


DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> 	MODIFICATIONS :	1505
	REVISION PRESCRITE EN DATE 19 FÉVRIER 2015 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 11 JUILLET 2016 APPROUVÉ EN DATE DU 3 AVRIL 2017	

parenthesesURBaineS - SARL d'ingénierie, d'études et d'urbanisme
6 rue de Bellevue 37550 SAINT-AVERTIN - Tél. 06 80 92 39 62

Courriel : parenthesesurbaines@gmail.com

Atelier Atlante
14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-aua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr
Siège social : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES
g r o u p e B.E.-A.U.A. / A T R I U M A r c h i t e c t u r e : e n s e m b l e , n o u s d e s s i n o n s v o t r e a v e n i r...

Version débattue en Conseil Municipal le lundi 07 décembre 2015
Cartographies pages 5, 8 et 9 mise en cohérence avec le projet de zonage en
avril 2016

PREAMBULE

Le concept de Développement Durable est apparu pour la première fois en 1987 dans le rapport de Bruntland. C'est lors du Sommet International de Rio en 1992 que cette notion a réellement pris l'ampleur qu'elle connaît aujourd'hui. La proposition, faite lors de ce sommet, était la création d'une charte du Développement Durable qui aurait pu être adoptée par toute la Communauté Internationale.

Le Développement Durable est un moyen de satisfaire les besoins des populations actuelles sans pour autant compromettre les besoins des générations futures.

Ainsi la mise en œuvre du développement durable doit répondre aux 5 finalités suivantes :

La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère

La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources

La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations

L'épanouissement de tous les êtres humains

Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

C'est dans cet esprit que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont instauré l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans les documents d'urbanisme.

C'est également dans cet esprit que la loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 03 août 2009 et la loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010, renforcent la notion de développement durable en assignant des objectifs au droit de l'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 vient compléter les objectifs en mentionnant dans les orientations générales, le paysage et en précisant que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être chiffrés.

C'est dans ce nouveau cadre réglementaire que le « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »¹

¹ Article L151-5 du code de l'urbanisme

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE EN AFFIRMANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ QUI ASSURE UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE LES ESPACES BATIS ET NON BATIS

Le premier axe pour la commune est de trouver un équilibre entre la préservation des espaces naturels et agricoles, qui fonde l'identité péri-urbaine de la commune et constitue le cadre de vie apprécié des habitants et le développement des espaces urbains, qui permet de répondre aux besoins existants.

L'objectif est de privilégier les enjeux d'économie du foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain et d'économie des investissements liés aux réseaux.

Le projet est donc :

- *En matière résidentielle, de confirmer le développement du bourg vers le sud-ouest, à proximité des équipements scolaires et sportifs, dans la continuité du lotissement du Clos Hainault, venant ainsi boucler le développement de l'urbanisation au sud-est tout en aménageant cette entrée de ville.*
- *En matière économique, de conforter les pôles existants en permettant leur développement.*

Répondre à la demande en logements en favorisant le renouvellement urbain et en valorisant le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine

2

- **Trouver un équilibre** entre évolution démographique, qualité de vie et maintien des équipements.
- **Renforcer l'attractivité du bourg** en confortant son développement vers le sud-est et favoriser les circulations douces entre les quartiers d'habitat, les équipements et les services.
- **Favoriser le comblement des espaces résiduels** : « délaissés », « dents creuses » et « requalification » au cœur du tissu urbain.

Encourager la diversité de l'habitat, la mixité urbaine et sociale

- **Proposer des programmes répondant aux besoins de tous** et permettant la réalisation du parcours résidentiel (de la location à l'accession à la propriété) et de taille différente (parcellaire varié, accession à la propriété, locatifs...).
- **Se donner la possibilité d'accueillir de jeunes couples et ménages avec enfants.**
- **Mettre en place des dispositifs (ou projets) pour accompagner le vieillissement de la population** sur la commune.

Maintenir un cadre de vie dynamique et répondant aux préoccupations des citoyens

- **Conforter le niveau en équipements et en services**, en veillant à ce que l'offre existante soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement).
- **Continuer à accueillir des habitants** pour pérenniser l'ensemble des équipements, des services et des commerces.
- **Pérenniser l'offre commerciale** de proximité, en cœur de bourg.
- **Favoriser la qualité urbaine et architecturale** dans toutes les opérations d'ensemble.

Protéger les populations et l'environnement des risques et des nuisances

- **Développer prioritairement l'urbanisation** dans les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif.
- **Rendre les territoires** moins vulnérables face aux risques naturels et technologiques.
- **Prendre en compte les contraintes liées à la voie SNCF** dans les futurs aménagements.

Economiser les ressources foncières et énergétiques

- **Privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.**
- **Contribuer à atténuer les émissions de GES** par un développement de la commune choisi, autour et dans le centre-bourg dynamique.
- **Gérer l'intégration architecturale des techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie** notamment sur le bâti ancien.
- **Fixer des objectifs de densité** pour les nouveaux quartiers, dans la continuité du centre-bourg et de ses quartiers limitrophes.
- **Permettre la mise en œuvre individuelle des énergies renouvelables.**

3

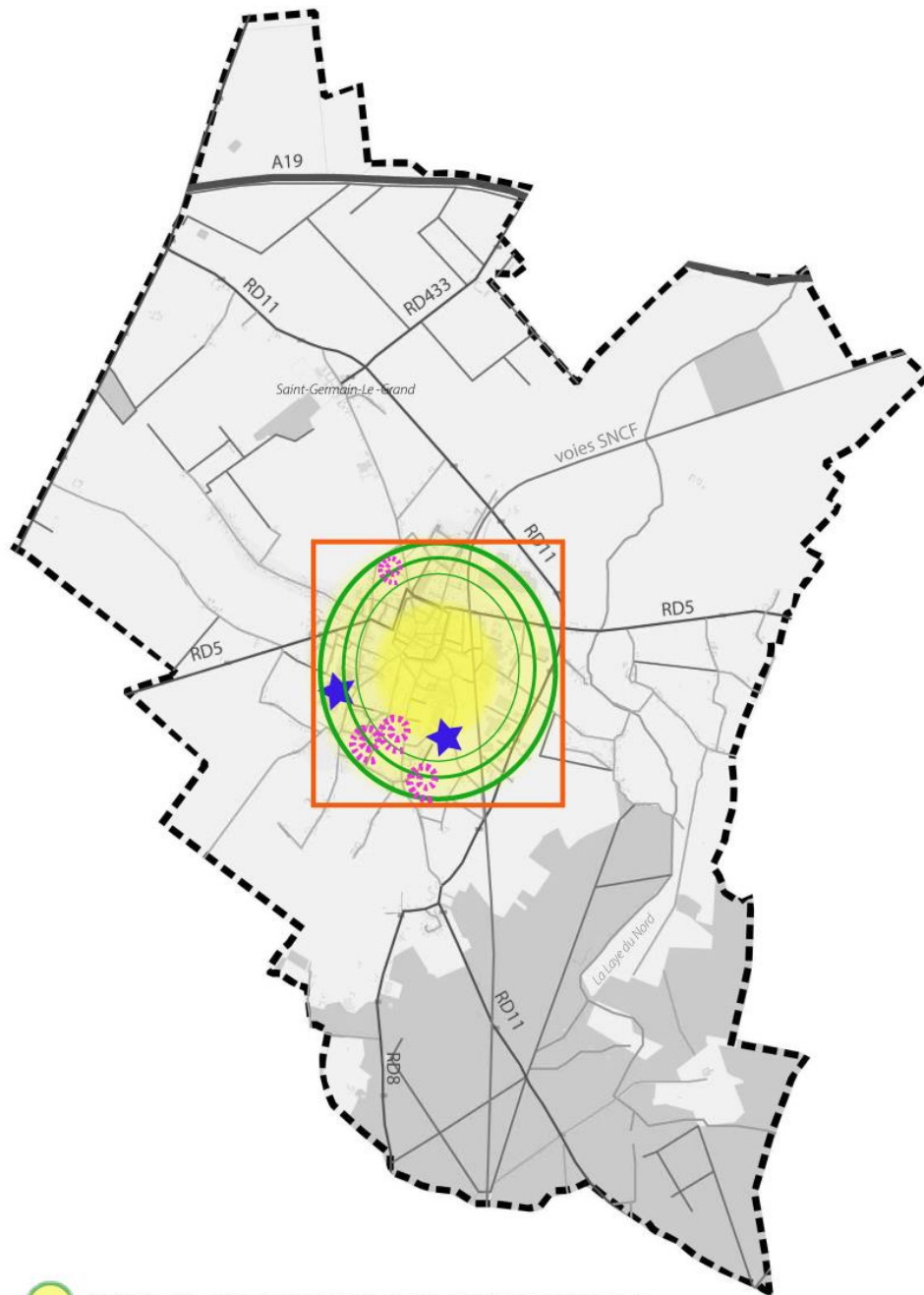
Assurer le maintien de l'activité agricole et sylvicole et permettre leur développement.

- **Pérenniser l'activité agricole** en facilitant le maintien et la reprise des exploitations (diversification des sources de revenus, reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs...).
- **Préserver les ensembles agricoles** de toute nouvelle construction autre qu'agricole.





Conforter les activités économiques présentes sur le territoire

- **Prévoir une zone d'extension de la ZAE, en continuité de l'existante**, répondant aux besoins de développement identifiés (compétence de la CCF).
- **Poursuivre les aménagements paysagers engagés**, notamment sur les secteurs d'extension.
- **Permettre le développement du centre hospitalier Pierre Lebrun** sur son site.
- **Encadrer et maîtriser le développement des installations et constructions liées à l'activité « Ashram de Yoga Sivananda »** implantée dans le château du Bignon.
- **Encadrer et maîtriser le développement** des installations et constructions liées à l'IME Rive du Bois.

Enjeux en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et d'habitat

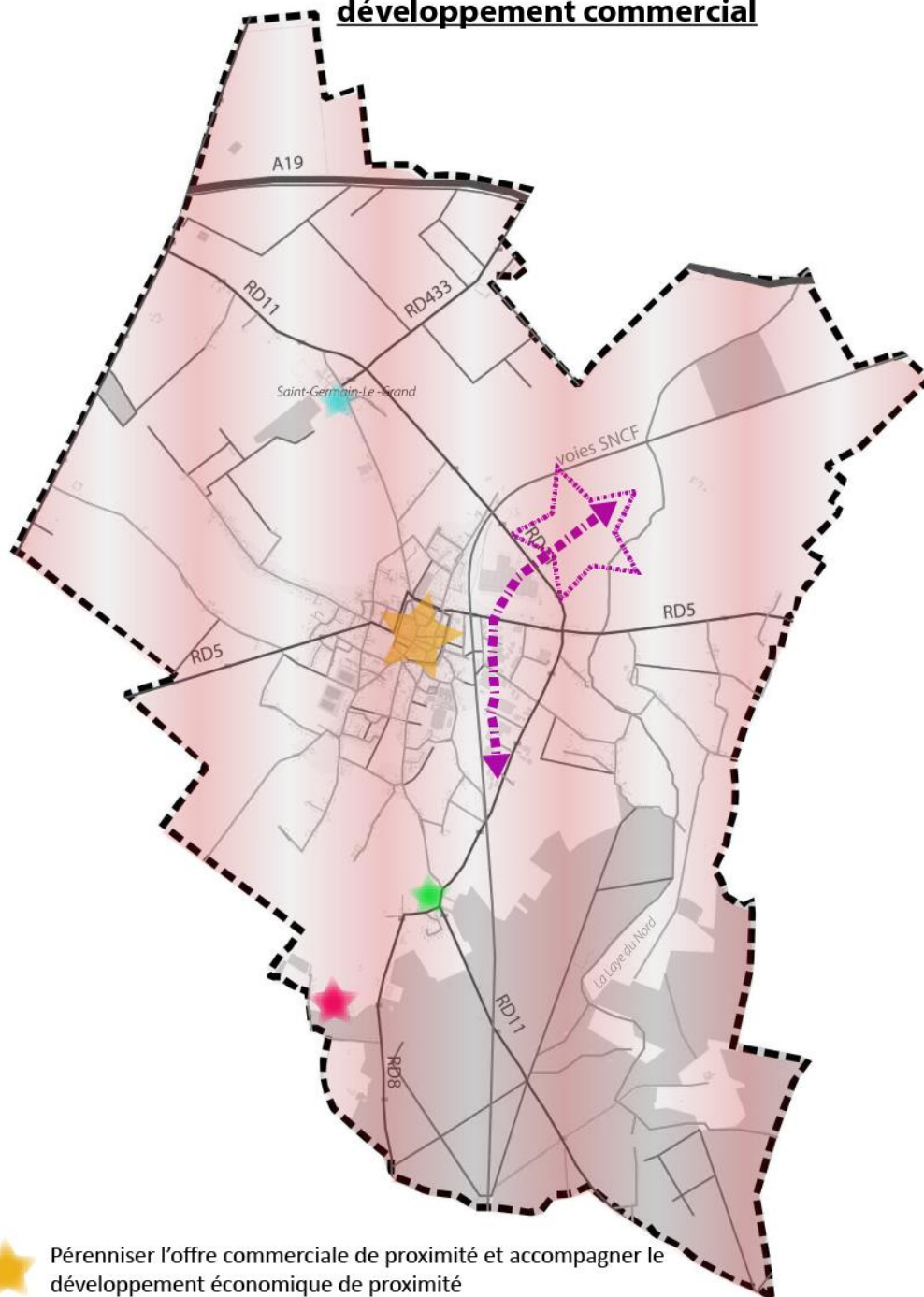








5

-  Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain
-  Favoriser un développement urbain équilibré en rapport avec l'apport démographique
-  Conforter l'attractivité résidentielle de la commune et encourager la diversité de l'habitat, la mixité urbaine et sociale
-  Conforter le niveau en équipements et en services

conception : parenthesesURBaines - 2015 - PLU de Neuville-aux-Bois

Enjeux en matière d'économie et de développement commercial



-  Pérenniser l'offre commerciale de proximité et accompagner le développement économique de proximité
-  Conforter la ZAE et les activités artisanales et prévoir une zone d'extension en continuité de l'existante
-  Conforter les activités agricoles sur l'ensemble du territoire
-  Permettre le développement du centre hospitalier
-  Encadrer et maîtriser le développement des installations liées à l'activité implantée dans le château du Bignon
-  Encadrer et maîtriser le développement des installations liées à l'IME

conception : parenthesesURBaines - 2015 - PLU de Neuville-aux-Bois

AXE 2 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI DU TERRITOIRE TOUT EN PRESERVANT LA BIODIVERSITÉ

Le second axe concerne la protection et la mise en valeur du cadre de vie de qualité du territoire communal, qui s'appuie en grande partie sur la forêt d'Orléans, ses paysages agricoles et son cadre bâti.

A ce titre, la commune possède des ensembles bâtis à forts enjeux patrimoniaux et de nombreux éléments construits d'intérêt patrimonial.

Ces éléments patrimoniaux (bâtis et paysagers) servent de support aux circuits de promenades et de randonnées.

La reconnaissance des milieux naturels, riches en biodiversité et le souhait de préserver les continuités écologiques en interrompant l'urbanisation linéaire répond également à cet enjeu de protection et de mise en valeur.

Préserver le patrimoine paysager

- **Préserver et développer la trame verte urbaine** au cœur des espaces urbanisés (arbres d'alignements, arbres isolés, haies, jardins publics et jardins familiaux).
- **Contribuer à limiter l'imperméabilisation** des sols.
- **Préserver les cônes de vue et percées visuelles** sur le grand paysage depuis les quartiers d'habitat

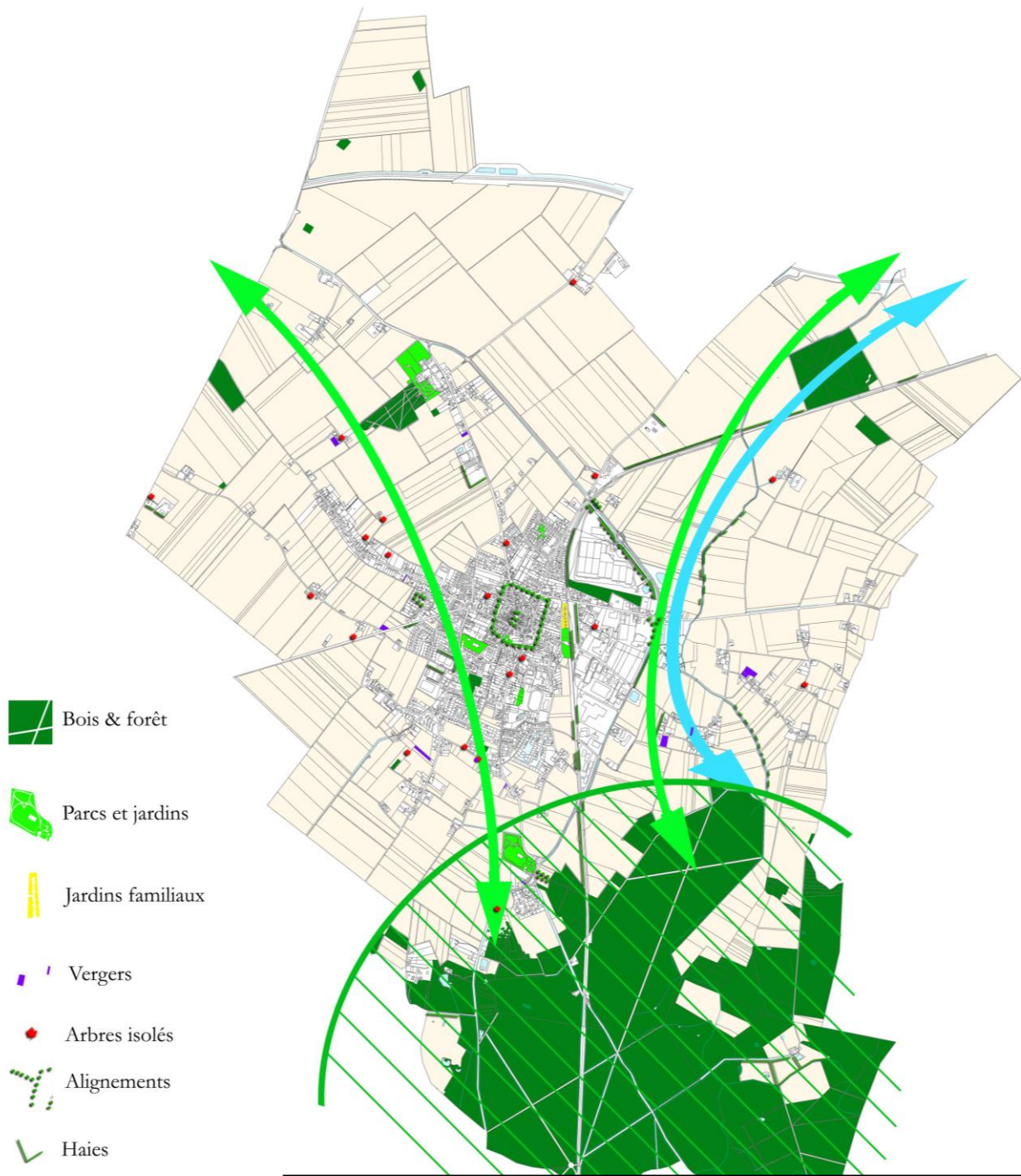
7






Préserver les continuités écologiques et valoriser la trame verte et bleue

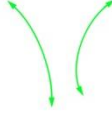
- **Préserver la biodiversité du territoire** et la spécificité des paysages locaux.
- **Conserver et valoriser la trame verte** composée des bois, haies, boqueteaux, vergers et arbres isolés.
- **Interrompre l'urbanisation linéaire** en maintenant des ruptures d'urbanisation le long des axes de circulation.
- **Préserver la Laye du Nord et la sous trame des étangs, mares et milieux ouverts humides**, éviter le busage des noues et des fossés, ainsi que le remblaiement des mares.
- **Favoriser le développement des corridors écologiques** nord/sud, depuis la zone nodale représentée par la forêt d'Orléans au sud.
- **Pérenniser l'activité sylvicole et reconnaître ses 3 fonctions** : paysagères, environnementales et économiques.


Valoriser et préserver le patrimoine bâti et historique.

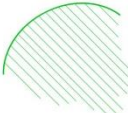
- **Maintenir un regard sur les éléments patrimoniaux** : ils sont repérés sur le plan de zonage et leur démolition est soumise à autorisation du conseil municipal.
- **Préserver sur certains ensembles à fort enjeu patrimonial** : la structure viaire, les éléments de patrimoine et l'environnement paysager immédiat, à travers la mise en application de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme :
 - *Les groupements présentant un fort enjeu identitaire*
 - *Les écarts d'intérêt patrimonial*
 - *L'ensemble de villas début XX^e.*

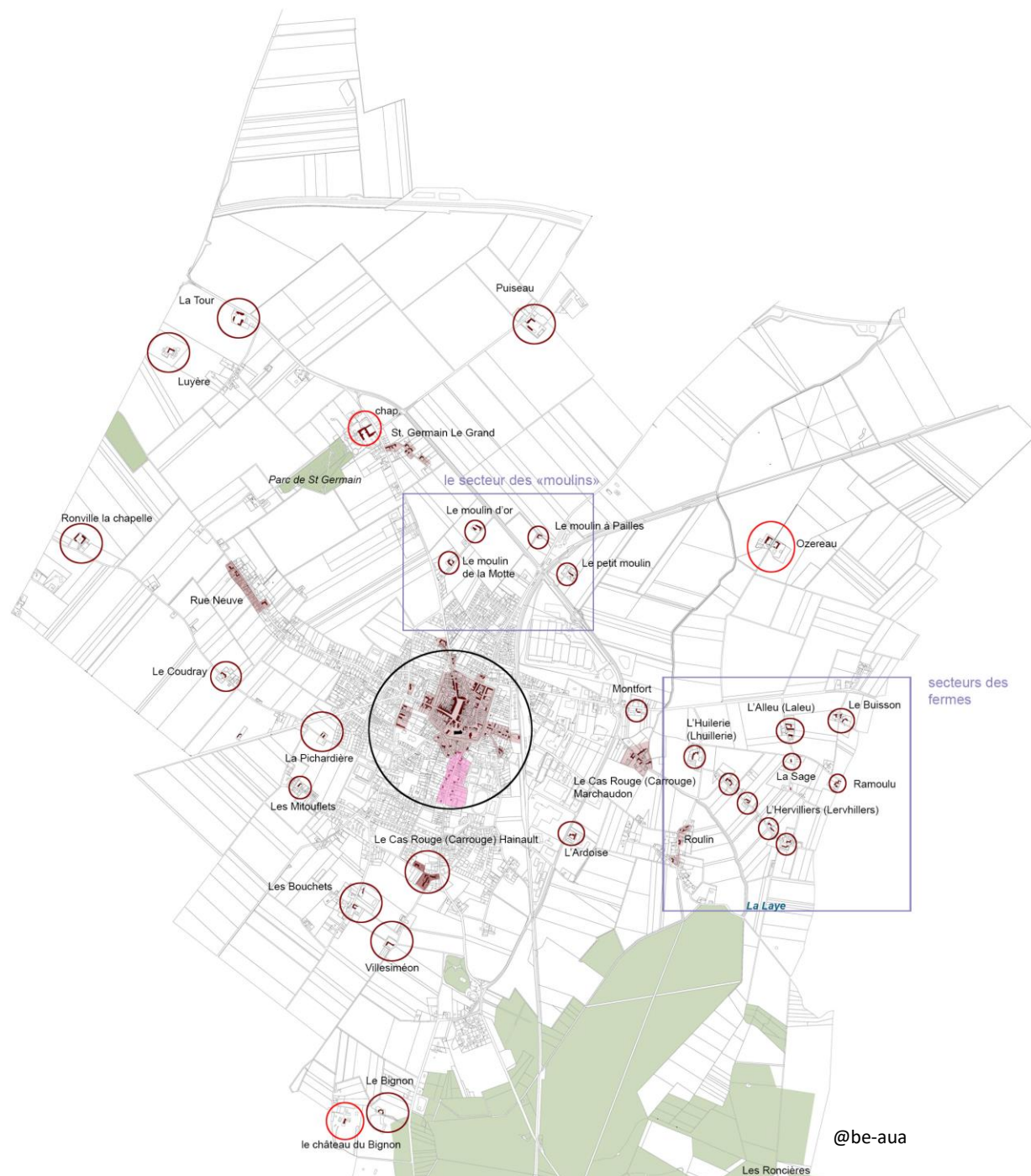


-  Bois & forêt
-  Parcs et jardins
-  Jardins familiaux
-  Vergers
-  Arbres isolés
-  Alignements
-  Haies

 Développement des corridors écologiques Nord/Sud

 Protection de la Trame bleue : préservation de la Laye du Nord et de la sous trame des étangs, mares et milieux ouverts humides

 Zones nodales de milieux boisés et Zones d'extension des zones nodales de milieux boisés.



@be-ua

- le bâti déjà attesté en 1834 - mémoire architecturale
- les groupements présentant un enjeu identitaires qui est à préserver et à conforter dans les interventions à venir
- les écarts d'intérêt patrimonial comme mémoire du territoire
- les écarts et ensemble de grand intérêt patrimonial
- Ensembles de villas début XX°, à fort enjeu patrimonial
- les espaces de parcs «mémoires» des domaines XVIII° et XIX° et les anciens boisements et bosquets encore préservés
- A titre d'information
- les boisements et parcs ou jardins disparus,
- allée plantée disparue - relation entre le grand moulin et Ozereau - une relation forte de fonctionnement
- les nouveaux boisements, constitution d'un nouveau patrimoine paysager.
- Les rayons de 500m abords de l'église - MH

AXE 3 : ASSURER EN COHÉRENCE AVEC LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG, L'ENSEMBLE DES MOYENS DE DÉPLACEMENTS ET DE COMMUNICATION EN RENFORCANT LES LIENS INTER-QUARTIERS ET EN SÉCURISANT LES ENTRÉES DE VILLE

La question des moyens de déplacements et de communication est essentielle pour le développement du territoire communal aussi bien pour ses habitants actuels que futurs, que pour les promeneurs et randonneurs.

Le développement du centre-bourg vers le sud permettra de compléter le réseau des circulations douces en maillant les quartiers entre eux.

La sécurité des 4 entrées de ville par les 2 principaux axes d'entrées, la fluidité des déplacements VL et piétons, la prise en compte de tous les modes de déplacements rendront le territoire de Neuville-aux-Bois attractif et accessible pour tous.

Assurer l'ensemble des moyens de déplacements en cohérence avec le développement du centre bourg

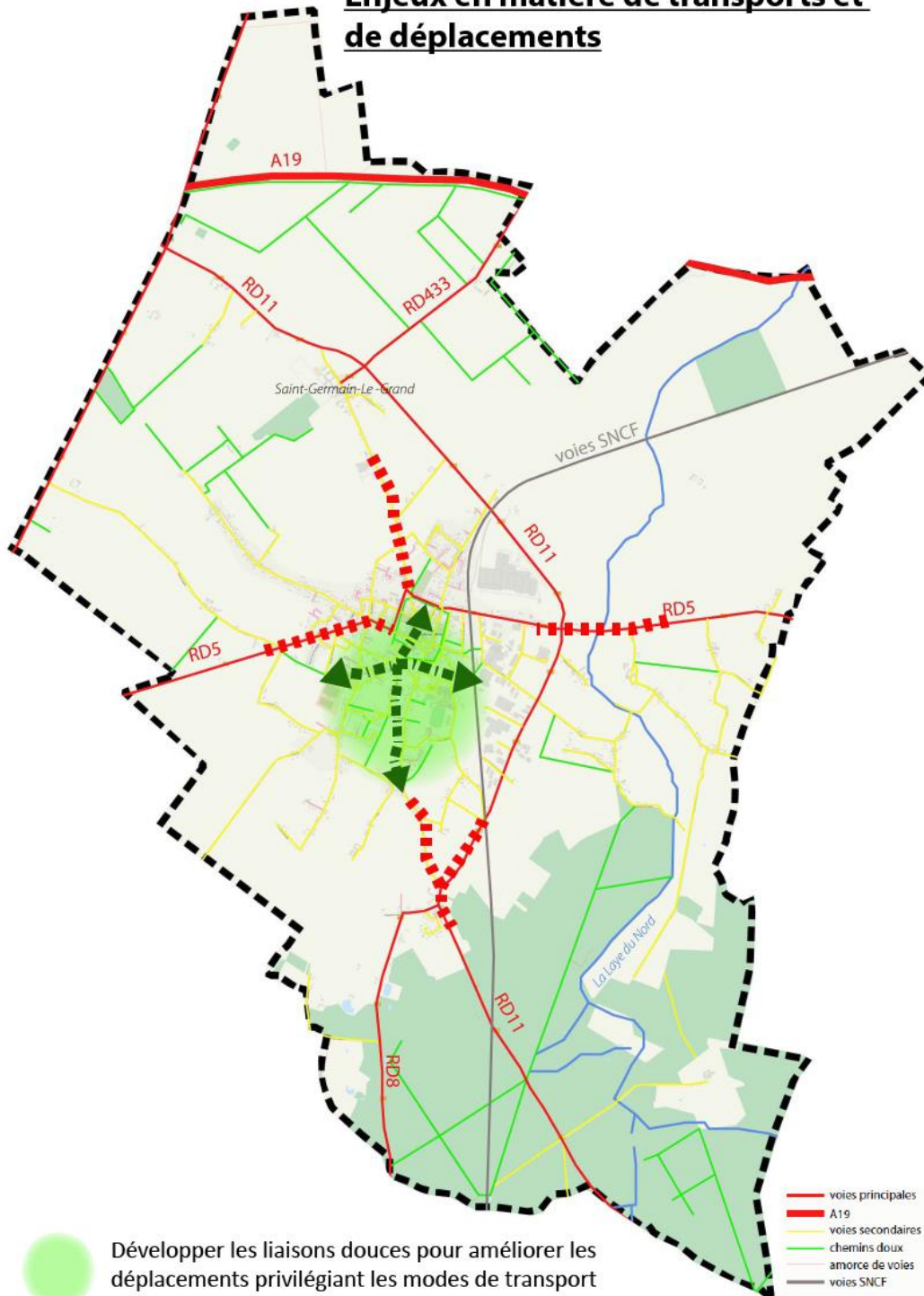
- **Sécuriser les 4 entrées de ville**, représentées par les 2 principaux axes (RD5 et RD11).
- **Contribuer à favoriser l'ensemble des modes de déplacements.**
- **Poursuivre le développement des liaisons douces** entre les quartiers au-delà du périmètre dynamique du centre-ville pour améliorer les déplacements grâce aux modes de transports alternatifs à la voiture.
- **Limitier les nouveaux accès liés à l'habitat sur les RD11 et RD5.**
- **Poursuivre les aménagements** pour les stationnements vélos (type arceaux protégés) à proximité des équipements, commerces et services.

10

Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication, notamment l'internet à haut débit (ADSL) au service des particuliers et des entreprises.

- **Favoriser l'accueil des populations nouvelles** dans les pôles d'habitats correctement desservis par les réseaux de communication et de télécommunications.
- **Favoriser les initiatives liées au télétravail** en contribuant à l'amélioration de l'accès aux communications numériques sur l'ensemble du territoire communal.

Enjeux en matière de transports et de déplacements



Développer les liaisons douces pour améliorer les déplacements privilégiant les modes de transport alternatif à la voiture



Sécuriser les déplacements et notamment les entrées de ville depuis la RD5 et l'ancienne RD11



Aménager des liaisons inter-quartiers vers les équipements scolaires et sportifs

conception : parenthesesURBaineS - 2015 - PLU de Neuville-aux-Bois

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs inscrits dans le Porter à Connaissance du SCoT réalisé par l'Etat fixe des parcelles comprise entre 500 et 800 m² : **ceci est une moyenne et non un maximum.**

En matière résidentielle :

L'hypothèse de développement retenue par les élus est de 184 logements neufs sur 10 ans, ce qui correspond à une croissance annuelle de +0.75 %. La commune de Neuville-aux-Bois est présentée dans le SCoT comme bassin de vie.

L'analyse des permis accordés et des potentialités restantes dans les lotissements en cours de réalisation montre une capacité d'accueil de 40 lots pour les résidences seniors (dont une partie des futurs résidents habitent actuellement sur Neuville-aux-Bois) et de 31 lots en individuels (10 lots rue Neuve + 6 lots parcelle 289 avenue du Maréchal Foch + 15 lots parcelle 583, rue du Clos Roy).

. **Soit une capacité théorique future de 71 logements.**

Le besoin théorique futur en terme de logements est donc de **184 – 71 = 114 nouveaux logements soit environ 7.5 ha**

Le potentiel global dans l'enveloppe bâtie est de :

* dents creuses et potentialités (hors permis accordés et dents creuses dans les lotissements en cours de réalisation) : **6.3 ha** auquel on applique **un taux de rétention foncière de 0.2 = 5 ha disponible.**

* secteurs de vacance en centre-ville à restructurer : **0.8 ha disponible**

Soit un total de 5.8 ha

Il reste donc **environ 1.7 ha (7.5 – 5.8) à trouver en extension de l'enveloppe bâtie.**

En matière économique :

Confirmation des 21 ha inscrits dans l'actuel PLU. Projet considéré comme prioritaire dans le projet de PADD du SCoT en cours d'élaboration. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un phasage dans le temps.

Total projets en cours / permis déposés	71 logements
Total des capacités de densification « dents creuses » et potentialités + secteurs de vacance	85 à 95 logements (5.8 ha)
Secteur complémentaire sud-est du clos Hainault	20 logements (1.7 ha)
TOTAL DISPONIBLE pour L'HABITAT hors projets en cours	7.5 ha
TOTAL pour l'ACTIVITE ECONOMIQUE	21 ha

La commune de Neuville-aux-Bois s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune **réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 20 ha anciennement destinés à la construction.**