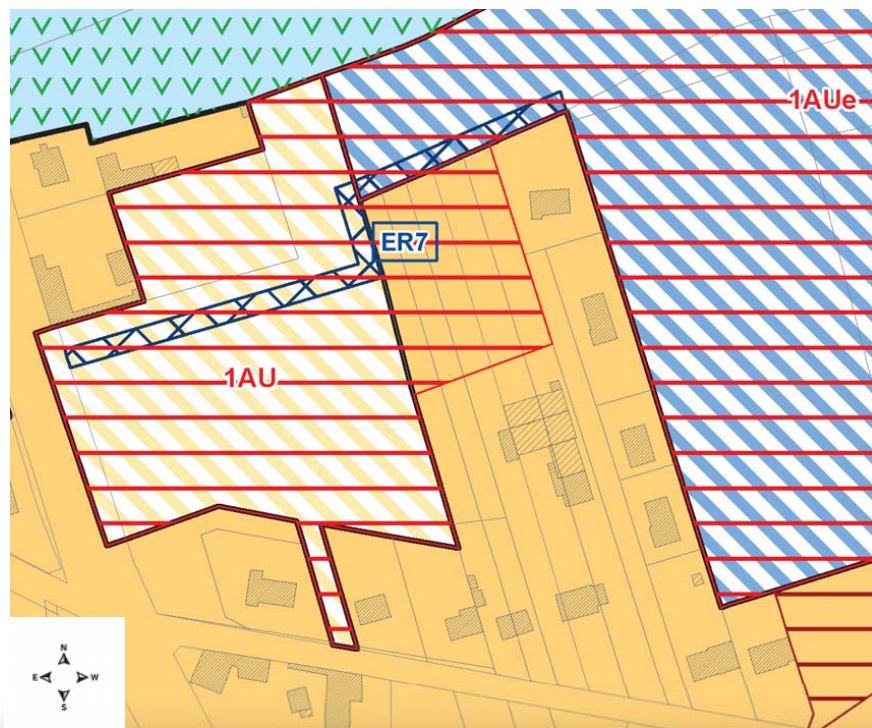
Espaces et éléments participant à la trame verte et bleue

- Cours deau
- Eléments végétaux à protéger
- Espace Boisé Classé
- Zones humides à préserver au titre du L151-23
- Bois à préserver au titre du L151-23

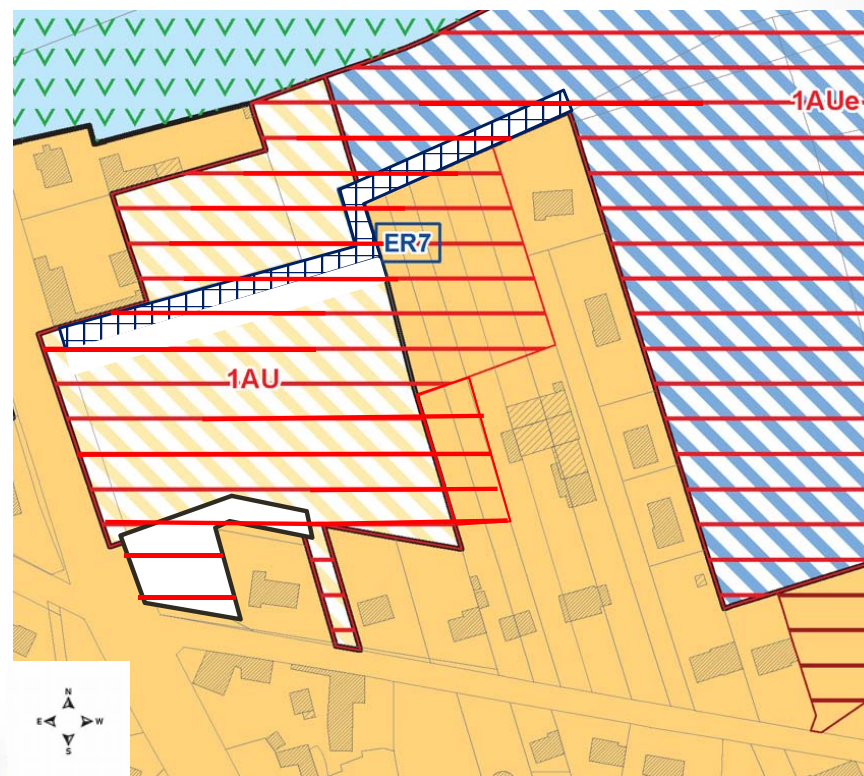


L'évolution du zonage de la zone 1AU de Bellevue

O Extrait du zonage secteur de Bellevue avant Révision Allégée











O Extrait du zonage secteur de Bellevue après Révision Allégée








Légende

Secteurs soumis à des dispositions particulières

-  Linéaire commercial
-  Marge de recul inconstructible
-  Voie cycable à créer
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11
-  Emplacements réservés au titre du L151-41
-  Noyau historique à préserver au titre du L151-19
-  OAP Cadre
-  OAP Secteur

Espaces et éléments participant à la trame verte et bleue

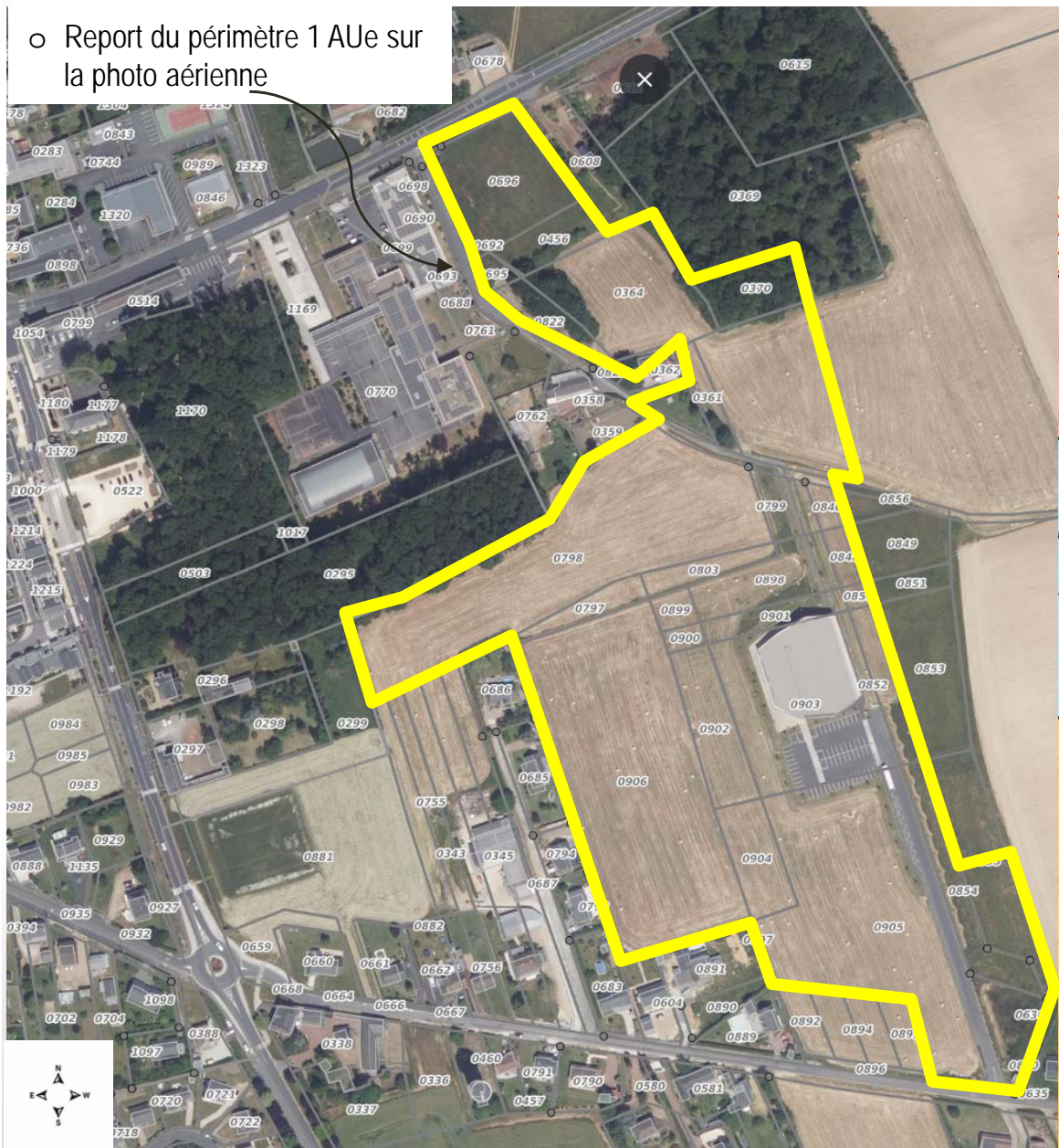
-  Cours deau
-  Eléments végétaux à protéger
-  Espace Boisé Classé
-  Zones humides à préserver au titre du L151-23
-  Bois à préserver au titre du L151-23

Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

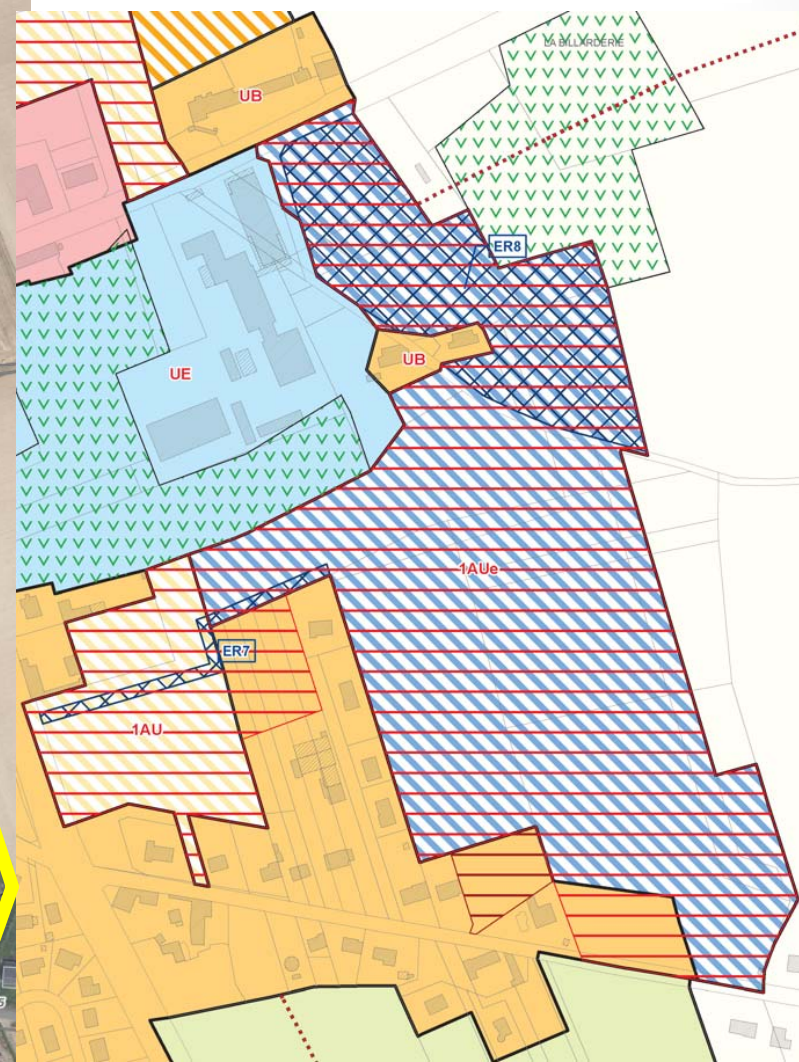
o Photo aérienne du bourg / Zoom sur le projet de la zone de Bellevue

Objectif de supprimer 1,3 ha de la zone 1AUe pour les restituer en zone A ou N

o Report du périmètre 1AUe sur la photo aérienne



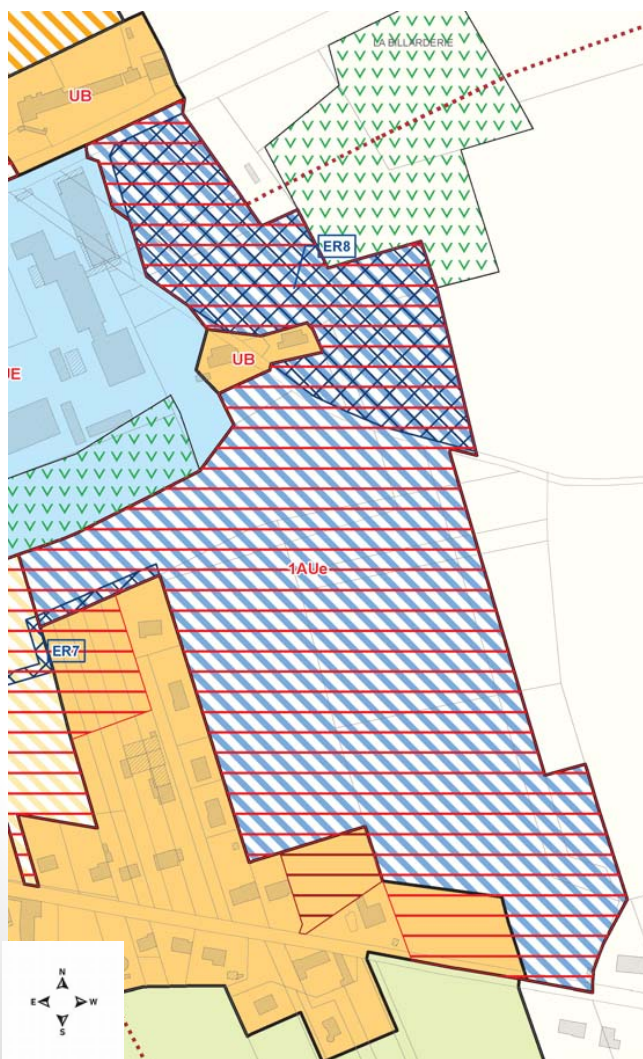
o Extrait du zonage avant Révision allégée



Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

o Objectif de réduction de la zone 1AUe d'au moins 1,3 ha, soit l'équivalent de la zone 2 AU de la Borde à passer en zone 1 AU.

o Extrait du zonage avant Révision allégée



Il doit être procédé à des modifications du zonage de la zone 1AUe de la Billarderie afin de prendre en compte l'urbanisation et l'artificialisation du site, mais aussi la réduction du périmètre afin de compenser le passage en zone 1 AU du site de La Borde pour une surface d'environ 1,3 ha.

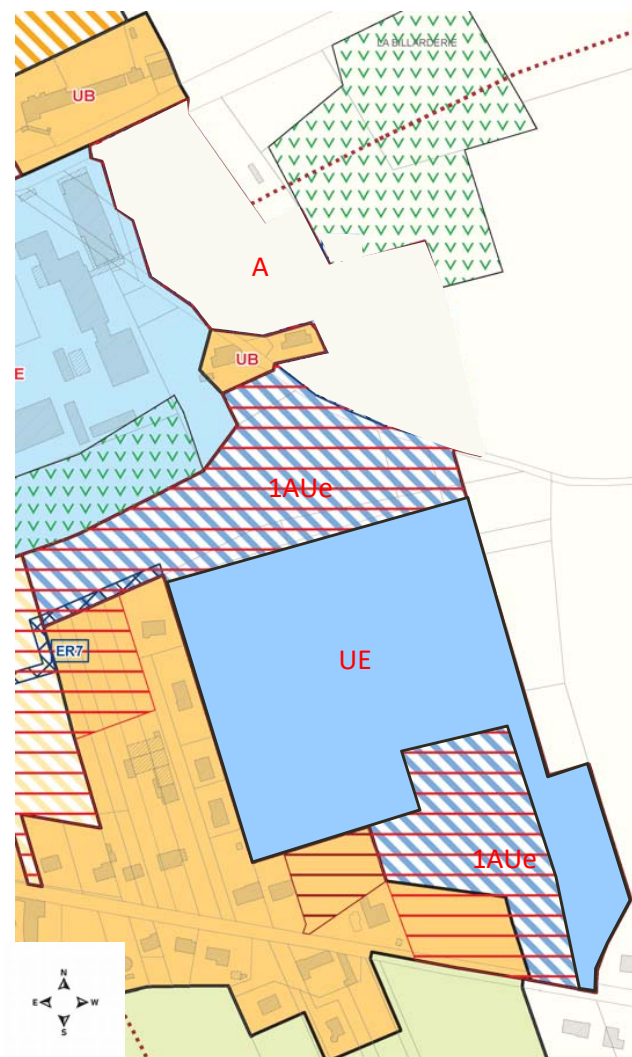
Pour y répondre il est donc proposé de :

- de réduire la zone 1AUe pour un classement en zone agricole A de toute la frange Nord Est entre la route de Paris et le chemin de La Billarderie pour une surface de 1,9 ha
- De supprimer par la même l'emplacement réservé n°8
- De passer la zone 1 Aue construite et aménagée en zone UE pour une surface de 3,6 ha – correspondant à la salle et au terrain de foot ...
- De ne conserver en zone 1 Aue qu'une frange Nord et un partie sud pour une surface globale de 2,18 ha.

La zone 1AUe est donc réduite de 7,7 ha à 2,18 ha.

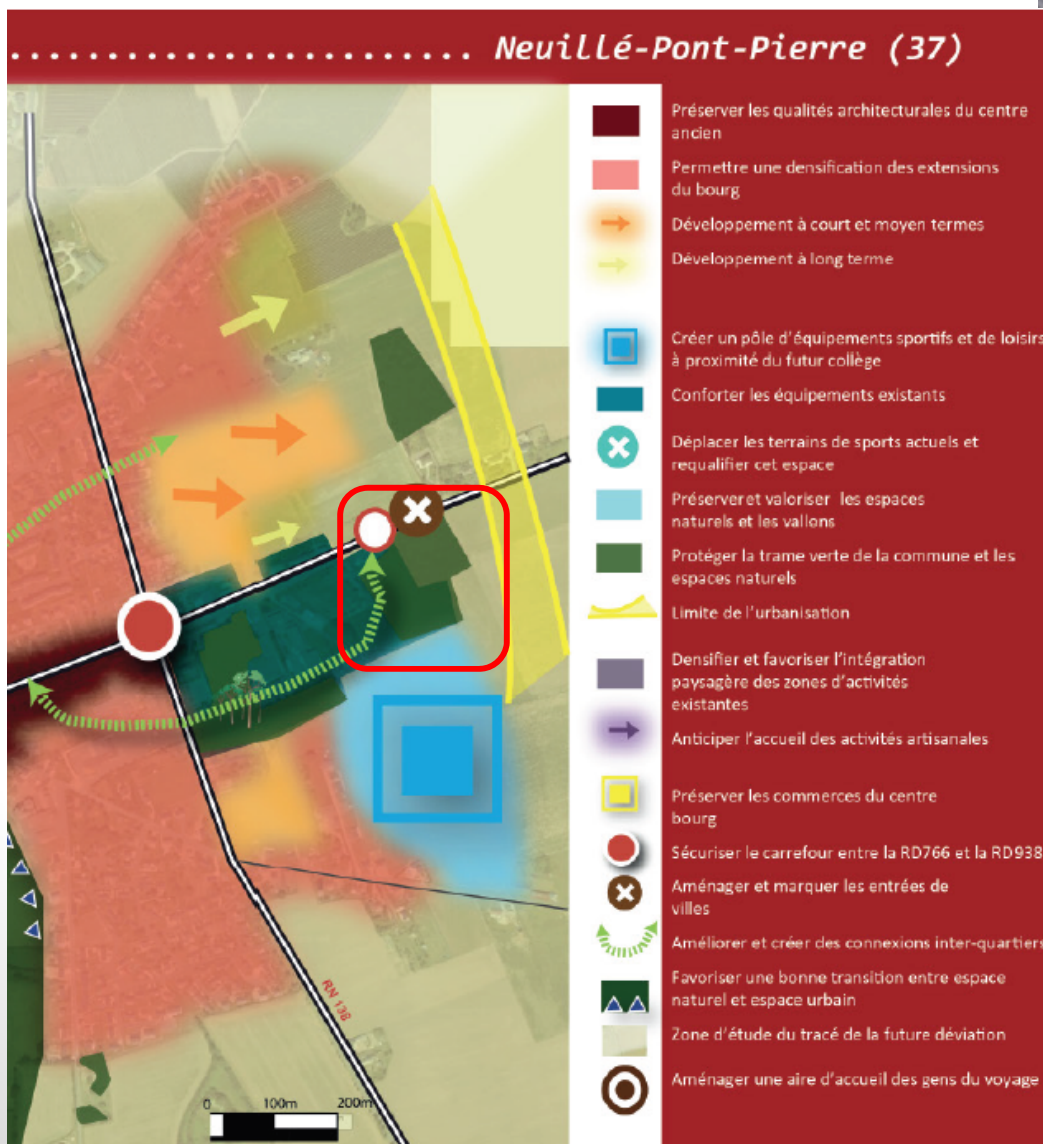
Le règlement écrit des zones UE et 1AUe reste quant à lui inchangé.

o Extrait du zonage après Révision allégée



Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

o Extrait du PADD



o Zoom sur la suppression de la partie Nord le long de la rue de Paris = 1,8 ha

Classement proposé en zone A

Cette modification du zonage rejoint le PADD avec une mise en cohérence plus grande avec ce dernier qui prévoyait sur ce secteur de « Protéger la trame verte de la commune et les espaces naturels ». Dès lors, le classement de cette frange en zone agricole en lieu et place de la zone 1 Aue, améliore l'adéquation des pièces du PLU.

Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie / La suppression de l'emplacement réservé n°8

Liste des emplacements réservés avant Révision allégée n°2

Après révision allégée du PLU			
N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Extension du cimetière	Commune	5292,5
2	Bassin de rétention	Commune	2979
3	Aménagement de carrefour	Commune	243
4	Elargissement de voirie et stationnement pour l'école	Commune	1270
5	Accès Ouest au secteur 1Au « La Borde-Le Pressoir »	Commune	1313
6	Accès Nord au secteur 1Au « La Borde-Le Pressoir »	Commune	216
Supprimé			
7	Création d'une liaison douce vers les équipements publics	Commune	1553
8	Equipements liés au collège, aux activités sportives ou de loisirs	Commune	1867
Supprimé			
10	Extension du Pôle scolaire	Commune	3719

Liste des emplacements réservés après Révision allégée n°2

Après Révision allégée n°2 du PLU			
N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m ²
1		inchangé	
2		inchangé	
3		inchangé	
4		inchangé	
5		Réduction de surface / 350 m ²	
6		inchangé	
7		inchangé	
8	Equipements liés au collège, aux activités sportives ou de loisirs	Commune	18 670 m ²
9		inchangé	
10		inchangé	

ER 8 supprimé

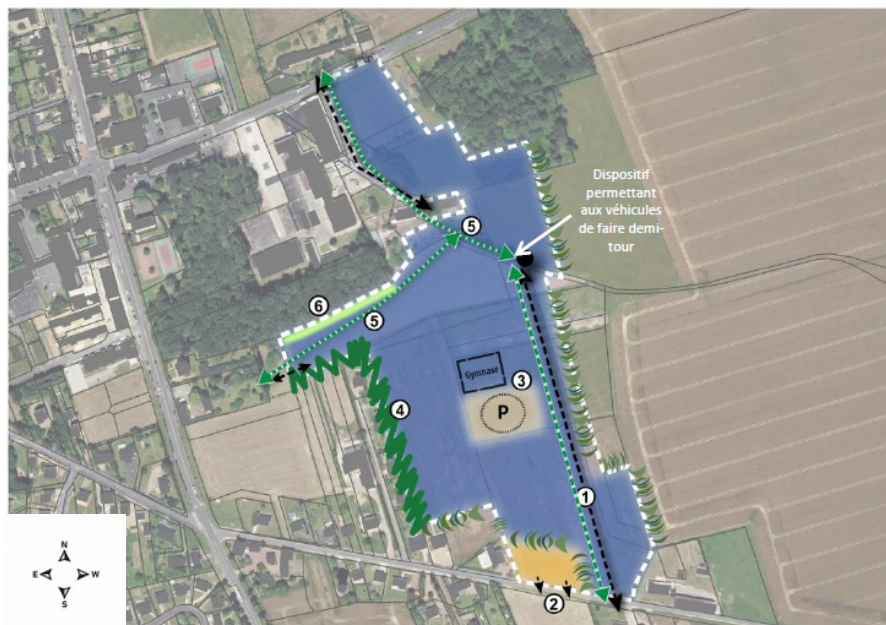
Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

- La modification du périmètre de la zone 1AUe engendre la nécessité de révision de l'OAP dans son périmètre, sa programmation et ses objectifs d'aménagement.

o Extrait de l'OAP de la Billarderie avant Révision allégée n°2

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

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



Secteur d'OAP 6 : Pôle d'équipements sportifs

Superficie du site :

8,19 ha dédiés aux équipements publics

0,35 ha dédiés aux habitations

Densité minimale à atteindre : 15 logements/ha

Réceptivité du site : Env. 5 logements

Échéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

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



Le secteur est occupé par le nouveau gymnase, sa voie de desserte,

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

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

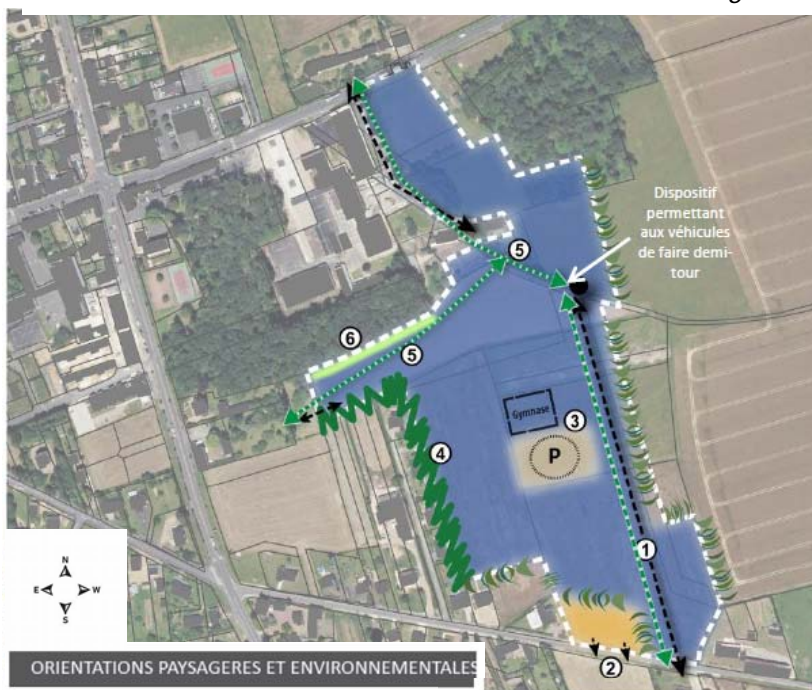
5/ L'aménagement du site devra préserver l'emprise nécessaire pour un éventuel accès piéton vers le site de Bellevue (OAP n°4), raccordée aux cheminements piétons prévus au nord du secteur vers le collège.

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

Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

- La modification du périmètre de la zone 1AUe engendre la nécessité de révision de l'OAP dans son périmètre, sa programmation et ses objectifs d'aménagement.

o Extrait de l'OAP de la Billarderie avant Révision allégée n°2



Légende :

- Périmètre de l'OAP / à usage sportif, loisirs et culturel
- Intégration paysagère des lisières urbaines
- Liaisons douces à aménager
- Espace tampon à préserver

o Extrait de l'OAP de la Billarderie après Révision allégée n°2



Éléments paysagers existants à préserver

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

Éléments paysagers existants à créer

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

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

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

Réduction de la zone 1AUe de la Billarderie

o OAP de la Billarderie après Révision allégée n°2

Secteur d'OAP 6 : Pôle d'équipements sportifs

Superficie du site :

2,18 ha dédiés aux équipements publics

0 ha dédiés aux habitations

Echéancier prévisionnel : à 10 ans

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

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

Le secteur est occupé par le nouveau gymnase, sa voie de desserte, son parking et des aménagements hydrauliques (noue, bassin). Le secteur accueille également un terrain de football. De façon complémentaire il pourra accueillir un city-parc, et éventuellement une piscine pour l'apprentissage de la natation.

Le tissu urbain du secteur à l'Ouest se compose de maisons individuelles de types pavillonnaires, et à l'Est du bassin de rétention du complexe sportif.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

2/ Les aires de stationnement devront être paysagées. Le parking du gymnase devra être mutualisé aux futurs bâtiments, qui se grefferont plus ou moins autour du parking.

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

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

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

Justification de l'évolution

o Photo aérienne du bourg / état des lieux des zones ouvertes à l'urbanisation et zones de densification
 Nombre de logements en cours de commercialisation : 18 unités
 Et un potentiel de 28 logements à réaliser dans le PLU avant Révision allégée

Légende :

- Zones 1AU
- Zones de densité urbaines avec OAP
- Nouvelle Zone 1AU + OAP

Zones de densification	
Surfaces en ha	Projets / À détailler
2 = 0,27	2= ZH vallon abandon → Future zone N au PLUi
3 = 0,26	3= ZH vallon abandon → Future zone N au PLUi
5 = 0,51	5= Zone humide / à étudier plus spécifiquement
7 bis = 0,23	7 bis = construit
8 = 0,37	8= pas de projet / pas d'accès maîtrisé
Total restant = 0,90ha	0 ha 0 logement à réaliser

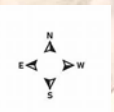
N°10 Zone 1AU Nord Pressoir
Surface = 0,2 ha
Programme = 3 logmts
Projet en partie réalisée / surface rattachée à la logique de la nouvelle zone 1AU Reste 3 logmts à réaliser
N°9 Zone 1AU La Borde de Pressoir
Surface = 4,5 ha
Programme = 60 logmts réalisés
Projet finalisé / 0 logement à réaliser

N°4 Zone UV Les Jardins de l'Arche (Demoussis)
Surface = 0,95 ha
Programme = 18 logements+MAM
Projet de restructuration urbaine en fond friche en cours/ VRD printemps 2025 Partie en sortie sur RD refusée / pas d'accès 9 lot en cours de commercialisation Et 10 lots à venir

N°7 Zone UB Pôle Sportif
Surface = 0,35 ha
Programme = 4 logmts
Viabilisation existante et commercialisation de 4 lots en cours /1 vendu / Reste 3 logements

N°1 Zone 1 AU Les Fosses Blanches
Surface = 0,76 ha
Programme = 10 logements
Zone viabilisée pour 8 lots ; commercialisation en cours /2 réalisés reste 6 lots

N°6 Zone 1 AU Bellevue et zone de Densification urbaine
Surface = 1,7 ha – 1,4 ha en 1 AU et 0,3ha en U
Programme = 15 logmts
Sur la propriété communale de 0,9 ha = une réserve foncière pour des équipements et services en entrée de bourg – 0,74ha en logements à réaliser pour 15 unités

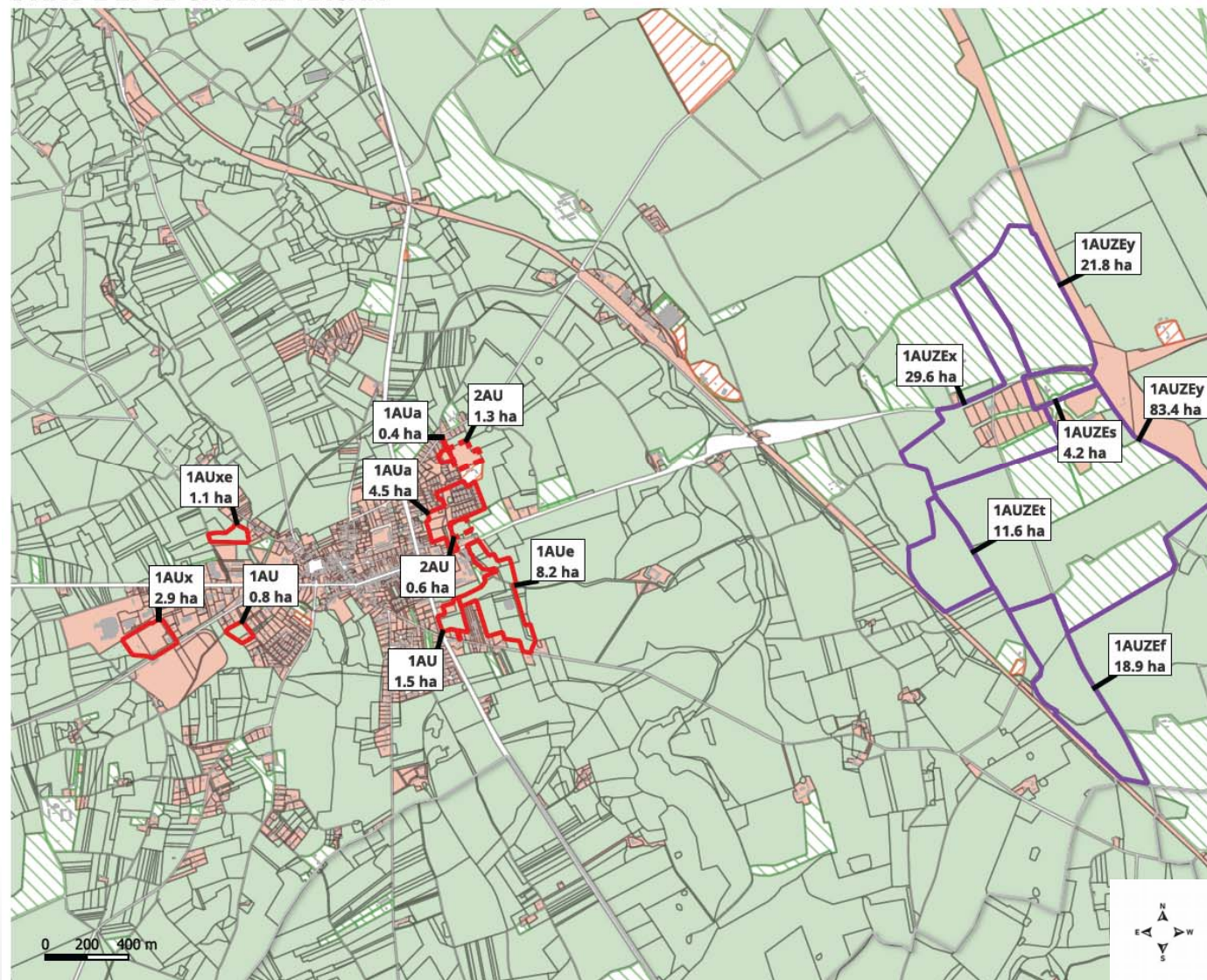


Communes de Gatine R

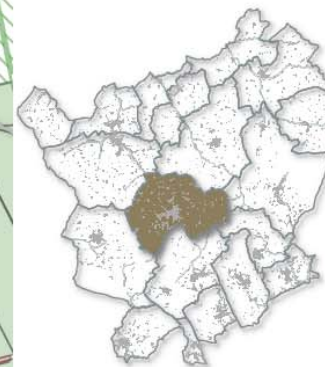
Justification de l'évolution

o Extrait Etude ATU sur l'état d'urbanisation de la Commune en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLUi

LES ZONES D'URBANISATION FUTURES EN 2024 DANS L'EPCI GATINE-RACAN



commune :
Neuillé-Pont-Pierre



Zonage

Type 1 AU	Type 2 AU
Habitat	
Activités	
Equipement	

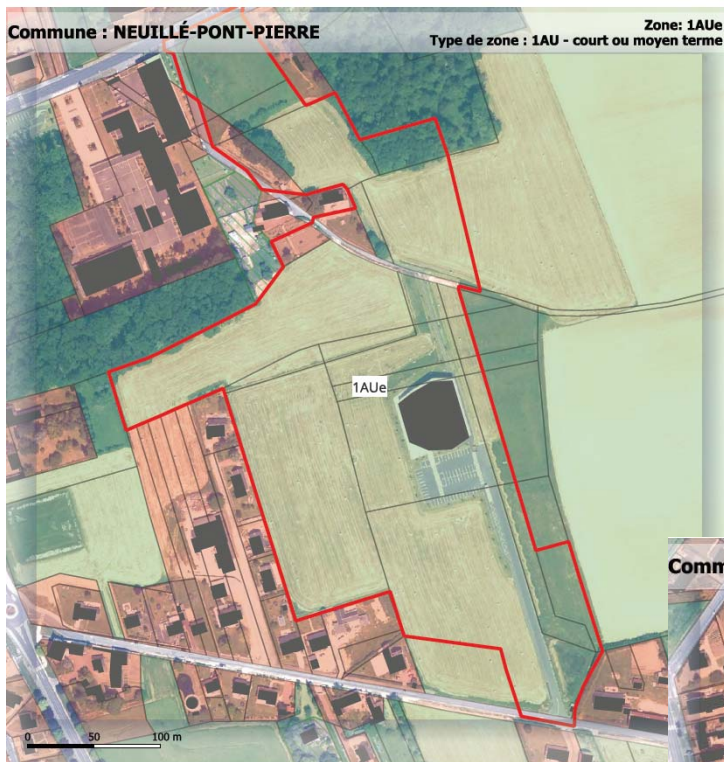
Artificialisation

Parcelle entièrement artificialisée
Parcelle entièrement en ENAF
Parcelle à dominance artificialisée
Parcelle à dominante ENAF

Justification de l'évolution

o Extrait Etude ATU sur l'état d'urbanisation de la Commune en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLUi

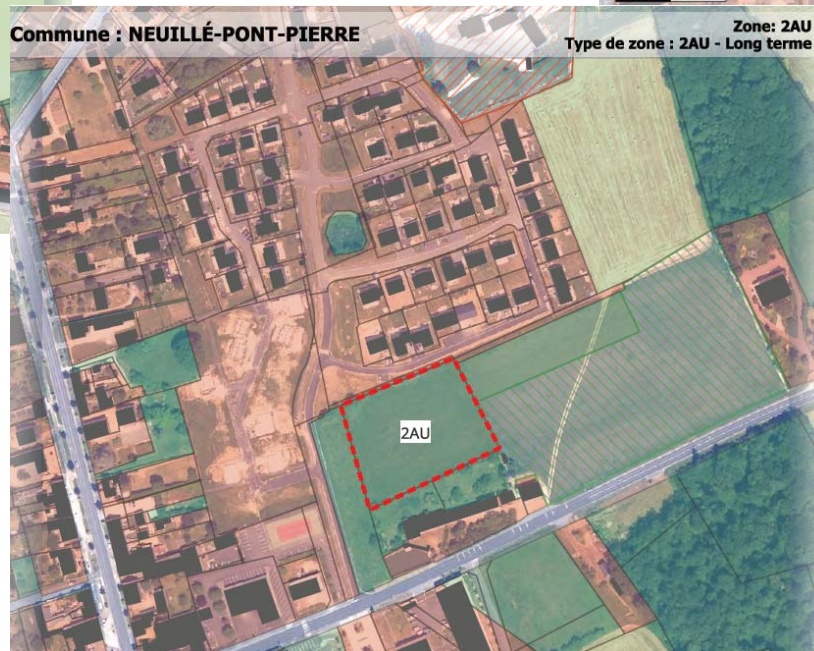
LES ZONES D'URBANISATION FUTURES EN 2024 DANS L'EPCI GATINE-RACAN



Zones inscrites non artificialisées :

- Zone 2 AU du Pressoir = 0,6 ha
- Zone 1 AU de Bellevue = 1,5 ha
- Zone 1 Aue de Bellevue = 8,2 ha dont 6,9 ha de foncier disponible
- Zone 1AU sud ouest = 0,76 ha

Soit un total de zones à urbaniser à vocation résidentielle de 9,76 ha

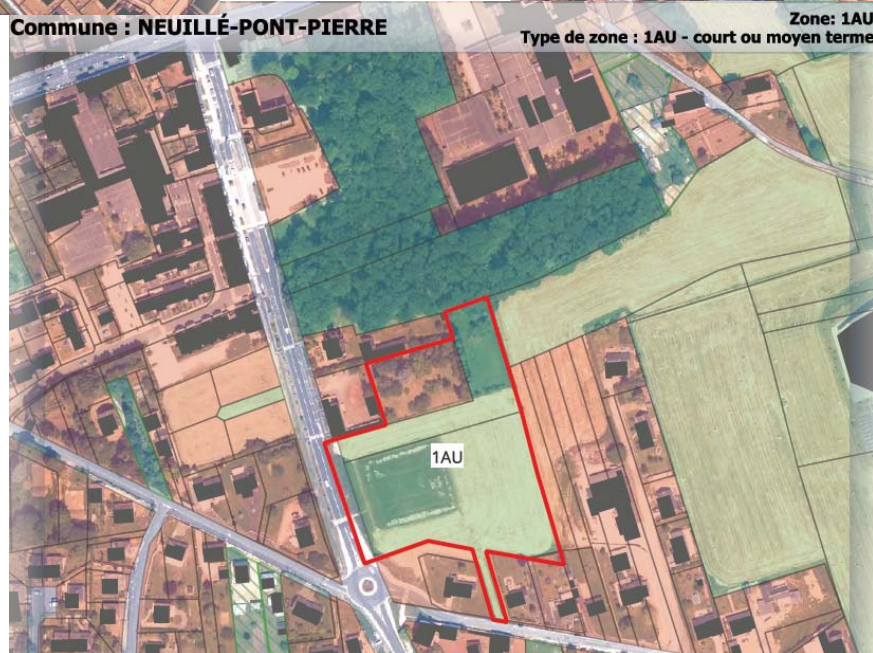
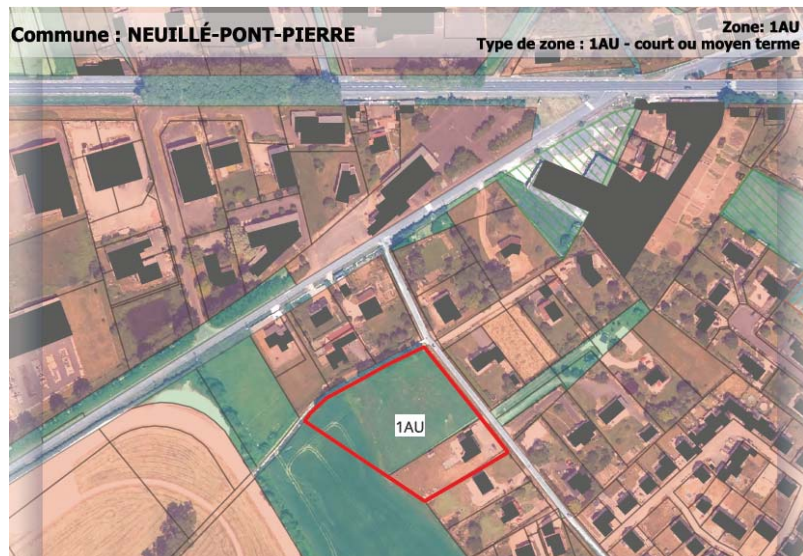


o Zone 2AU de la Borde

Justification de l'évolution

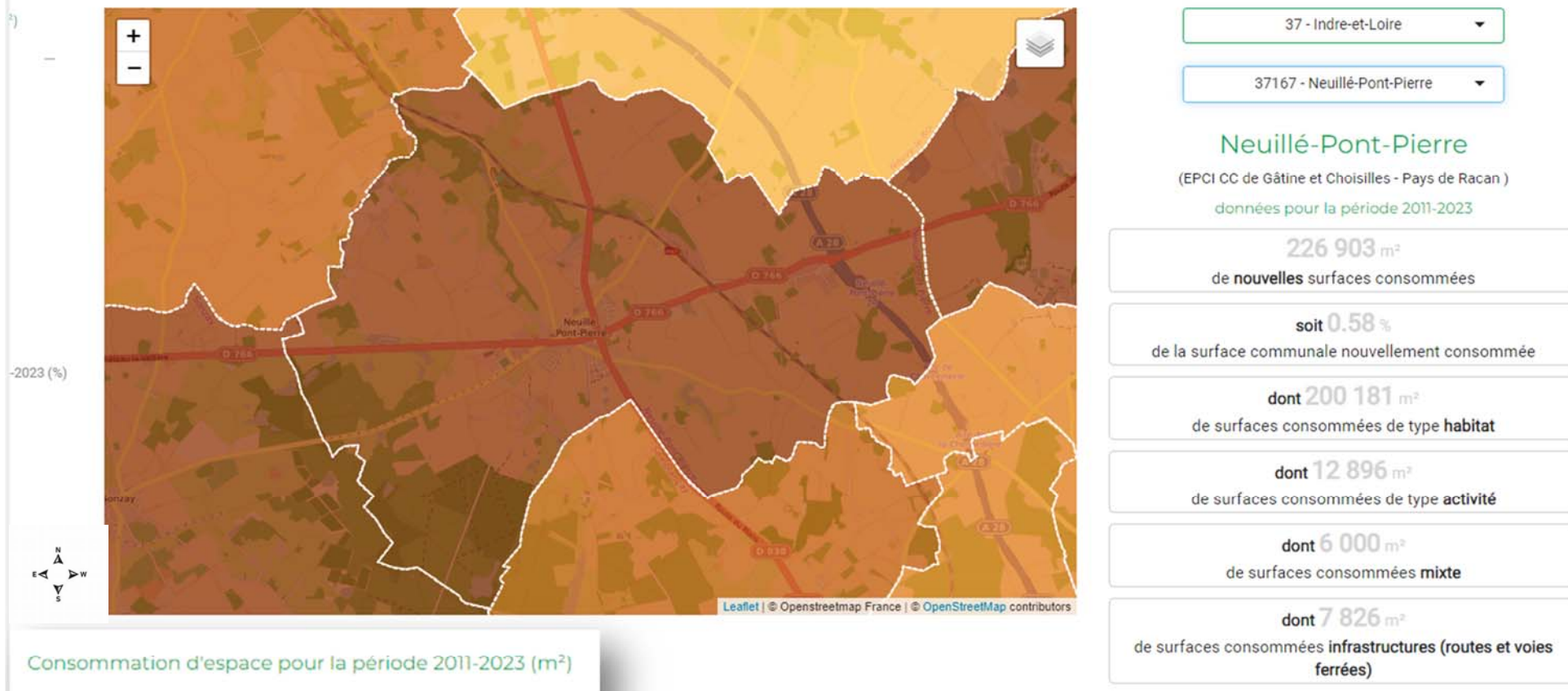
o Extrait Etude ATU sur l'état d'urbanisation de la Commune en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLUi

LES ZONES D'URBANISATION FUTURES EN 2024 DANS L'EPCI GATINE-RACAN



Justification de l'évolution

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2023



Portail de l'artificialisation des sols

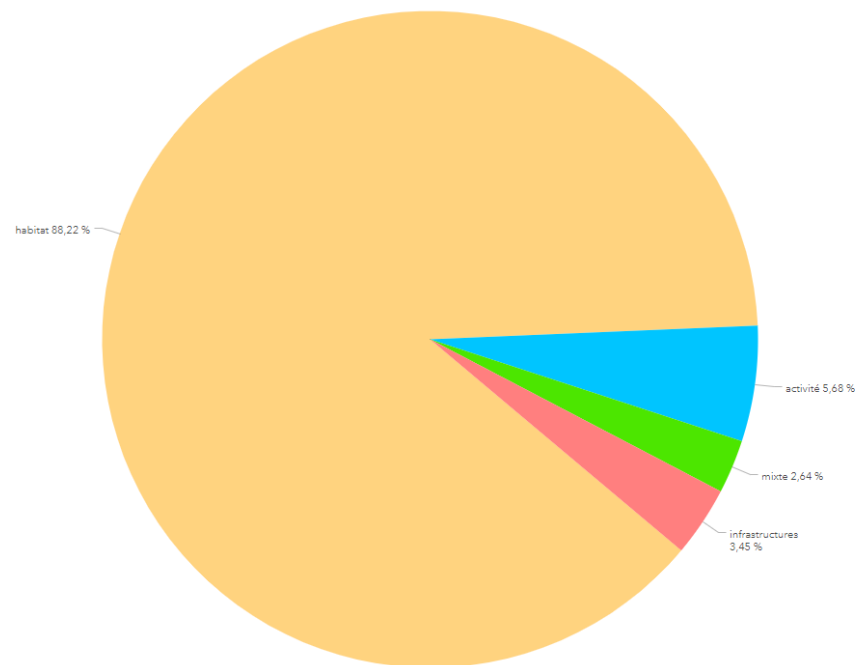
- 20 ha consommés entre 2011 et 2023 pour l'habitat
- Soit 1,66 ha / an

Justification de l'évolution

Portail de l'artificialisation des sols

- Plus de 88% consommés au titre de l'habitat
- 12 ha consommés en 2016

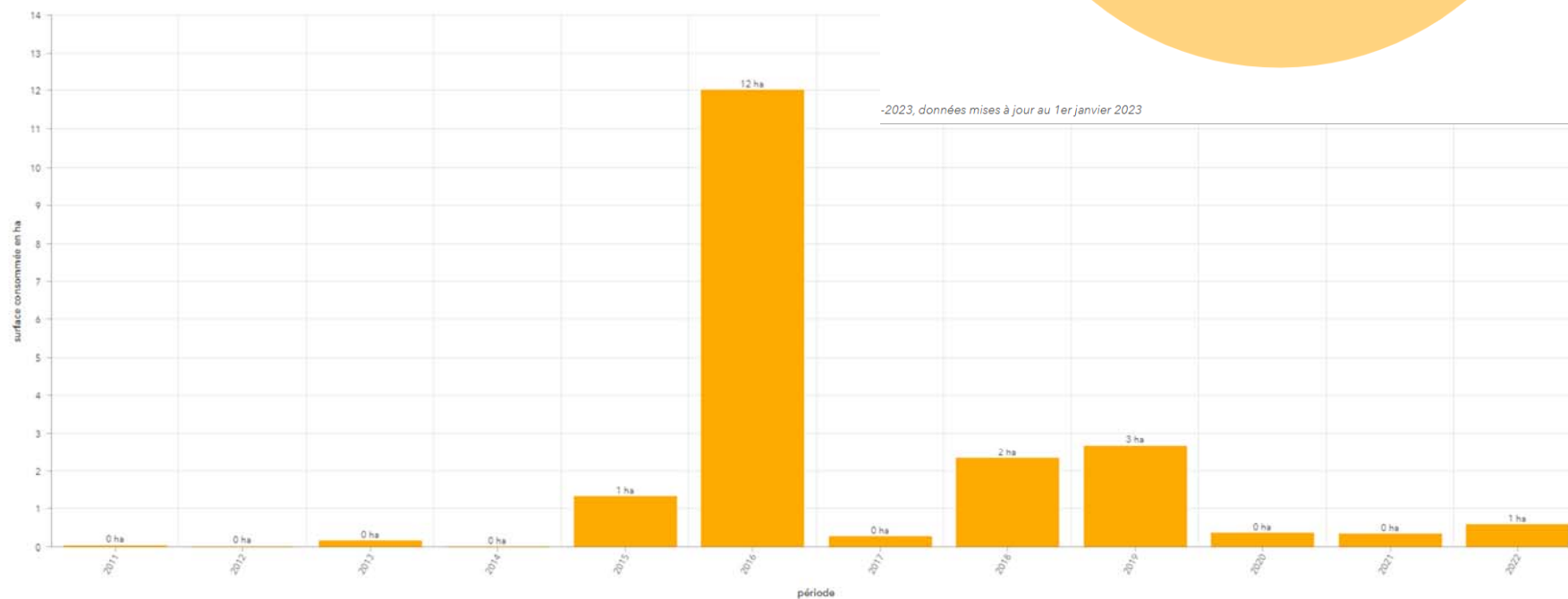
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Consommation d'espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

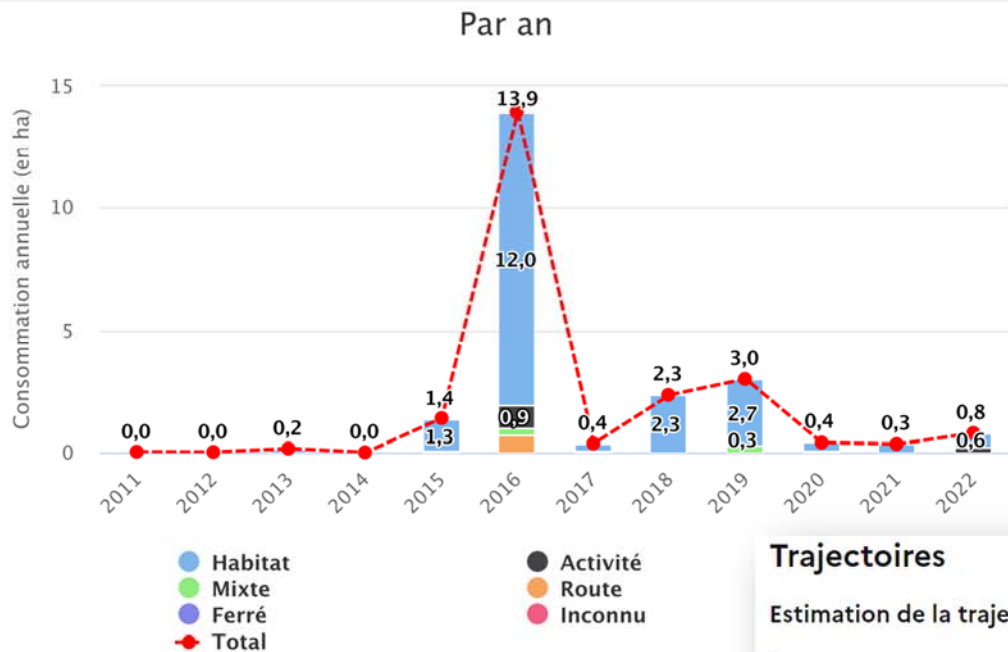
Région
Centre-Val de

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le



-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

Justification de l'évolution



Portail de l'artificialisation des sols

- Ci-contre la répartition de la consommation enregistrée par an entre 2011 et 2022
- **10,8 ha de potentiel global consommable entre 2021 et 2031**

Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031

+21,6 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+10,8 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

Source de données: **FICHIERS FONCIERS**

Détails données et calcul

[Consulter les trajectoires](#)

Consommation

Bilan de la consommation d'espaces

+22,7 ha

Consommation d'espaces 2011-2022

+1,9 ha

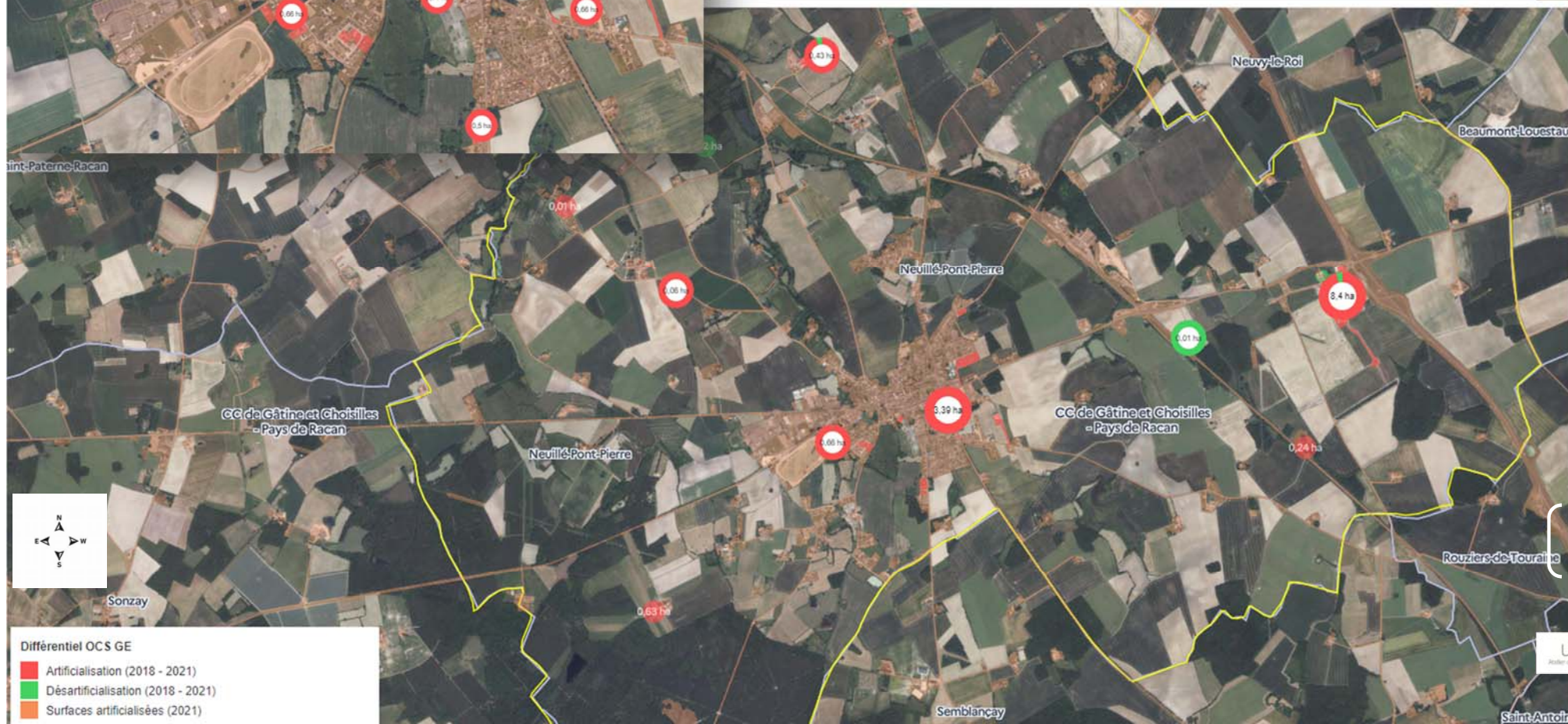
Consommation d'espaces moyenne par an entre 2011-2022

Justification de l'évolution



Portail de l'artificialisation des sols

- Ci-contre la répartition de la consommation enregistrée entre 2018/2021



Différentiel OCS GE

- Artificialisation (2018 - 2021)
- Désartificialisation (2018 - 2021)
- Surfaces artificialisées (2021)

Justification de l'évolution

Diagnostic foncier et immobilier	Les besoins sur la commune en foncier et immobilier										
<p>Foncier consommé depuis l'application du PLU (2018) en habitat = 5,68 ha selon Urbago sur base de lecture du zonage</p>	<p>Foncier disponible à détailler sur les zones AU et 1 AU + OAP de densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Bellevue = 0,8 ha pour 12 logements environ - OAP de densification = 0 ha ; <p>TOTAL SURFACE = 0,8 ha restants avec complexité d'accessibilité et accès obligatoire depuis la rue d'Armilly</p>										
<p>Nombre de logements construits depuis l'application du PLU = 80 dans les zones AU et de densification</p> <p>Données communes = 2015/2024, 222 PC habitat soit une moyenne annuelle de 24 PC logements</p> <p>Un net ralentissement de la construction neuve depuis 2022</p> <p>2021 = 22 PC habitat 2022 = 13 PC habitat 2023 = 2 PC habitat 2024 = 4 PC habitat</p>	<p>Nombre de logements projetés dans le cadre du PADD du PLU = 20 logements / an dont 34 de logements sociaux</p> <p>Et du PADD du PLUi /</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements à prévoir dans le PLUi (2026-2036)</td> <td>1176</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements potentiels en densification</td> <td>613 (52%)</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements à prévoir en extension</td> <td>563</td> </tr> <tr> <td>Besoins en foncier induits en extension (densité moyenne : 15 logs/ha)</td> <td>37,5 ha</td> </tr> </tbody> </table>	LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		Nombre de logements à prévoir dans le PLUi (2026-2036)	1176	Nombre de logements potentiels en densification	613 (52%)	Nombre de logements à prévoir en extension	563	Besoins en foncier induits en extension (densité moyenne : 15 logs/ha)	37,5 ha
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS											
Nombre de logements à prévoir dans le PLUi (2026-2036)	1176										
Nombre de logements potentiels en densification	613 (52%)										
Nombre de logements à prévoir en extension	563										
Besoins en foncier induits en extension (densité moyenne : 15 logs/ha)	37,5 ha										
<p>Etat des lieux des zones ouvertes à l'urbanisation – cf carte ci jointe</p>	<p>D'après de Portail de l'Artificialisation 2021/2031, la commune dispose d'un potentiel de 10,8 ha à consommer</p>										

ETUDE DE REVISION
ALLEGEE N°2 DU PLU

**JUSTIFICATION DE
LA REVISION
ALLEGEE N°2 DU
PLU**

Evolution des surfaces du
document graphique

NOM DE LA ZONE	APRES REVISION ALLEGEE N°1 Surface en ha	APRES MODIFICATION N°3 REVISION ALLEGEE N°2	DIFFERENCIEL
ZONES URBAINES	112,6		
UA	23,9		
UB	59	59,24ha 59,58ha	+240 M ² +340m ²
UBb	1,3		
UE	5,3	5,13ha 8,73ha	-1700m ² +3,6ha
UH UH _a	3,9 0,6		
UX UX _a	17 1,6		
ZONES A URBANISER	189,9		
1AU	2,3	2,4ha	+0,11ha
1AU _a	4,9	6,2ha	+1,3ha
1AU _e	8,2	8,13 2,63ha	-700m ² -5,5ha
	1,9 1,1		
1AUZ _{Ey} 1AUZ _{Ex} 1AUZ _{Et} 1AUZ _{Es} 1AUZ _{Ef}	105,2 29,6 11,6 4,2 18,9		
2AU 2AU _e	2,0 0	0,7	-1,3ha
ZONES AGRICOLES	2306,0		
A Secteur Ap Secteur Ax	2298,3 7,0 0,7	2300,9ha	+1,9ha
ZONES NATURELLES	1305,1		
N Secteur NI Secteur NI _a Secteur Nav Secteur Nx	1270,0 12,8 2,0 1,0 18,5		
TOTAL COMMUNE	3914	3914	