

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

5

Commune de

NEUVY

Document Initial Avril
2014, Modifié
Décembre 2014

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

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2010

ARRET DU PROJET

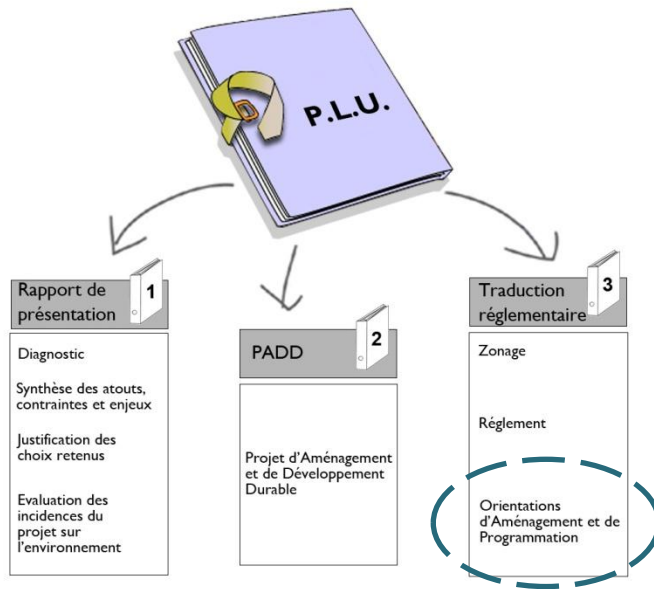
Délibération du conseil municipal du 4 juin 2014

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 26 janvier 2015

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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



Préambule...

I - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement).

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles « sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opération doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les orientations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Le règlement définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement de PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

2 - Programmation du développement urbain

Le PLU a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg, au plan de zonage (traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

Zones U	Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Zones AUg	Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Le futur PLU propose 3 zones d'urbanisation future, afin de permettre le développement de la commune de NEUVY.

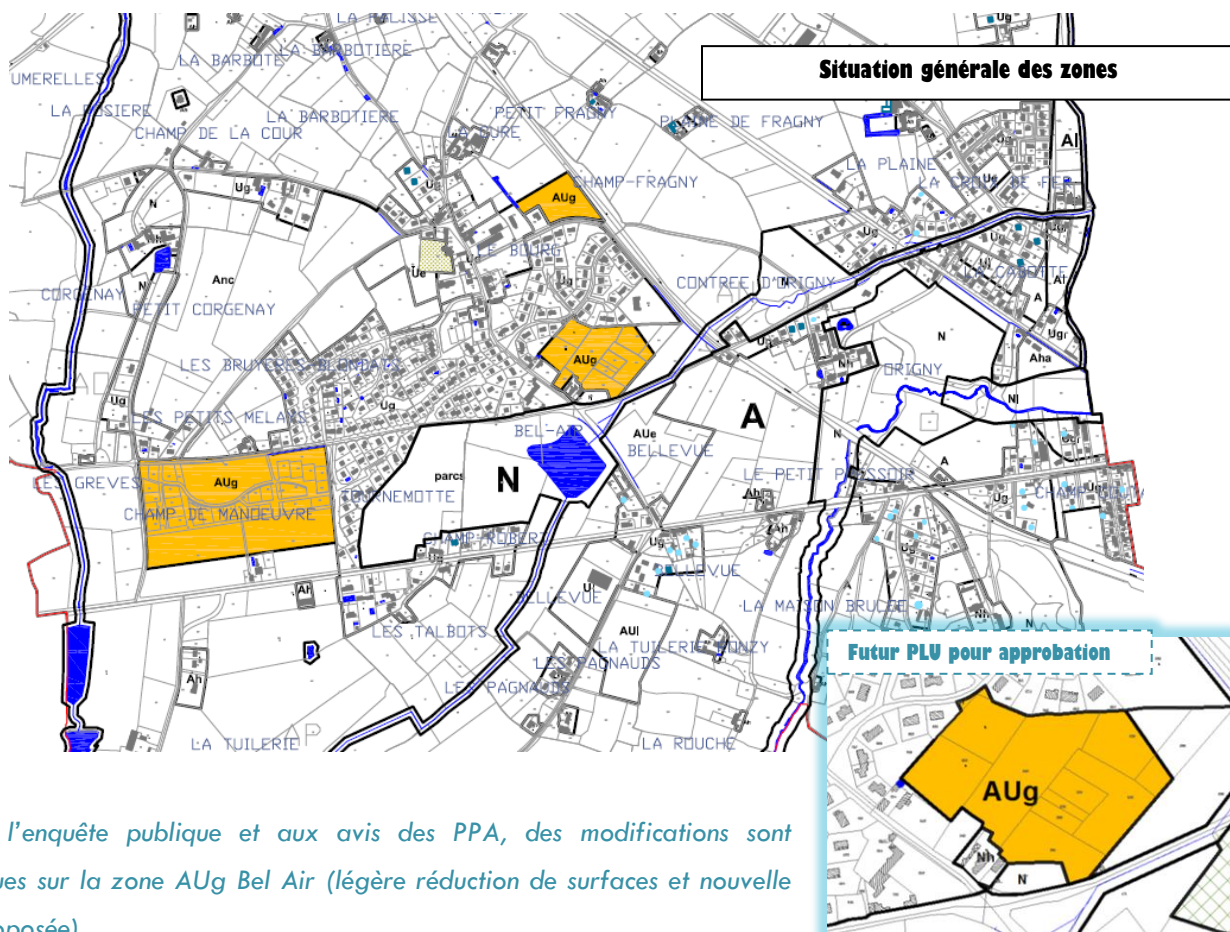
Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU.

Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de NEUVY.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié 3 secteurs de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution des territoires.

Les orientations d'aménagement sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).



Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, des modifications sont intervenues sur la zone AUg Bel Air (légère réduction de surfaces et nouvelle OAP proposée).

ORIENTATIONS GENERALES pour l'Ensemble des Zones

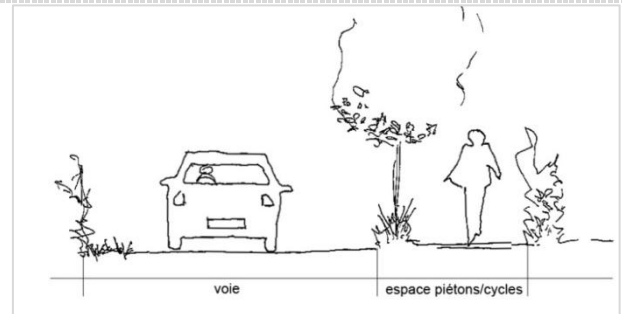
Chaque projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Objectif

N°1

Seront particulièrement pris en compte :

- Une gestion économe de l'espace,
- Une desserte qualitative reliée au réseau viaire existant,
Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Ces espaces seront de préférence sécurisés par un aménagement paysager.



Profil de principe

- Le développement des modes de développement alternatifs à la voiture (vélo, marché à pieds),
Le développement urbain de l'ensemble des sites devra assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du centre bourg, mais également en direction des autres quartiers et de la campagne environnante.
Ces circulations douces seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans chaque schéma d'aménagement. Elles présenteront une largeur d'au moins 3 mètres dégagée de tout obstacle. Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans chaque schéma. Les parcours piétons indépendants de la voirie type trottoir auront une largeur minimale d'1m50 dégagée de tout obstacle.



Images références cheminements doux

- Une gestion alternative des eaux pluviales (utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...),
 Chaque opération projetée devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation pourra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.... Les surfaces des espaces de cheminement doux et de stationnements en surface seront revêtues de matériaux drainants.
 La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.
 Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Images références



Noue

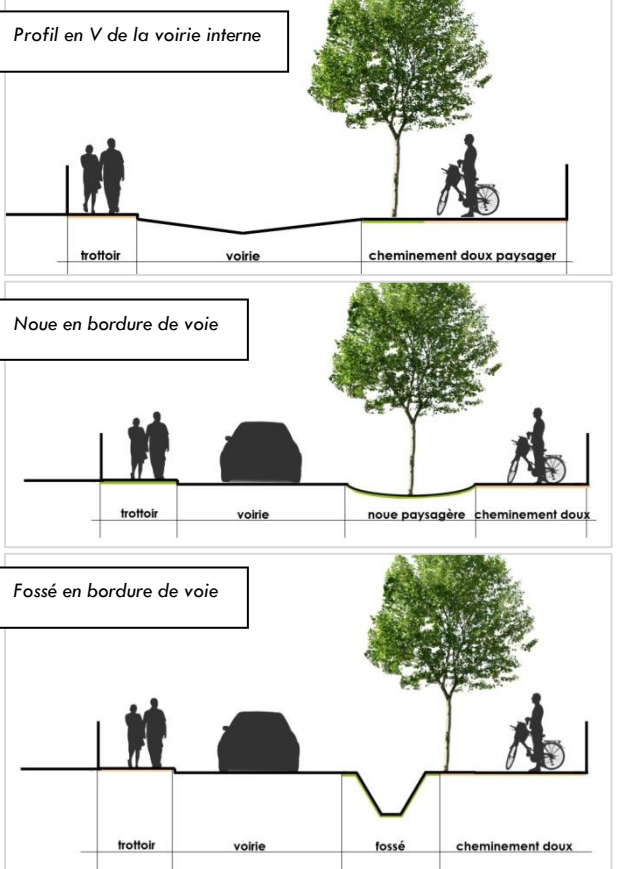


Bassin de rétention paysager



Fossé

- L'aménagement des espaces collectifs devra également permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en place :

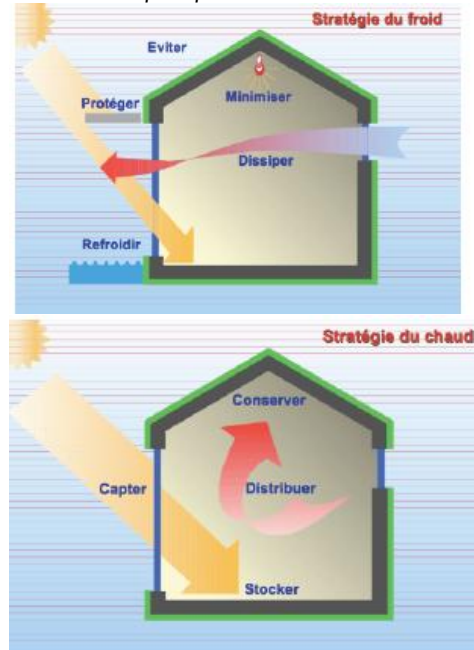


- La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...).

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique A. Liébard, A De Herde

ORIENTATIONS GENERALES pour l'Ensemble des Zones

Chaque projet d'aménagement devra respecter une forme urbaine intégrée aux zones urbaines construites limitrophes.

Objectif

N°2

ORIENTATIONS GENERALES pour l'Ensemble des Zones

L'aménagement devra en outre s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs paysagers.

Objectif

N°3

- Le stationnement
 - Les stationnements seront autant que possible intégrés à la construction afin de libérer en surface, les espaces publics. Cependant, des bandes de stationnement limitées en nombre pourront être aménagées le long de la voie interne principale.
 - L'aménagement pourra prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles, soit en collectif, soit individualisés.



Stationnement individuel (Amplepuis)



Pergola (Voralberg)

Images références de traitement différenciés des stationnements

- Insertion et traitement paysagers
Les clôtures participent à l'espace collectif. Un soin particulier leur sera donc apporté.



Images références Traitement paysager des clôtures

- Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.



Images références Espace public en courée

- Les espaces collectifs
L'opération d'aménagement devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés, bénéficiant d'un traitement paysager (courée, allée plantée...).



- L'Accessibilité : Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone**Atouts et contraintes****AUg****bourg de
NEUVY**

Une zone AUg a été définie au PLU, au niveau du Bourg de NEUVY, pôle central à conforter. Elle se situe en continuité du bourg, qui se développe à l'ouest. Elle bénéficie de la proximité du bourg et des services; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

La zone AUg se compose d'une partie de la parcelle 923.

Surface de la zone Aug : 12835 m² environs.

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone

Principes d'aménagement

AUg
bourg de
NEUVY

1 - Principe d'occupation de l'espace

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg (pôle d'équipements et de services).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine»).
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.

~~Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 12 à 13 logements.~~

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 600m² en moyenne par logement individuel : environ 21 logements.

2 - Organisation globale du site, accès et desserte interne

L'urbanisation de la zone étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste du bourg. L'urbanisation devra ainsi être l'occasion de poursuivre le maillage piéton avec le bourg.

- Les accès se feront par la rue des Ecoles.
- Une voirie interne traversera la zone AUg, et sera à un sens de circulation.

La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Les cheminements mis en place devront permettre de rallier rapidement le centre bourg.

- un cheminement accompagnant la voirie interne sera mis en place. Il permettra en outre de créer une liaison pour joindre la zone paysagère du « canal ».

Ces itinéraires seront, autant que de possible, déconnectés de la voirie automobile. Ils devront :

- être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres,
- bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite,
- être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

3 - Implantation des constructions

Les constructions pourront chercher à s'implanter dans le sens général des façades où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Dans tous les cas, les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. Les constructions de la zone AUg pourront développer des formes plus denses (mitoyenneté).

4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est portée à ~~6m au faitage des constructions~~ 7m à l'égout de la toiture.

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

5 - Paysage et biodiversité

La conception d'un véritable projet végétal et paysager permettra d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier et, à plus grande échelle, du bourg. L'aménagement d'espaces végétalisés permettrait à la biodiversité de circuler et de valoriser la qualité de vie des habitants, ainsi que leur cadre de vie.

- Des haies végétales seront mises en place en limites.
- Des zones de phytoremédiation* seront à mettre en place sur les limites en contact direct avec les espaces agricoles.

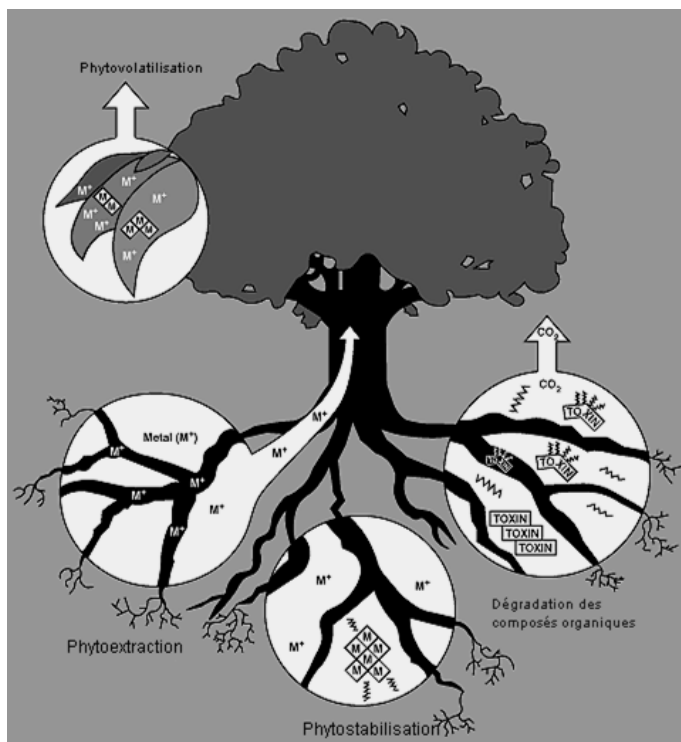


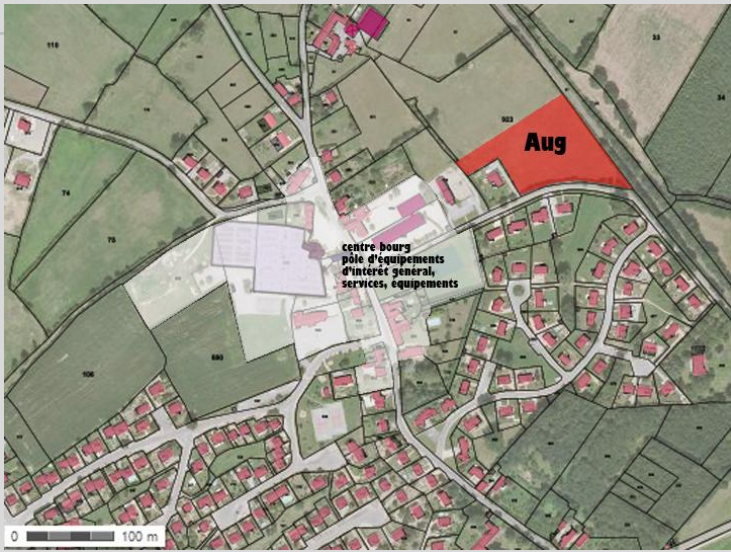
Schéma de phytoremédiation (source : taste.versailles.inra.fr)

* *Phytoremédiation* : mot construit à partir du grec *phyto*, plante, et du latin *remedium*, remise en état.

La phytoremédiation est un ensemble de technologies qui emploient des plantes pour décontaminer sols et air ou traiter les eaux souillées et pluviales. Elle est aussi un outil pour la conception d'espaces urbains en agissant sur la pollution tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Les plantes vont soit absorber le contaminant pour le métaboliser ou le stocker, soit réduire voire empêcher la libération du contaminant dans d'autres compartiments de l'environnement. Le plus souvent, les composés organiques peuvent être dégradés et métabolisés pour la croissance de la plante. Le polluant est alors éliminé. La loi sur l'eau de 1992 a, entre autre, démontré la capacité de la végétation à résorber certains polluants.

Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie), voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.





ORIENTATIONS GENERALES pour la zone







**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

Aug
bourg de
NEUVY



-  Emprise de la zone d'urbanisation future
-  Voie d'accès
-  Cheminement doux
-  Orientation optimisée au sud pour les façades principales

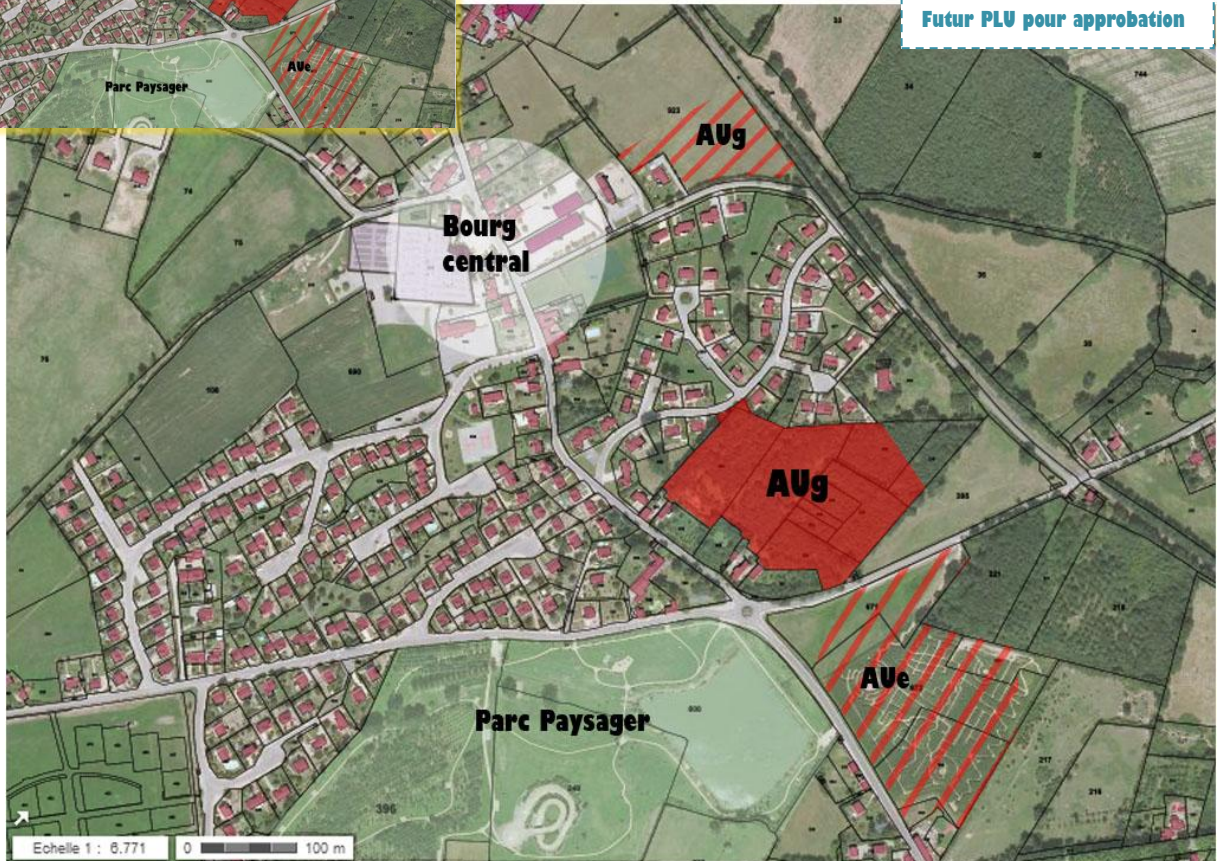
-  Zone de phytoremédiation
-  Ilot central (d'entrée) paysager
-  Zone paysagère des abords du «canal»
-  Plantations Arborées à réaliser

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone**AUg****Atouts et contraintes****BEL AIR**

Futur PLU pour arrêt



Futur PLU pour approbation



Une zone AUg a été définie au PLU, au niveau du Bourg de NEUVY, pôle central à conforter. Elle se situe en continuité du bourg, au sud. Elle bénéficie de la proximité du bourg et de ces services mais également du parc paysager de Bellevue; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. De plus elle se situe dans un secteur de développement stratégique en entrée sud du bourg où la mairie envisage la création d'une maison de retraite (Aue).

La zone AUg se compose de plusieurs parcelles : 878b, 263a, 260, 262, 251, 252, 253, 254, 255, et en partie les parcelles 259 et 258. Suite à l'enquête publique et les avis des PPA, la parcelle 262 est retirée de la zone AUg.

Surface de la zone AUg : 32970 m² environs.

Surface de la zone AUg pour approbation : 31 559 m² environs. Ce principe implique une modification de l'OAP. De plus, les préconisations du PLH sont prises en compte.

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone

Principes d'aménagement

AUg
BEL AIR

1 - Principe d'occupation de l'espace

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg (pôle d'équipements et de services).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine»).
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 32 à 33 logements).

Compte tenu de la large superficie de la zone AUg, la commune souhaite programmer la réalisation de ce futur quartier en 2 tranches.

— 1^{ère} tranche : 15355 m² environ, soit 15 logements.

— 2^{ème} tranche : 17615 m² environ, soit 17 logements.

Surface de la zone AUg pour approbation : 31 559 m². Le principe des 2 tranches est conservé :

- 15 355 m² en tranche n°1
- 16 204 m² en tranche n°2.

Des éléments sont à prendre en compte :

- Des zones non aedificandi visent à préserver des espaces arborés existants ou en conforter d'autres.
 - Sur la tranche n°1, environ 1500 m² sont en zone non aedificandi. La surface réellement urbanisable de cette tranche est d'environ 13 855 m².
 - Sur la tranche n°2, un peu plus de 7000m² sont des zones non aedificandi. La surface réellement urbanisable de cette tranche est d'environ 8 975 m².
- 20% pour les équipements de la zone :
 - Tranche n°1 : 11 084 m² de surfaces constructibles.
 - Tranche n°2 : 7 180 m² de surfaces constructibles.

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 600 m² en moyenne par logement individuel : environ 30 logements).

- 1^{ère} tranche : 11 084 m² environ, soit 18 logements.
- 2^{ème} tranche : 7 180 m² environ, soit 12 logements.

2 - Organisation globale du site, accès et desserte interne

L'urbanisation de la zone étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste du bourg. L'urbanisation devra ainsi être l'occasion de poursuivre le maillage piéton avec le bourg.

- Les accès se feront ~~par la rue de St Vincent (à l'ouest, menant au bourg)~~, par la rue d'Origny (qui circule au sud), et la rue du lotissement Les Chênes (au nord de la zone).
- Une voirie interne traversera la zone AUg, et sera à deux sens de circulation.

La réalisation des voiries devra prendre en considération les 2 tranches de la zone, afin de s'assurer de la continuité des circulations et de pérenniser la perméabilité du futur quartier. Les impasses (permanentes) sont ainsi fortement déconseillées.

La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur.

- un cheminement accompagnant la voirie interne sera mis en place. Il permettra de rallier rapidement le centre bourg.

Ces itinéraires seront, autant que de possible, déconnectés de la voirie automobile. Ils devront :

- être installés sur un espace présentant une largeur minimale de ≥ 4.50 mètres,
- bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite,
- être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

3 - Implantation des constructions

Les constructions pourront chercher à s'implanter dans le sens général des faîtages où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Dans tous les cas, les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. Les constructions de la zone AUg pourront développer des formes plus denses (mitoyenneté).

4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est portée à ~~6m au faîtage des constructions~~ 7m à l'égout de la toiture.

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

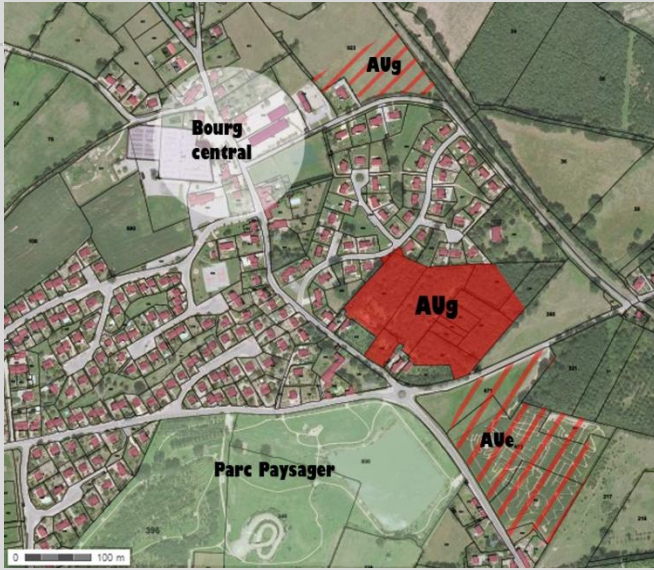
5 - Paysage et biodiversité

La conception d'un véritable projet végétal et paysager permettra d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier et, à plus grande échelle, du bourg. L'aménagement d'espaces végétalisés permettrait à la biodiversité de circuler et de valoriser la qualité de vie des habitants, ainsi que leur cadre de vie.

- Des haies végétales seront mises en place en limites.
- Des zones non aedificandi ont pour objectif de laisser inconstructible certains espaces arborés existants. Ce principe permettra d'enrichir le cadre de vie et le cadre paysager du futur quartier.

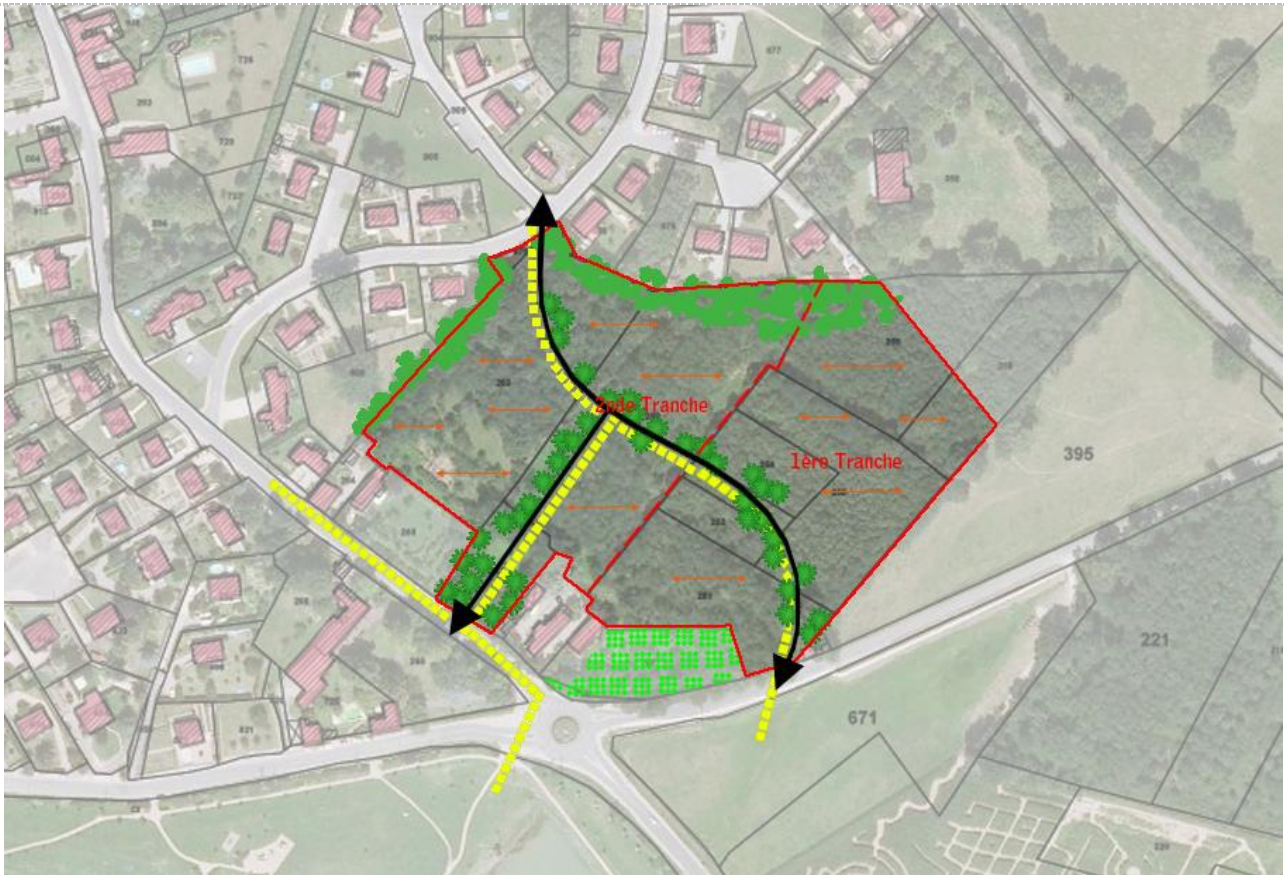
Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie), voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.





ORIENTATIONS GENERALES pour la zone






**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

**AUg
BEL AIR**



-  Emprise de la zone d'urbanisation future
-  Voie d'accès
-  Cheminement doux
-  Orientation optimisée au sud pour les façades principales

Réalisation en 2 tranches.

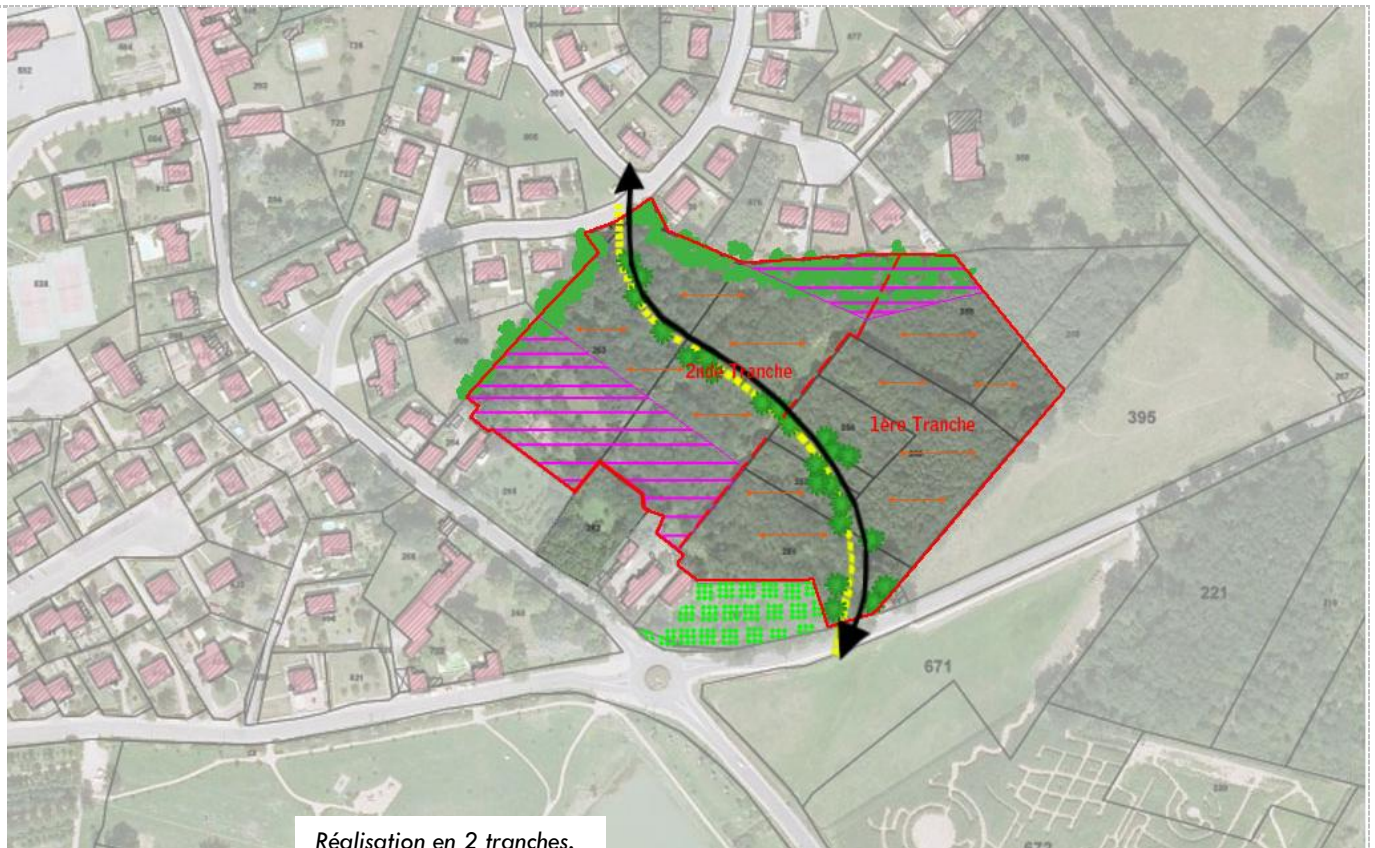
-  Haie végétale à conserver, à conforter
-  Plantations Arborées à réaliser
-  Zone boisée conservée en zone N

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone










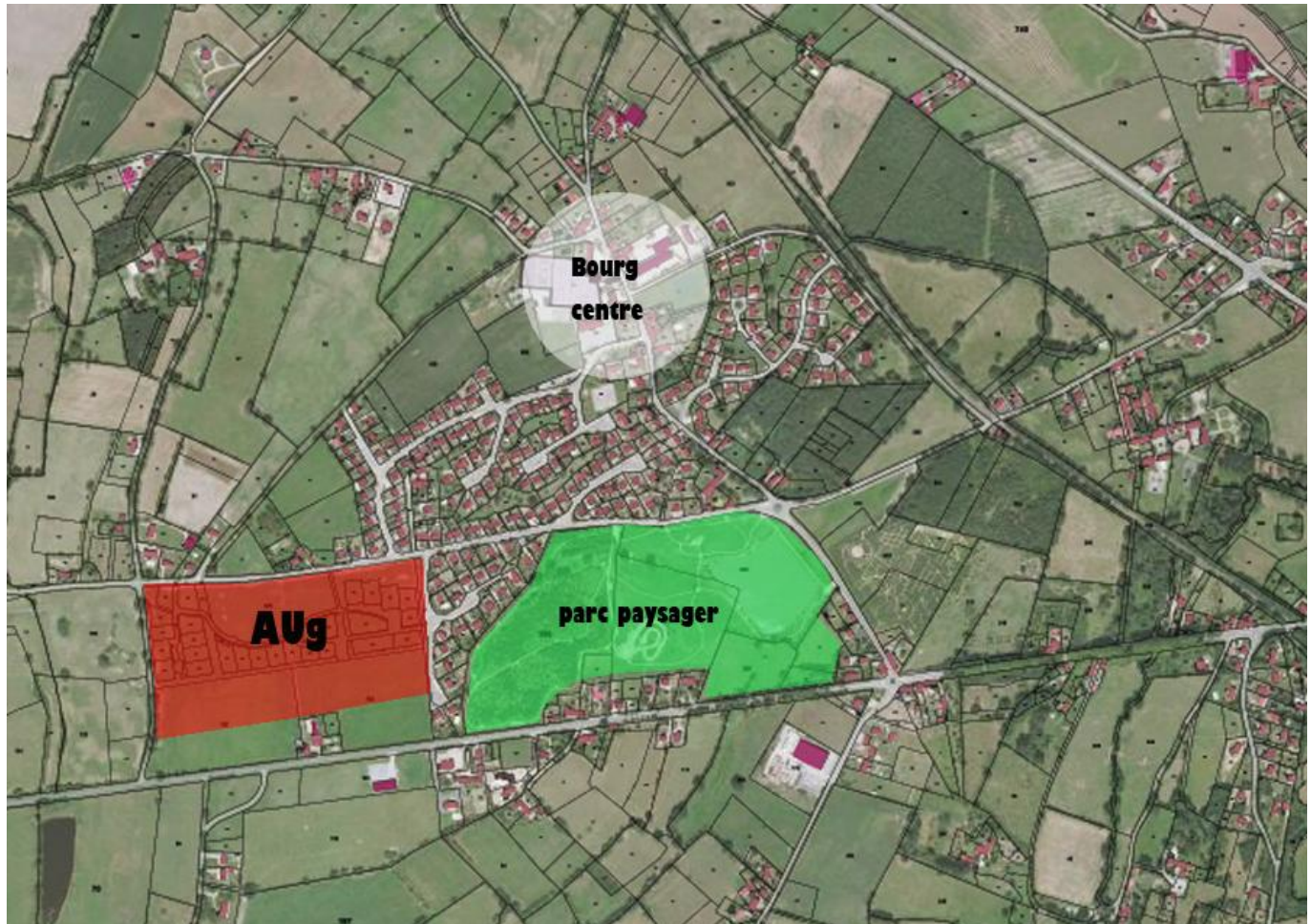
**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

pour approbation



Réalisation en 2 tranches.

-  Emprise de la zone d'urbanisation future
-  Voie d'accès
-  Cheminement doux
-  Orientation optimisée au sud pour les façades principales
-  Zone non aedificandi
-  Haie végétale à conserver, à conforter
-  Plantations Arborées à réaliser
-  Zone boisée conservée en zone N

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone**AUg****Atouts et contraintes****CHAMP DE
MANOEUVRE**

Une zone AUg a été définie au PLU, en périphérie Ouest du Bourg de NEUVY, pôle central à conforter. Elle se situe en continuité de quartiers résidentiels. Elle bénéficie de la proximité du parc paysager et du plan d'eau de Bellevue; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Ce secteur est en partie déjà réalisé. Une 1^{ère} tranche « Hameau de la Prairie » est en cours d'urbanisation. L'objet de cette OAP est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur en partie sud.

La 2nde tranche de la zone AUg se compose d'une partie des parcelles 122 et 127.

La RD945 qui circule au sud de la zone est soumise à l'Amendement Dupont, générant ainsi une marge de recul inconstructible de 75m.

Surface de la zone Aug totale : 107742 m² environ.

Surface de la 2nde tranche faisant l'objet d'une OAP : 36035 m².

ORIENTATIONS GENERALES pour la zone

Principes d'aménagement

AUg
CHAMP DE
MANOEUVRE

1 - Principe d'occupation de l'espace

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg (pôle d'équipements et de services).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine»).
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.

~~Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 36 logements sur la 2nde tranche.~~

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 600m² en moyenne par logement individuel : environ 60 logements.

2 - Organisation globale du site, accès et desserte interne

L'urbanisation de la zone étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste du bourg. L'urbanisation devra ainsi être l'occasion de poursuivre le maillage piéton avec le bourg.

- Les accès se feront par la rue des Petits Melays (au nord de la zone), par la rue du lotissement Tournemotte (à l'est), et la voirie à l'ouest de la zone.
- Une voirie interne traversera la zone AUg, et sera à un sens de circulation.

La réalisation des voiries devra prendre en considération les 2 tranches de la zone, afin de s'assurer de la continuité des circulations et de pérenniser la perméabilité du futur quartier.

- La voirie interne devra notamment se greffer à celle existante réalisée pour la 1^{ère} tranche.
- Les impasses (permanentes) sont ainsi fortement déconseillées.

La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur.

- un cheminement accompagnant la voirie interne sera mis en place.

Ces itinéraires seront, autant que de possible, déconnectés de la voirie automobile. Ils devront :

- être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres,
- bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite,

- être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

3 - Implantation des constructions

Les constructions pourront chercher à s'implanter dans le sens général des façades où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Dans tous les cas, les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. Les constructions de la zone AUg pourront développer des formes plus denses (mitoyenneté).

4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est portée à ~~6m au faîtage des constructions~~ 7m à l'égout de la toiture. Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

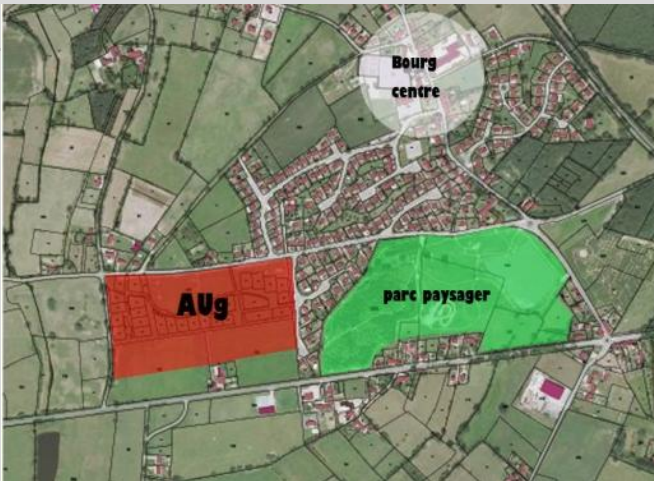
5 - Paysage et biodiversité

La conception d'un véritable projet végétal et paysager permettra d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier. L'aménagement d'espaces végétalisés permettrait de valoriser la qualité de vie des habitants, ainsi que leur cadre de vie.

- Des haies végétales seront mises en place en limites.
- Un espace paysager commun pourrait trouver sa place au cœur de la 2nde tranche, en lien avec les espaces réalisés dans la 1^{ère} tranche.

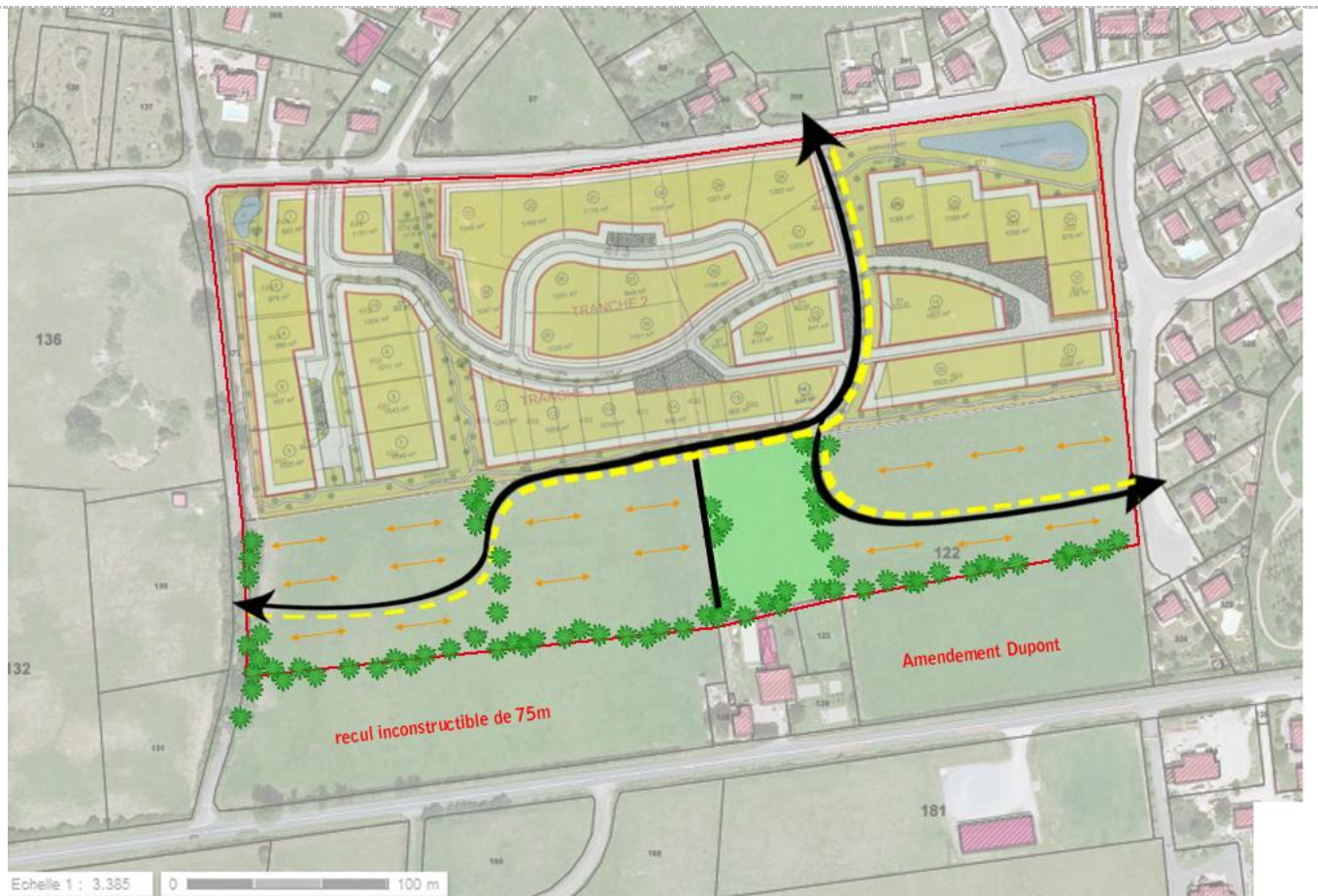
Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie), voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.







ORIENTATIONS GENERALES pour la zone



**Orientations
d'Aménagement et
de
Programmation**

AUg
**CHAMP DE
MANOEUVRE**



-  Emprise de la zone d'urbanisation future
-  Voie d'accès
-  Cheminement doux
-  Orientation optimisée au sud pour les façades principales
-  Ilot central paysager
-  Plantations Arborées à réaliser

Annexes ...

Proposition d'une palette végétale à utiliser sur la commune de NEUVY autant pour les espaces privés que pour les espaces publics (à adapter en fonction de la place, de l'ensoleillement, du sol...).

Les arbres et arbustes : Chêne pédonculé, chêne sessile, frêne, hêtre, charme, tilleul, poirier, pommier, cerisier, noyer commun, cognassier, noisetier, érable champêtre, érable sycomore, orme champêtre, merisier, aubépine, prunellier, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, viorne lantane, sorbier des oiseleurs, buis, houx, sureau, cassis, églantier, lilas,...

Les plantes grimpantes : Chèvrefeuille, vigne, vigne vierge, glycine, clématite, rosier, hortensia grimpant, lierre, renouée grimpante,...

Les plantes vivaces : Aster, centaurée, coreopsis, iris, rose trémière, rosier, valériane des jardins, tulipes, narcisses, jacinthes, lis,...



Noisetier



hêtre



frêne

