

DEPARTEMENT DE L'ALLIER



Commune de

NEUILLY LE REAL

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 27 novembre 2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 1^{er} mars 2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 22 novembre 2013

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule / Le cadre législatif du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de NEUILLY LE REAL et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de NEUILLY LE REAL s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Introduction

La commune de Neuilly le Réal se situe au cœur de la Sologne Bourbonnaise, à environ 15km au Sud Est de l'agglomération de Moulins. D'une superficie de 4697 ha, elle accueille 1351 habitants (données Insee 2007). Soit une densité de 29 hab/km². L'habitat est très dispersé. Seuls le bourg et sa proximité affichent une forme groupée.

Au sein de Moulins Communauté, la commune de Neuilly le Réal se positionne comme un pôle de service secondaire.

Les pôles secondaires de proximité structurent le territoire hors de l'aire urbaine de Moulins et polarisent les petites communes rurales : Bessay-sur-Allier/Neuilly-le-Réal au Sud (polarisant Gouise, Chapeau...). Ces pôles secondaires restent cependant sous influence de Moulins pour l'emploi, le commerce et les loisirs...mais ces bourgs ont leur rôle à jouer dans l'équilibrage du territoire entre centre et périphérie, entre Est et Ouest.

Chef-lieu de canton, Neuilly-le-Réal occupe une position stratégique dans le quart Sud-Est de l'agglomération. La commune constitue, en binôme avec Bessay-sur-Allier dont elle est distante de 7 km, un pôle de services de proximité actif dans un rayon de 7 à 8 km. La commune possède en outre une petite zone d'activités artisanales.

Un des enjeux forts pour la commune de Neuilly le Réal est de maîtriser les pressions urbaines à venir et notamment de freiner au maximum l'urbanisme linéaire qui s'est formé sur le bourg : Gérer les flux de populations, c'est-à-dire de continuer à accueillir de nouvelles populations, mais dans une démarche raisonnée et durable, permettant ainsi de préserver la qualité du cadre de vie, qui est un des points forts et attractifs de la commune. Cet objectif sous-entend une préservation et une mise en valeur de ses atouts environnementaux, paysagers, et naturels.

Le PADD de Neuilly le Réal

A/ Les perspectives d'évolution

Rappel :

- La commune connaît une croissance démographique continue et très raisonnée, dans un contexte intercommunal en baisse démographique.
- La croissance de Neuilly le Réal repose essentiellement sur un apport migratoire.
- Le phénomène de desserrement des ménages n'épargne pas la commune, même si le phénomène est moins alarmant que sur d'autres communes. En 2015, un logement d'une aire urbaine auvergnate comptera 2.1 personnes en moyenne.

Rappel du positionnement politique du SCOT de Moulins

Dès 2001, la Communauté d'agglomération de Moulins a décidé de l'élaboration d'un SCOT sur son territoire.

La PADD définit 3 axes :

- Promouvoir un aménagement équilibré du territoire autour d'un centre fort
- Développer l'attractivité économique
- Préserver et valoriser le capital environnement et assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité.

Concernant la commune de Neuilly, les enjeux définis sont ceux de la Sologne Bourbonnaise :

- Constats : L'existence de nombreux milieux humides essentiellement privés. Le maillage bocager est moins dense qu'en bocage bourbonnais. La couverture forestière y est importante mais fragmentée.
- Pression et problématique : Le risque d'eutrophisation ou de comblement des zones humides. Le changement des pratiques agricoles. La diminution des connexions inter milieux.
- Enjeux : Gérer et conserver les zones humides. Maintenir le maillage bocager afin d'assurer les liaisons entre les milieux.

Le Plan Local d'Habitat de Moulins Communauté

Le PLH prend fin en 2011. La commune de Neuilly le Réal a réalisé les objectifs définis.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Les orientations de développement de la commune de NEUILLY LE REAL

- Perspectives d'évolution démographique

La commune de Neuilly le réal croît régulièrement Elle est reconnue comme pôle secondaire de Moulins Communauté, et à ce titre doit pouvoir offrir régulièrement des logements locatifs et en accession à la propriété.

De 2007 à 2009, le nombre d'habitants est passé de 1 351 à 1 372 soit une augmentation de 21 habitants en 2 années (10 par an).

Sur les dix prochaines années, une augmentation comprise entre 120 et 150 habitants paraît réaliste et nécessaire (les possibilités de constructions nouvelles des autres communes rurales seront limitées par le SCoT), suscitant la construction de 50 à 70 logements.

Les terrains constructibles ayant une surface d'environ 1 000 m², la surface nécessaire pour les constructions nouvelles sera d'environ 7ha.

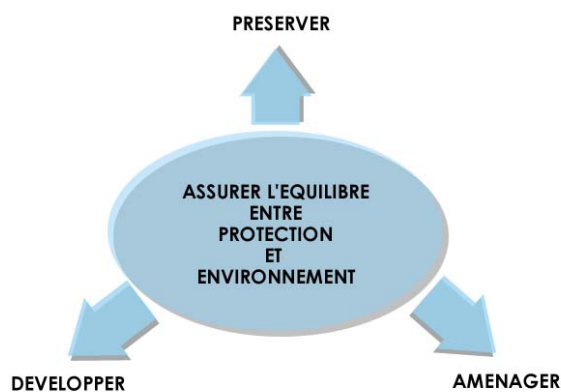
Compte tenu d'une rétention foncière de 50 %, la surface de terrains constructibles devra être d'environ 14 ha.

Le Conseil Municipal souhaite favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Cette augmentation est primordiale pour conserver l'équipement artisanal et commercial de proximité, les services publics, et les professions de santé.

- Les ambitions communales

3 orientations de base seront retenues pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Neuilly le Réal.



PRESERVER	DEVELOPPER	AMENAGER
<p>La base du PADD de la commune reste la préservation des paysages et de l'environnement.</p> <p>La qualité de vie liée à la qualité des espaces naturels, de l'architecture et des paysages doit être préservée.</p>	<p>Avoir un développement qui correspond à un confortement de la population associé à une évolution raisonnable.</p> <p>Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</p> <p>Maintenir l'activité économique et les services à la population.</p>	<p>Trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part (Art. L121-1)</p> <p>Améliorer la mobilité. Développer les services et équipements.</p>

Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

- aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme
- aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU :

- les principes d'entretien (espaces publics, ...)
- les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles
- les éléments de financement des aménagements
- si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD de NEUILLY LE REAL n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

B/ Les ambitions communales

AMBITION I : PRESERVER, METTRE EN VALEUR LES QUALITES PAYSAGERES, NATURELLES, ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

■ Protéger les paysages, les espaces naturels, Renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques,

par des zonages naturels et/ou agricoles, des Espaces Boisés Classés ou une identification au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme ou des emplacements réservés.

→ Protéger les paysages agraires et les espaces naturels

Constat : La commune de Neuilly le Réal se situe dans la Sologne Bourbonnaise, zone bocagère parsemée par de nombreux étangs.

Le territoire est traversé par un cours d'eau, affluent de la rive droite de l'Allier.

De part et d'autre du vallon formé par le cours d'eau, le relief s'étage progressivement.

Des paysages variés :

- à l'Ouest le grand massif forestier du Bois de Leyde,
- des secteurs bocagers bien structurés rythmés de nombreux bosquets et étangs -dont un ensemble de quatre étangs, les Chatards et les Fèvres représentatifs de la Sologne Bourbonnaise classés en ZNIEFF I
- des secteurs où ont été développées de grandes surfaces en cultures ponctuées de bosquets

Un des enjeux pour le territoire communal est de préserver la qualité et la diversité des paysages en adéquation avec le développement de la commune.

La préservation des paysages se traduira par :

- le maintien d'une pratique agricole dynamique et respectueuse de l'environnement
- la préservation des trames vertes (trames végétales, arborées, ...)
- une urbanisation centrée sur le bourg, ou en périphérie immédiate
- la mise en valeur des sites patrimoniaux.

→ Protéger les trames bleues, par un zonage naturel

- Garantir la dynamique fluviale des ruisseaux. Les trames bleues de la commune sont constituées de plusieurs cours d'eau. Le principal, La Sonnante et ses petits affluents se jettent dans la rivière Allier.
- Préserver les abords des cours d'eau (berges, ripisylve, zones humides). Mettre en place une marge de recul de part et d'autres des cours d'eau.

- Préserver les zones humides (étangs, mares), et notamment la ZNIEFF des étangs des Chatards et des Fèvres. La commune porte un nombre élevé de zones humides (plus d'une cinquantaine de pièces d'eau, et de nombreuses prairies humides), qui constituent un des motifs emblématiques de la Sologne Bourbonnaise. Mettre en place une marge de recul autour des zones humides.
- La commune souhaite proscrire les constructions aux abords immédiats des trames bleues.

→ Protéger, renforcer les trames vertes.

- Les vastes espaces boisés qui recouvrent les buttes et points hauts : bois de Leyde au nord est, Bois de Bord à l'ouest, Bois de la Motte au sud, ainsi que les petits boisements « en timbre poste » éparpillés sur le territoire. Ces boisements et notamment le Bois de Leyde font partie de l'arc forestier identifié à l'échelle du paysage de Moulins Communauté. La préservation de ces motifs dépasse les enjeux paysagers de la commune.
- Le maillage végétal, arboré présent dans les espaces agricoles : haies, bosquets, arbres ... l'ensemble des éléments bocagers qui participe à l'image de la Sologne Bourbonnaise. L'enjeu est de recréer des liens naturels intermédiaires permettant de conforter les différents corridors naturels et agricoles du territoire. Les arrachages de haies et d'arbres seront obligatoirement compensés par une replantation au moins équivalente.
- les ripisylves des cours d'eau et la végétation riveraine des rases et fossés. Le maintien de ces éléments naturels participera en partie à l'amélioration de la qualité de l'eau.
- Conserver, conforter des coupures vertes entre les groupements bâtis.
Exemples :
 - coulée verte de la Sonnante traversant le bourg
 - entre les hameaux des Poterets, Longepié, Les Frérets
 - ...

Cet objectif va concourir à maintenir les corridors écologiques (trames bleues et vertes du Grenelle de l'Environnement),

- tant pour l'équilibre environnemental (enrichissement de la biodiversité, préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des sols ...)
- que pour le cadre de vie des habitants : comme espaces verts de proximité pour les habitants.

Cet objectif de préservation et mise en valeur des paysages est à mettre en lien avec un objectif détaillé plus loin, qui consiste en la protection des sites bâtis majeurs (nombreux châteaux, domaines isolés). Ces éléments sont des motifs emblématiques de la Sologne Bourbonnaise et font partie de la qualité paysagère de la commune.

■ Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal, par un zonage agricole

Maintenir une vocation agro pastorale sur la commune de Neuilly le Réal est un enjeu majeur et fondamental, notamment pour :

- *Maintenir, conforter la vocation économique*
- *Garantir la qualité des paysages agricoles, naturels*
- *Conforter l'attractivité de la commune.*

La vocation agro pastorale de la commune est forte et reflète celle de la Sologne Bourbonnaise.

L'enquête agricole réalisée pour le PLU a permis d'identifier les besoins des exploitations agricoles présentes et en activités.

→ Protéger les terres agricoles.

→ Permettre aux exploitations de se développer, en termes de surface agricole et de bâtiments.

→ Protéger les structures végétales (ripisylve, haies) et les espaces naturels fragiles (zones humides).

Cette ambition contribuera à préserver les paysages et l'environnement. Le maintien d'une agriculture diversifiée, combinant des espaces en grandes cultures, du pâturage et des forêts, garantira l'entretien et la qualité des paysages ouverts et la conservation d'une biodiversité remarquable.

Les champs de culture et les pâtures constituent des supports de liaisons entre les trames bleues et vertes.

■ Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables

→ Encadrer le développement de l'énergie photovoltaïque

- Une étude est en cours visant l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la salle polyvalente.
- Favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques chez les particuliers en limitant les impacts visuels, notamment en centre bourg.
- Limiter l'installation de champs de panneaux photovoltaïques aux zones non utilisées par l'agriculture (friches, anciennes carrières, anciennes décharges).

→ Promouvoir dans le règlement du PLU, les « nouveaux » matériaux permettant de réduire la consommation énergétique des habitations (bois, laine de mouton, chanvre, lin, paille, ...), ainsi que les techniques permettant le développement des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, production de chaleur par la biomasse ou des panneaux solaires thermiques, ...), dans le respect de l'intégration architecturale et paysagère des équipements.

Rappel ☺ :

- développer, conforter la mise en place d'énergies renouvelables contribue à préserver les ressources naturelles (qualité de l'air).
- Lutter contre l'étalement urbain constitue un premier acte d'une politique d'économie d'énergie.

AMBITION 2 : CONFORTER L'ELAN DEMOGRAPHIQUE

- **Maintenir les populations en place.**
- **Accueillir de nouvelles populations.**

Rappel : L'ambition démographique que se fixe la commune doit veiller à ne pas engendrer un étalement excessif.

Les enjeux de cet objectif visent à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, à construire davantage la ville sur elle-même, à maîtriser le développement des déplacements.

■ Stopper l'urbanisation linéaire

La commune de Neuilly le Réal affiche une organisation urbaine typique de la Sologne Bourbonnaise : un centre bourg et un éparpillement de petits groupements humains.

Le phénomène de péri urbanisation n'a pas échappé au territoire. Le bourg centre s'est renforcé mais s'est étalé, dilaté, le long des voies d'accès. Cet urbanisme linéaire doit s'arrêter. Une réflexion doit s'engager sur un renforcement du bourg existant. Les objectifs de développement doivent viser un épaississement de la trame urbaine.

→ Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté (articles 6, 7, 11, ...). Densifier les groupements bâtis existants : le bourg.

→ Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser, en fonction de la viabilité existante.

- Le Diagnostic du PLU a identifié un certain nombre de dents creuses urbaines au sein des espaces bâtis. Ces espaces vides sont autant de potentialités urbaines.

L'urbanisation devra se réaliser dans les « dents creuses » et dans les zones viabilisées, afin de densifier le bourg.

- Les groupements bâtis disposent d'un patrimoine bâti ancien important. Le recyclage des logements existants (par leur rénovation, réhabilitation) doit être une priorité pour le renouvellement urbain et pour limiter la consommation foncière.

Il sera veillé à la rénovation du patrimoine bâti existant actuellement fermé (possibilité d'avoir des changements de destination pour les bâtiments agricoles anciens et de qualité, ayant perdu leur vocation).

→ Faire vivre les hameaux et écarts.

- La commune compte des hameaux à vocation agricole.

Ces lieux dits doivent conserver leur vocation agricole. Une urbanisation à vocation d'habitat n'est pas recommandée, dans un souci de limiter le mitage, d'économie du foncier, de protection des espaces agricoles et naturels,

- La commune compte également des constructions isolées. Il s'agit essentiellement de constructions architecturalement intéressantes, souvent accompagnées de parcs ou jardins. Une urbanisation nouvelle à proximité doit être évitée, pour des raisons de qualités paysagères, patrimoniales, Château de Frene, Les Vayots, L'Ecluse, ...

- D'autres sites bâtis affichent une vocation touristique. Ces sites nécessiteront éventuellement un zonage spécifique.

Exemples : Les Chatards,

■ Ouvrir de nouvelles zones urbaines à la marge de certains secteurs, en fonction des études existantes.

→ Prendre en compte les risques naturels dans la recherche de nouvelles zones urbaines.

- La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques d'inondation. Cependant, le risque n'est pas inexistant. Le ruisseau de la Sonnante est concernée par des crues comme tous ruisseaux.

Limiter les constructions et interventions en zone inondable et dans le lit majeur des cours d'eau.

Le PLU doit tendre à assurer un espace minimum au ruisseau pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, favoriser des zones de collecte des eaux pluviales. Ces espaces font partie des trames bleues et vertes identifiées à préserver.

De plus, ce principe participera à mettre en place une coulée verte au niveau du bourg.

- Le risque Argiles n'induit pas d'inconstructibilité.

→ Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement

L'assainissement collectif est défini par le schéma d'assainissement réalisé en 1999 et concerne le bourg de Neuilly le Réal. Les éventuelles ouvertures à l'urbanisation ne seront admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement. Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'à la condition d'une planification des investissements à réaliser en matière d'assainissement. La planification des travaux et de la mise en service des équipements d'assainissement devra être compatible avec l'arrivée de flux polluants supplémentaires, et donc des ouvertures à l'urbanisation.

L'assainissement individuel concerne le reste du territoire.

- Rappel : le contexte géomorphologique du territoire semble peu favorable à l'assainissement individuel.
- Privilégier l'assainissement collectif conduit à conforter l'accueil de nouvelles populations sur le bourg.

→ Ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation future, à la marge

Dans la mesure où la viabilisation de nouvelles parcelles serait nécessaire, celle-ci devra être réalisée dans les espaces entre les voies :

- rue du Bois de bord et route de Bessay
- route de Bessay et rue des Sapins.

■ Répondre aux besoins en termes de Logements.

Rendre la commune plus attractive pour retenir ses habitants et ses familles, c'est agir sur l'offre de logement qui doit être plus adaptée aux normes contemporaines et plus diversifiée.

De plus, une réflexion doit s'engager, en termes de capacité de logements, de consommation de l'espace, afin de mettre en place une gestion en adéquation avec le développement durable.

→ Améliorer et diversifier l'offre de logements.

- Diversifier l'offre de logements implique d'intervenir sur la densité et d'inciter de nouvelles formes architecturales (mitoyenneté des constructions individuelles,...).

Sur l'ensemble du territoire communal, il convient de diversifier la forme et le type de constructions neuves.

Un travail de réflexion sera fait sur l'article 11 du règlement.

- Favoriser le recyclage des logements, notamment les logements vacants

L'habitat vernaculaire, ancien, souvent obsolète, doit être renouvelé en procédant à réhabilitations ou des restructurations urbaines, La mise en valeur d'ensembles patrimoniaux participe aussi au renforcement de l'attrait de la commune.

Un travail de réflexion sera fait sur les articles 1 et 2 du règlement.

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle : favoriser l'accession sociale, augmenter le parc locatif privé et public, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite),

→ Enrichir le parc de logements locatif et locatif social.

La commune dispose d'un parc locatif varié (16 F2 accessibles pour personnes âgées, 21 F3 ou F4) ce qui correspond au besoin.

Dans la création des 48 logements futurs, 5 pourraient être confiés à un office d'HLM.

Rappel ☺

- Lutter contre l'étalement urbain constitue un premier acte d'une politique d'économie foncière.

- Maitriser l'urbanisation participe à préserver les ressources naturelles (qualité de l'air, de l'eau).

AMBITION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

■ Maintenir l'activité économique

→ *Maintenir les commerces et services en place.*

- *dans le centre bourg. 4 secteurs accueillent en particuliers des services : place de la Mairie, place de l'Eglise, Grande Rue, Ru du 14 Juillet.*

- *dans la zone d'activités des Gambades. La zone d'activités des Gambades sera réservée aux activités artisanales de production et de bâtiment, aux activités industrielles ou de services administratifs. Les bâtiments pourront être réaffectés à ces mêmes activités, ou à défaut par la commune à des activités sportives ou culturelles. En aucun cas ces bâtiments ne pourront être utilisés comme habitation ou commerce alimentaire.*

→ *La Carrière des Vayots est une carrière à ciel ouvert, d'extraction de sables et graviers, autorisée jusqu'en 2032.*

→ *Limiter, éviter l'urbanisation à proximité des 3 Installations classées, identifiées comme polluantes.*

- *La Carrière des Vayots*

- *Une entreprise de traitement du bois (Labeyrie)*

- *Une exploitation agricole d'élevage de volailles (Chène).*

■ Développer, conforter d'autres activités

→ *Vocation touristique, hébergement, ...*

→ *Mettre en valeur et développer les activités liées à l'eau.*

La commune envisage la possibilité d'aménager un plan d'eau au secteur Les Fonds de Presles, en bordure de la Sonnante.

AMBITION 4 : PRESERVER, AMELIORER, AMENAGER LE CADRE DE VIE

■ Répondre aux besoins en termes d'équipements publics et de services.

La commune de Neuilly le Réal est identifiée comme pôle de services secondaires au sein de Moulins Communauté.

→ Favoriser le maintien des services (poste, gendarmerie, écoles, service de secours, ambulances, taxis, transports à la demande, distributeurs de billets,...).

→ Prévoir l'aménagement de locaux en vue du développement de la bibliothèque qui devient un relais de la médiathèque communautaire.

→ Créer en relation avec les professions médicales et paramédicales, une maison de santé où médecins, infirmières, kinésithérapeutes, diététicienne, dentiste,... seraient regroupés.

Réserver un espace à proximité de la salle polyvalente afin de réaliser des salles associatives.

→ Favoriser les activités associatives par la mise à disposition de locaux et moyens logistiques ou matériels.

Rappel ☺

- Valoriser l'image du territoire.
- Conforter l'attractivité du territoire

■ Améliorer la mobilité, tendre à réduire les déplacements.

Un des axes porte sur la mobilité, les déplacements, lesquels vont s'accroître avec l'accueil de nouveaux habitants.

Les différents modes de transports doivent pouvoir fonctionner de façon complémentaire. L'ambition d'assurer de bonnes conditions de déplacements nécessite donc le développement de **l'intermodalité**.

→ **Mettre en place des cheminements doux, circuits pédestres, équestres, pistes cyclables.**

- reliant les extrémités urbaines au centre bourg.

Aménager les bas côtés de la route de Bessay afin d'offrir aux piétons et cyclistes, un cheminement doux et sécuritaire.

- reliant les chemins venant de Thionne et de l'agglomération Moulinoise.

Il sera possible de réserver des emprises dans le PLU pour la mise en place de cheminements piétons ou cyclables, continus et de qualité ; et, d'aménagements sécuritaires au droit des carrefours et le long des voies.

→ Mettre en place un espace réservé pour le co-voiturage

Prévoir une aire de co-voiturage route de Moulins. Le stationnement des véhicules s'effectuerait sur le côté de la voie d'accès à la zone d'activités.

Rappel ☺

- conforter les cheminements doux participe à préserver les ressources naturelles (qualité de l'air).

■ Aménager, embellir le cadre de vie

Embellir le cadre de vie se traduit également par la mise en valeur de certains atouts présents sur la commune.

→ Mettre en valeur des éléments patrimoniaux, notamment par une identification et localisation de ces éléments dans le PLU

- La commune dispose d'éléments architecturaux protégés en tant que monuments historiques : Logis Henri IV, Logis des Gazons,
- Plusieurs éléments architecturaux présents sur la commune sont à préserver, mettre en valeur, car ils participent à la qualité des paysages, à l'identité et l'attractivité du territoire : église de Neuilly, prieuré, châteaux du Fresnes, de l'Ecluse, des Vayots, Logis des Gayots, des Places, de la Brière,

Les constructions nouvelles seront proscrites à proximité de ces sites de grande qualité.

- Les éléments du petit patrimoine (croix, fontaines, lavoirs, ...) sont des éléments intéressants à préserver.
- L'architecture vernaculaire composée de fermes agricoles anciennes et l'architecture urbaine : potentiel pour le recyclage des logements (habitat, hébergement touristique).

→ Mettre en valeur les paysages.

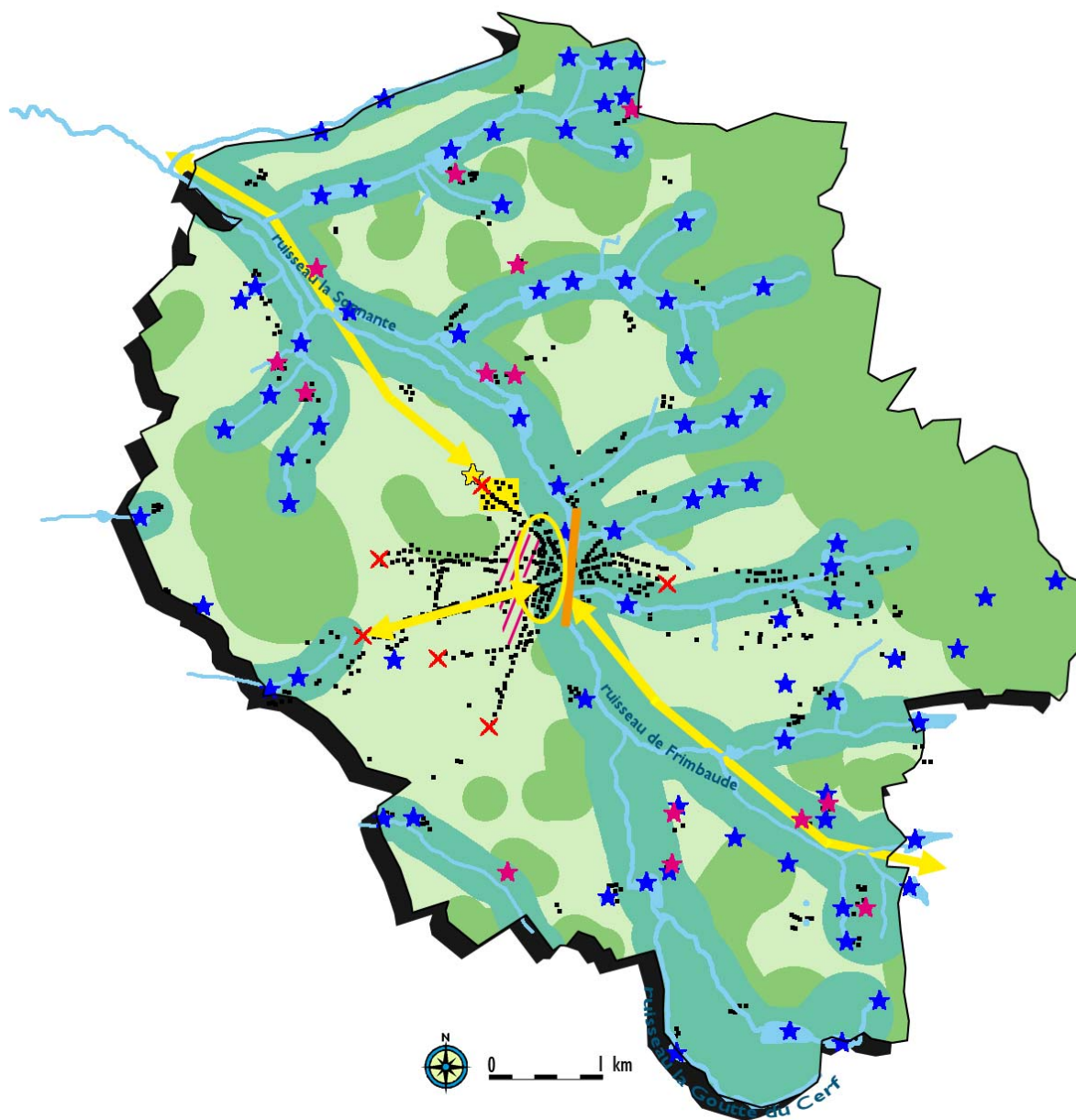
Cette ambition fait référence à la première ambition citée plus haut.

- Contenir l'urbanisation et lutter contre le mitage sont des mesures qui participent à maintenir la qualité des paysages.
- Préserver la qualité des vues sur les paysages sur et en dehors de la commune, par le maintien d'une activité agricole, la limitation des extensions urbaines,

Dans le zonage du PLU, un équilibre est à trouver entre les zones naturelles et agricoles. Cet équilibre devra prendre en compte à la fois l'économie et le paysage.

LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

-PRESERVER / DEVELOPPER / AMENAGER-



**PRESERVER, METTRE EN VALEUR
LES QUALITES PAYSAGERES,
NATURELLES ET ENVIRONNEMENTALES**

- les paysages agraires, les espaces naturels, maintenir la vocation agricole
- les trames bleues, comprenant cours d'eau et zones humides (mares, points d'eau)
- les trames vertes, comprenant boisements et haies bocagères

CONFORTER L'ELAN DEMOGRAPHIQUE

- prendre en compte le risque inondation
- stopper l'urbanisation linéaire
- densifier le bourg, faire vivre les hameaux
- ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation

**DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES,
SERVICES ET EQUIPEMENTS**

- les commerces, équipements et services du centre bourg
- la zone d'activités des Gambades

AMENAGER LE CADRE DE VIE

- développer les modes doux et le covoiturage
- protéger et mettre en valeur les sites patrimoniaux de qualité