


DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

<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...

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	5
2. SECTEUR DU « CAS ROUGE HAINAULT 2 »	8
3. SECTEUR DU « RUE GARDE »	19
4. SECTEUR DU « CHEMIN DES MAURES »	29
5. SECTEUR DU « TEMPLE »	39
6. EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE – « POINT DU JOUR 2 »	48
7. ANNEXES	59

Les OAP comportent 2 parties distinctes :

- l'état initial qui permet de prendre connaissance des éléments constitutifs du site.***
- les principes d'aménagement à respecter.***

Chacune de ces parties est organisée selon une trame identique.

1. INTRODUCTION

1.1 PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

Elle peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales.

Neuville-aux-Bois précise son projet de ville grâce à la réalisation de 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrées par les articles L. 151-6, L. 151-7 et R 151-6, R 151-7, R 151-8 du code de l'urbanisme, explicitant :

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.* »

Article L.151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Article R.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »*

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 : «Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de Neuville-aux-Bois portent sur les thématiques relatives à l'aménagement résidentiel ainsi qu'au développement de l'activité économique.

Les OAP sont les suivantes :

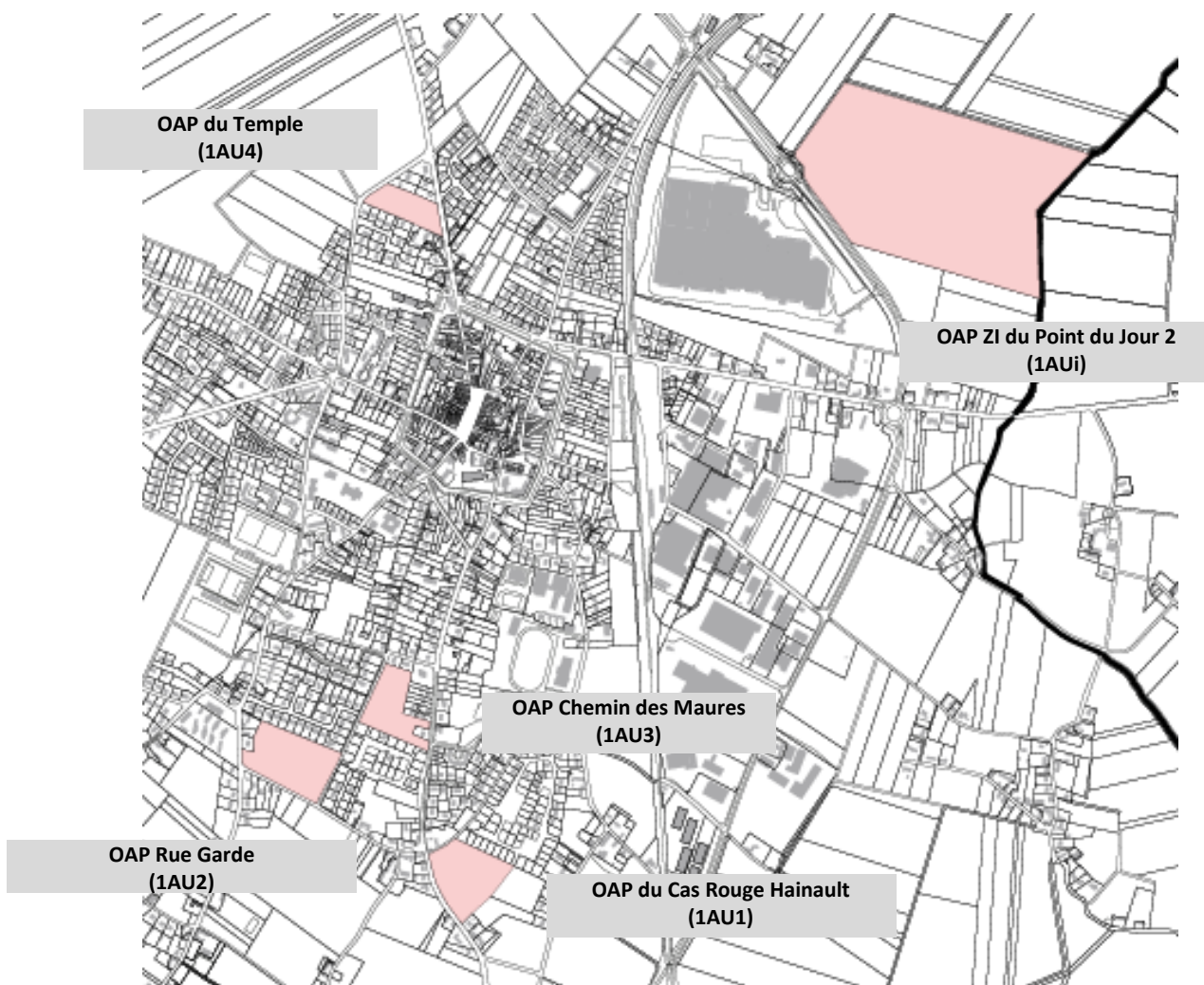
- - **secteur 1AU1** : secteur Rue du Cas Rouge Hainault 2
- - **secteur 1AU2** : secteur Rue Garde
- - **secteur 1AU3** : secteur Chemin des Maures
- - **secteur 1AU4** : secteur du Temple
- - **secteur 1AUi** : secteur de la ZI du Point du Jour 2

1.2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP se situent dans la centralité élargie de Neuville-aux-Bois et par conséquent dans l'enveloppe urbaine et doivent contribuer à la valorisation du centre-bourg. Ces orientations permettent de contribuer au maintien des services, des équipements ainsi qu'au développement des commerces par la valorisation du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par le développement d'un potentiel économique à l'échelle de la Communauté de Commune de la Forêt. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect des formes urbaines existantes, des paysages naturels environnants et des espaces agricoles.

Leur proximité implique un fonctionnement d'ensemble, notamment concernant le maillage viaire qui lie les différents secteurs du centre-ville, les espaces paysagers et corridors verts qui permettent la mise en valeur de la trame végétale communale.

Les éléments présentés ci-après feront l'état **d'un état initial du site**, puis **des principes d'aménagement** relatifs à chaque OAP, avec la description des ambiances souhaitées.



I. « LE CAS ROUGE HAINAULT 2 »

ETAT INITIAL DU SITE

• Enjeux liés au secteur

Ce site est d'une superficie de 2.35 ha.

Le secteur se situe au Sud du centre-bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer le développement du bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs (complexe sportif et centre aquatique) dans la continuité du lotissement existant du Cas Rouge Hainault 1 (85 lots).

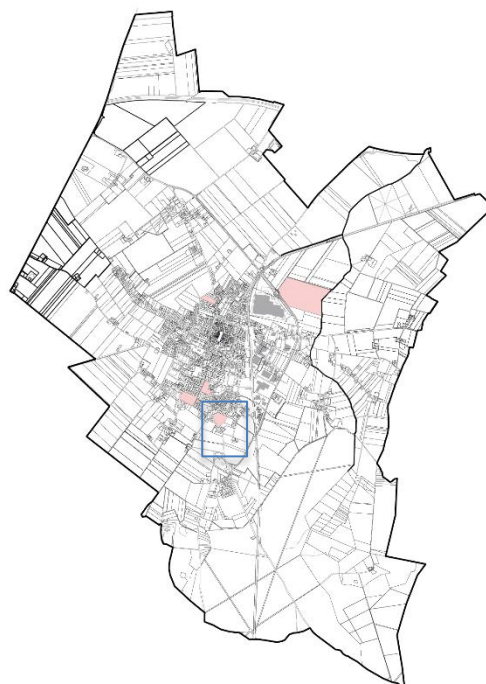
L'aménagement du secteur « du Cas Rouge Hainault 2 » présente les enjeux suivants :

- La commune s'est développée de manière concentrique, dans la préservation et le confortement du centre-ville historique, avec la perspective de renforcer les équipements, donnant de l'épaisseur à certains secteurs urbains. Ainsi, centre-ville conserve cette représentation graphique formée d'un noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant son développement vers le Sud ; développement le plus propice au territoire.
- La proximité des équipements permet de contribuer de répondre aux besoins de tous ; le secteur est favorable à l'accueil de jeunes ménages. L'enjeu est alors de proposer des logements répondant aux besoins des ménages aussi bien en matière de typologie (petits ou grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location).
- Ce secteur situé dans le prolongement immédiat du Lotissement du Cas Rouge Hainault 1 permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La position de ce secteur dans l'enveloppe urbaine répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et énergétiques du territoire.
- En matière de préservation des espaces naturels et agricoles, son potentiel urbanisable n'affecte pas les secteurs agricole et naturel du territoire.
- Le secteur est à proximité d'une zone référencée comme « Eléments favorables au déplacement des espèces de milieux ouverts » dans le cadre de la Trame Verte et Bleue définie par le Pays. Par conséquent, l'OAP propose un aménagement paysager en limite de secteur de la sous-trame verte et bleue comme espace tampon.

• Localisation

Le site se trouve dans le secteur d'extension du centre-ville historique ; il est partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec le lotissement du Cas Rouge Hainault 1 ; il est la continuité de ce 1^{er} aménagement. En matière de phasage, l'urbanisation peut être envisagée d'un seul tenant mais la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble devra être respectée.

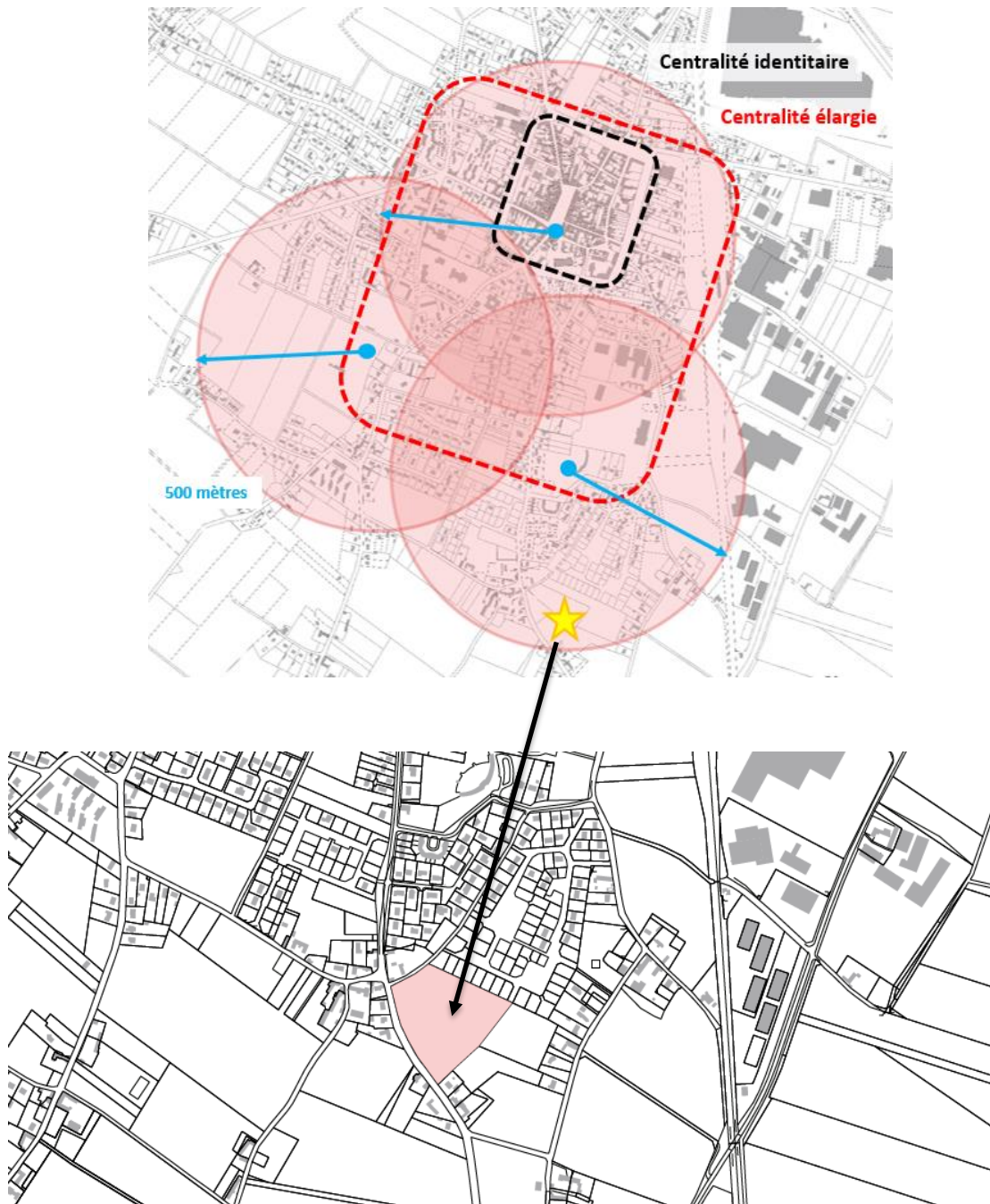
Le centre-ville possède une structure concentrique marquée par une forte centralité (mails, place marchande historique : Place du Martroi).



Afin de préciser l'attractivité de Neuville-aux-Bois et son rayonnement, il convient de prendre en compte :

- 3 cercles de rayon de 500 mètres permettant un déplacement aisé de 10 à 15 minutes à pied
- la proximité des équipements, services et commerces
- la présence des réseaux
- la proximité des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le secteur rue du Cas Rouge Hainault 2 est situé dans la zone d'attractivité du bourg



- **Contexte topographique**

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une faible pente Sud-ouest / Nord-est orientée vers le lotissement du Cas Rouge Hainault 1.

La rue du Cas Rouge Hainault présente une légère surélévation par rapport au terrain naturel, tout comme le chemin agricole de Lusignan, dominant ainsi le futur aménagement.

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par la voie actuellement douce, qui est la continuité de la rue de Lusignan, au Sud et à l'Est par la rue de Moulinville et à l'Ouest par la rue du Cas Rouge Hainault. Ainsi, les accès principaux sont existants, notamment par la Rue du Cas Rouge Hainault. D'autre part, il est prévu que le site se connecte avec le lotissement du Cas Rouge Hainault 1 par les voies de desserte interne à celui-ci.

La rue du Cas Rouge Hainault est la continuité au Sud de la trame viaire principale soit l'Avenue du Maréchal Foch ; colonne vertébrale du centre-ville. Ainsi, il est possible de se rendre aux équipements sportifs et scolaires aussi bien en voiture qu'à pied par les voies internes des quartiers limitrophes.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau faisant partie du lotissement du Cas Rouge Hainault 1. Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique lié à la préservation du patrimoine architectural. Elles sont « normées » ; répondant au règlement du lotissement.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles plates ou en ardoises. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Un autre type d'habitation plus ancien est présent à proximité du site. Il s'agit de corps de fermes historiquement isolés, intégrés à l'enveloppe urbaine au-fur-et-à mesure des extensions (rue de Moulinville). Cet ensemble est aujourd'hui composé de constructions aussi bien récentes (pavillonnaires) que de constructions plus anciennes.

Un ensemble isolé situé Rue du Cas Rouge Hainault est positionné en limite du projet. Il est composé de constructions pavillonnaires et d'anciens corps de ferme.

Les volumes restent simples, avec certaines implantations du bâti sur voie par le pignon.

- **Contexte paysager**

Ancien paysage agricole enherbé sur une grande partie du site, la parcelle à l'angle de la rue du Cas Rouge Hainault et du chemin agricole de Lusignan présente un emboisement naturel spontané.

Celui-ci crée un lien avec les autres espaces boisés en second plan, notamment depuis Moulinville.

Il s'inscrit également dans un ensemble paysagé qui entoure le Cas Rouge Hainault et lui confère une entité propre.







Depuis le centre-ville, ce petit espace boisé en devenir permet une liaison visuelle avec les arbres du Parc de la Rive du Bois, tout en jouant le rôle de frange paysagère qui se développera à l'intérieur du futur lotissement.

- **Réseaux et assainissement**

Les réseaux sont présents rue du Cas Rouge Hainault et Chemin rural n°91. Le site pourra donc être raccordé aux réseaux par ces deux axes.

- Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur paysager pouvant servir de base pour un espace public
-  Zone référencée comme « Eléments favorables au déplacement des espèces de milieux ouverts » dans le cadre de la Trame Verte et Bleue définie par le Pays
-  Equipements
-  Secteur d'OAP
-  Connexion avec le lotissement du Cas Rouge Hainault 1
-  Ensembles isolés de proximité

- **Représentation photographique du site**



Site concerné par l'OAP



Lotissement limitrophe du Cas Rouge Hainault



Voie douce pouvant permettre de desservir le futur lotissement



Vue depuis la voie douce



Rue du Cas Rouge Hainault



Vue depuis la rue du Cas Rouge Hainault

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- Limiter les hauteurs des constructions à 2 niveaux, de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble entre les quartiers existants et les nouvelles constructions, notamment avec le lotissement du Cas Rouge Hainault 1.
- Les formes architecturales pourront se rapprocher des typologies des anciens corps de ferme connus sur le territoire sous forme d'interprétation contemporaine.
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (organisation des volumes, matériaux) afin de proposer une mixité identitaire.
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée par son implantation, son organisation intérieure ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation, ...) ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité (notamment la proximité de l'ensemble isolé de la rue du Cas Rouge Hainault).
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud, sud/ouest avec une protection pour la chaleur d'été et/ou des plantations à feuilles caduques pour bénéficier d'ombre en période d'été.
- La zone référencée comme « Eléments favorables au déplacement des espèces de milieux ouverts » dans le cadre de la Trame Verte et Bleue définie par le Pays et située à proximité sera préservée par un accompagnement végétal le long de la voie nouvelle permettant de relier le lotissement du Cas Rouge Hainault 1 à la rue du Cas Rouge Hainault.
- L'ensemble de boisements et friches situé dans le site et accessible depuis la rue du Cas Rouge Hainault sera valorisé pour la création d'un espace public.
- Une trame végétale sera plantée sur les parcelles pour créer un espace tampon avec la rue du Cas Rouge Hainault, afin de préserver les habitations des nuisances liées aux véhicules motorisés. Par conséquent, les habitations seront implantées en retrait de cette voie.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments du végétal existant et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel mitoyen
- logement intermédiaire

Les logements pourront être en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions s'appuiera sur :

- T1 et T2 : de 0 à 20 %
- T3 et T4 : de 20 à 60 %
- T5 et plus : de 0 à 40 %

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction de du calendrier de réalisation de l'opération.

Cette diversité des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes, répondant au phénomène de décohabitation et desserrement des ménages.
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants sur la commune.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 30 logements sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, avec une surface estimée à 2.35 ha (20% VRD compris), soit un minimum de 12 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 500 et 800 m². Des parcelles pourront être inférieures à 300 m².

En matière de lien social :

- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...)
- Des espaces communs pourront être envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Ces espaces communs seront connectés aux circulations douces et seront préservés des nuisances sonores liées aux véhicules motorisés.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies de desserte, en essayant d'éviter une situation géographique systématique à l'intérieur de l'îlot.
- Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois paysager et qualitatif ; un effort particulier sera recherché pour que le stationnement regroupé soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.
- Un stationnement dit « du midi » pourra s'envisager. Il sera de 1 place/pour 2 logements.
- Un stationnement pour les visiteurs pourra être réalisé ; dans ce cas, il sera d'une place visiteur pour 2 logements.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

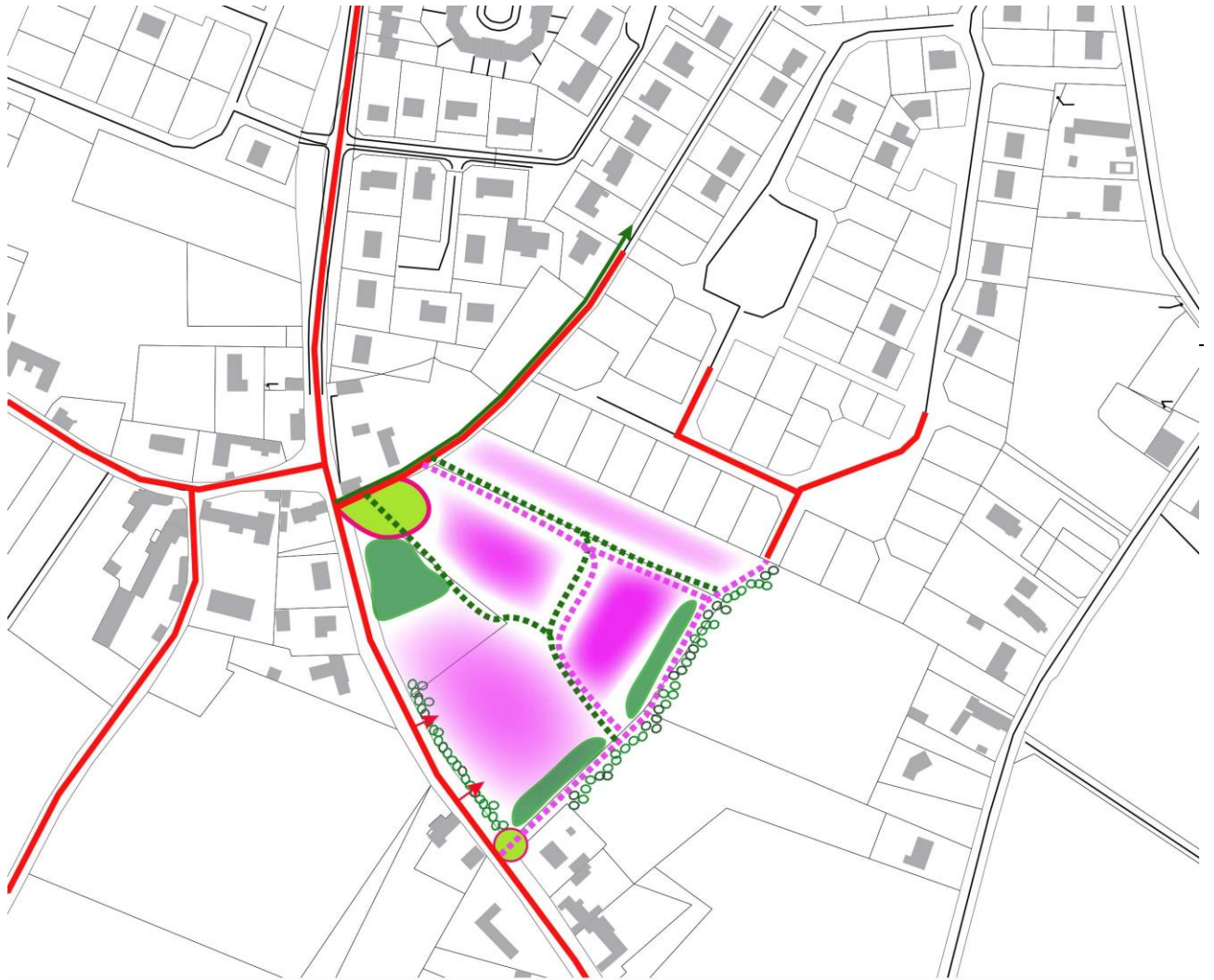
- Un principe de desserte intérieure du quartier pourra s'effectuer par la création de voies suffisamment larges et doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- La recherche d'une connexion avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Les nouvelles voies devront s'inscrire dans une continuité de déplacement.
- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager.
- Des accès pourront être envisagés depuis la rue du Cas Rouge Hainault pour les futures habitations situées le long de la voie. Ceux-ci seront sécurisés.

La gestion des eaux pluviales :

- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...



- **Les principes de gestion des déchets :**

- Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les quartiers.
- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de quartier.
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par ceux-ci.
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.






ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «Rue du Cas Rouge Hainault»

ELEMENTS EXISTANTS

-  maillage viaire
-  voies douces



PRESCRIPTIONS

Éléments de paysage et espaces publics.




-  espace paysager à valoriser
-  accompagnement paysager des voies, espaces publics, fonds de jardin
-  secteur de connexion à sécuriser

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

-  principe de secteur d'orientation constructible
-  principe d'accès aux habitations

Maillage viaire.

-  principe de voies à créer
-  principe de voie douce à créer
-  entrée principale du quartier

conception parenthesesURBaines - jan. 2016. HE

II. « RUE GARDE »

ETAT INITIAL DU SITE

• Enjeux liés au secteur

Ce site est d'une superficie de 2.7 ha.

Le secteur se situe au Sud du centre-bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer le développement du bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs dans la continuité du lotissement de la Rue du Haut Sentier / Rue des Clochetières.

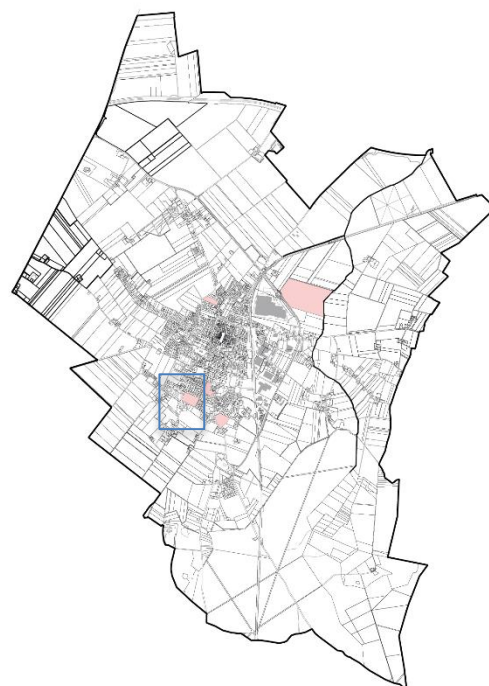
L'aménagement du secteur « Rue Garde » présente les enjeux suivants :

- La commune s'est développée de manière concentrique, dans la préservation et le confortement du centre-bourg historique, avec la perspective de renforcer les équipements, donnant de l'épaisseur à certains secteurs urbains. Ainsi, le centre-ville conserve cette représentation graphique formée d'un noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant son développement vers le Sud.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité aussi urbaine que sociale. En effet, la proximité des équipements permet de contribuer à répondre aux besoins de tous ; de plus, elle est favorable à l'accueil de jeunes ménages. L'enjeu est alors de proposer des logements répondant aux besoins des ménages aussi bien en matière de typologie (petits ou grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location).
- Ce secteur situé dans le prolongement immédiat du Lotissement de la Rue du Haut Sentier / Rue des Clochetières permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La position de ce secteur dans l'enveloppe urbaine répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et énergétiques du territoire.
- En matière de préservation des espaces naturels et agricoles, son potentiel urbanisable n'affecte pas les secteurs agricole et naturel du territoire.

• Localisation

Le site se trouve dans le secteur d'extension du centre-ville historique ; il est partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Outre le fait que son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec le lotissement du Rue du Haut Sentier / Rue des Clochetières, il doit également être perçu comme une continuité avec le secteur des pompiers et des logements de la gendarmerie. En matière de phasage, l'urbanisation peut être envisagée d'un seul tenant mais la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble devra être respectée.

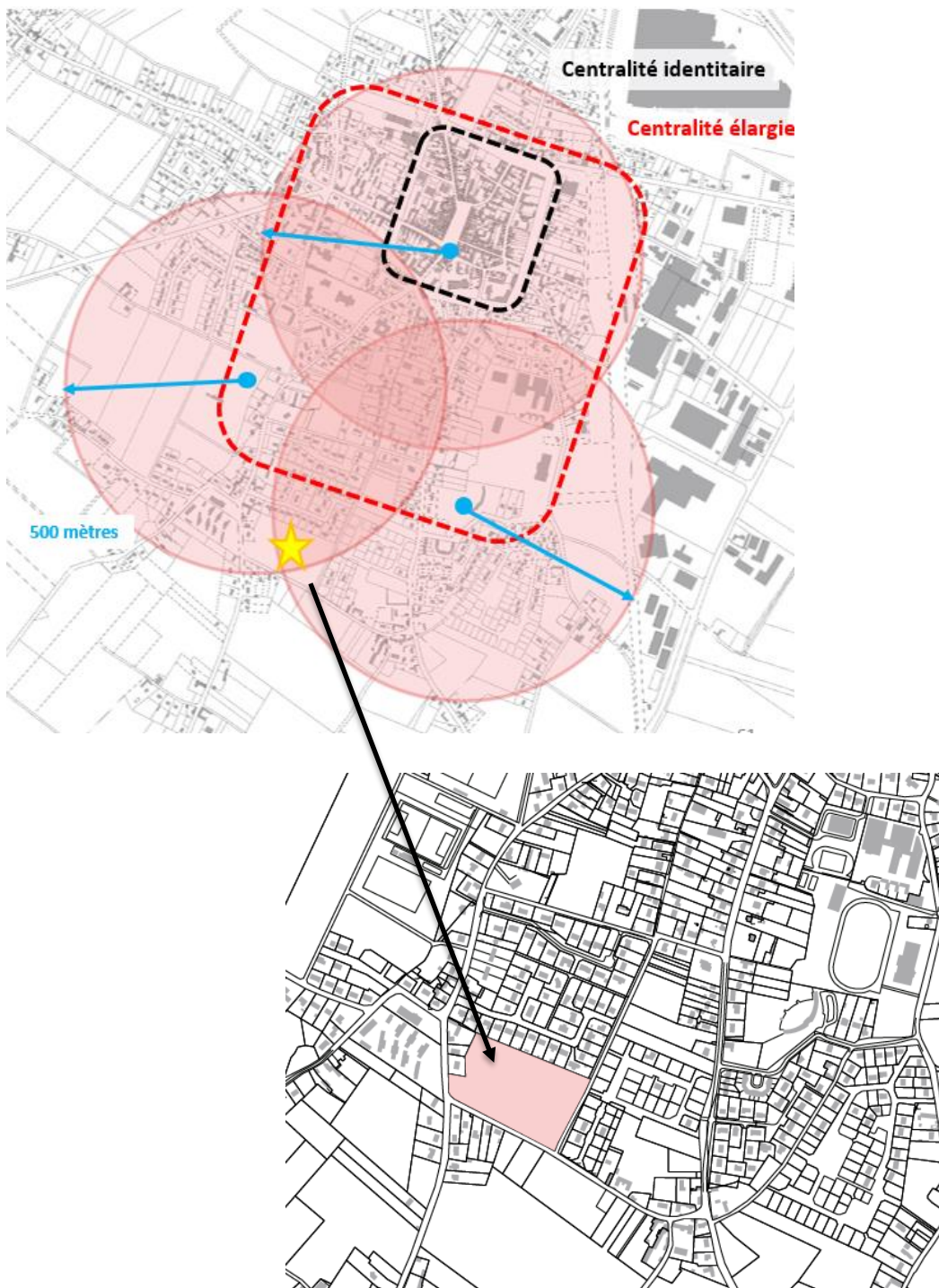
Le centre-ville possède une structure concentrique marquée par une forte centralité (mails, place marchande historique : Place du Martroi).



Afin de préciser l'attractivité de Neuville-aux-Bois et son rayonnement, il convient de prendre en compte :

- 3 cercles de rayon de 500 mètres permettant un déplacement aisé de 10 à 15 minutes à pied
- la proximité des équipements, services et commerces
- la présence des réseaux
- la proximité des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le secteur Rue Garde est situé dans la zone d'attractivité du bourg



- **Contexte topographique**

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une faible pente Est / Ouest orientée vers le carrefour de la rue de la Pichardière et la Domuse.

La rue du Haut Sentier présente une légère surélévation par rapport au terrain naturel, dominant ainsi le futur aménagement, la rue de la Pichardière se situant au même niveau que le terrain naturel.

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par la rue de la Domuse, au Sud par la rue Garde, à l'Est par le chemin des Maures et à l'Ouest par la rue de la Pichardière. Ainsi, les accès principaux sont existants et la mise en œuvre de l'entrée dans le site en sera facilitée. Ces voies se raccordent à la trame viaire principale soit l'Avenue du Maréchal Foch ; colonne vertébrale du centre-ville. Elles permettent également de se rendre aux équipements sportifs et scolaires.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau faisant partie du lotissement. Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique lié à la préservation du patrimoine architectural. Elles sont « normées » ; répondant au règlement du lotissement.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles plates. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Un autre type d'habitations plus ancien est présent à proximité du site. Il s'agit d'anciens corps de ferme historiquement isolés, intégrés à l'enveloppe urbaine, au-fur-et-à mesure des extensions.

En matière de volumétrie, ils sont conçus avec une cour intérieure et un ensemble de bâtiments structurés autour de cette cour généralement orthogonale. Le front bâti est marqué par le mur de clôture en pierres ou enduit ; les constructions forment la limite séparative avec l'espace public, par le pignon. Les couvertures sont en ardoises. Les encadrements en pierre de taille. Le positionnement des annexes sur la parcelle reste aléatoire et réalisé selon les besoins.

- **Contexte paysager**

Le site est un champ cadré au Nord par le lotissement de la Domuse, ne présentant quasiment aucune plantation tant arbustive qu'arboré et n'offrant qu'un paysage de toitures rouges pour frange urbaine.

A l'Est la présence du nouveau lotissement du Haut Sentier est tempérée par quelques arbres et une haie horticole le long du chemin des Maures vers le lotissement des Clochetières.

Un Noyer de belle ampleur marque le croisement entre la rue du Garde et le Chemin des Maures et devra être conservé.

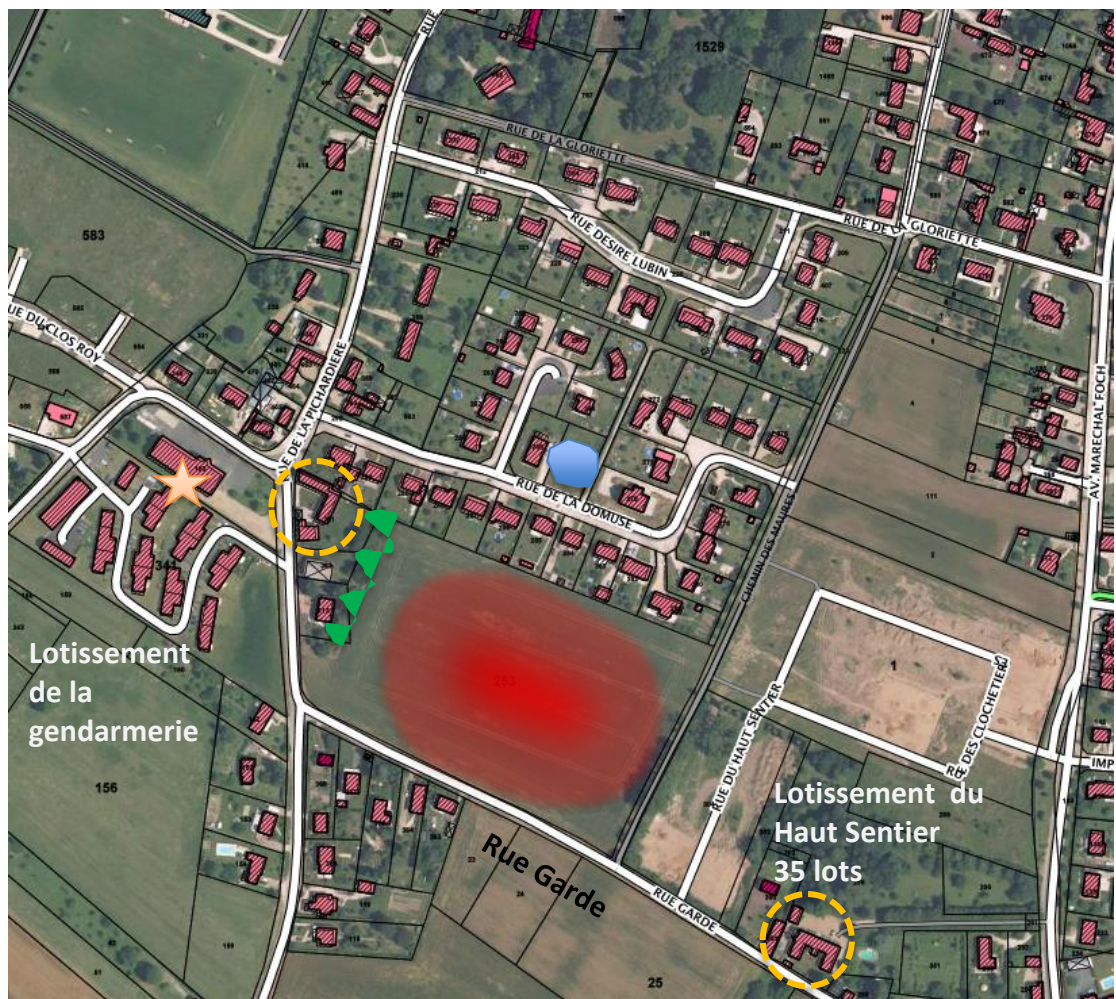
A proximité de la rue Garde, faisant face au prochain aménagement, se présentent des pavillons et un haut transformateur EDF au carrefour avec la rue de la Pichardière. Une liaison visuelle directe avec les logements de la gendarmerie existe également au niveau de ce carrefour.






A l'Ouest la parcelle est bordée par les jardins plantés d'arbres créant une frange paysagère avec le pavillon, le hangar et la ferme.

- **Réseaux et assainissement**

Les réseaux d'AEP et d'eaux usées communaux sont présents rue du Haut Sentier et rue de la Pichardière. Les futurs aménagements pourront être raccordés à ces réseaux.

- Cartographie de l'état initial du secteur

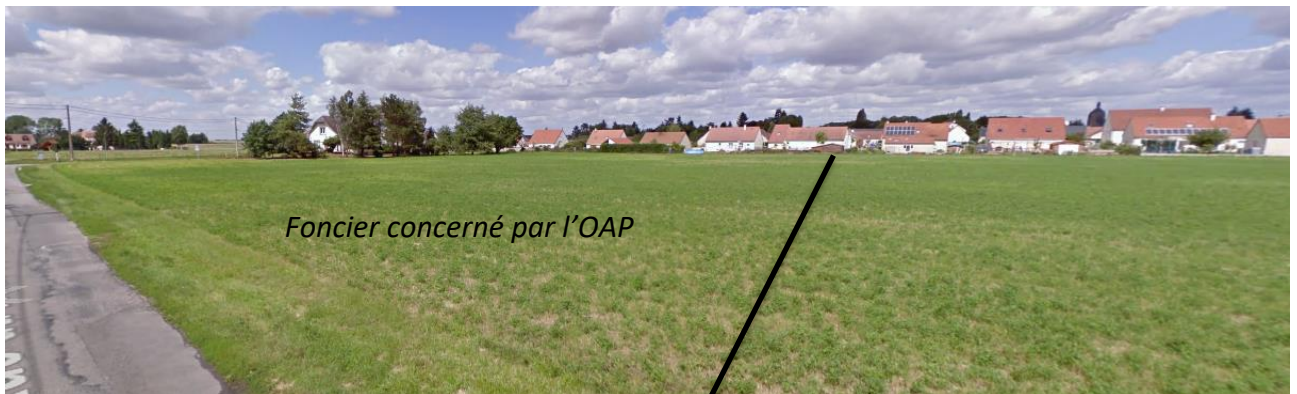


-  Secteur paysager préservant l'ensemble de bâti ancien
-  Equipements
-  Bassin de rétention
-  Secteur d'OAP
-  Élément de patrimoine bâti

- **Représentation photographique du site**



Lotissement limitrophe – rue du Haut Sentier



Lotissement limitrophe – rue de Domuse

Photographies parenthesesURBaines

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- Limiter les hauteurs des constructions à : Rez-de-chaussée + combles soit 2 niveaux, de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble entre les quartiers existants et les nouvelles constructions.
- Les formes urbaines proposées seront cohérentes avec l'urbanisation proche tout en recherchant une densité équivalente ou plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour. Elles pourront se rapprocher des formes urbaines des anciens corps de ferme sous forme d'interprétation contemporaine.
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se préservant des apports solaires thermiques liés à la chaleur d'été.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (organisation des volumes, teintes) afin de proposer une mixité identitaire.
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée par son implantation, son organisation intérieure ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation, ...) ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud, sud/ouest avec une protection pour la chaleur d'été et/ou des plantations à feuilles caduques pour bénéficier d'ombre en période d'été.
- L'ensemble paysager situé à l'Ouest du secteur en bordure externe à l'OAP permettra d'accompagner les futurs aménagements.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments du végétal existant et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations).
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel mitoyen

Les logements pourront être en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions s'appuiera sur :

- T1 et T2 : de 0 à 20 %
- T3 et T4 : de 20 à 60 %
- T5 et plus : de 0 à 40 %

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction de du calendrier de réalisation de l'opération.

Cette diversité des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes, répondant au phénomène de décohabitation et desserrement des ménages.
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants sur la commune.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 30 logements sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, avec une surface estimée à 2.7 ha (20% VRD compris), soit un minimum de 12 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 500 et 800 m².

En matière de lien social :

- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...)
- Des espaces communs pourront être envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Ces espaces communs seront connectés aux circulations douces et seront préservés des nuisances sonores liées aux voitures.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies de desserte, en essayant d'éviter une situation géographique systématique à l'intérieur de l'îlot.
- Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois paysager et qualitatif ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement regroupé soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.
- Un stationnement dit « du midi » pourra s'envisager. Il sera de 1 place/pour 2 logements.
- Un stationnement pour les visiteurs pourra être réalisé ; dans ce cas, il sera d'une place visiteur pour 2 logements.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure du quartier pourra s'effectuer par la création de voies peu larges et doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- La recherche d'une connexion avec les voies existantes des quartiers avoisinants sera privilégiée. Elles devront s'inscrire dans une continuité de déplacement.
- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager, fidèle à l'esprit des espaces paysagers alentour et ceci avec un souci de création de lieux ombragés.

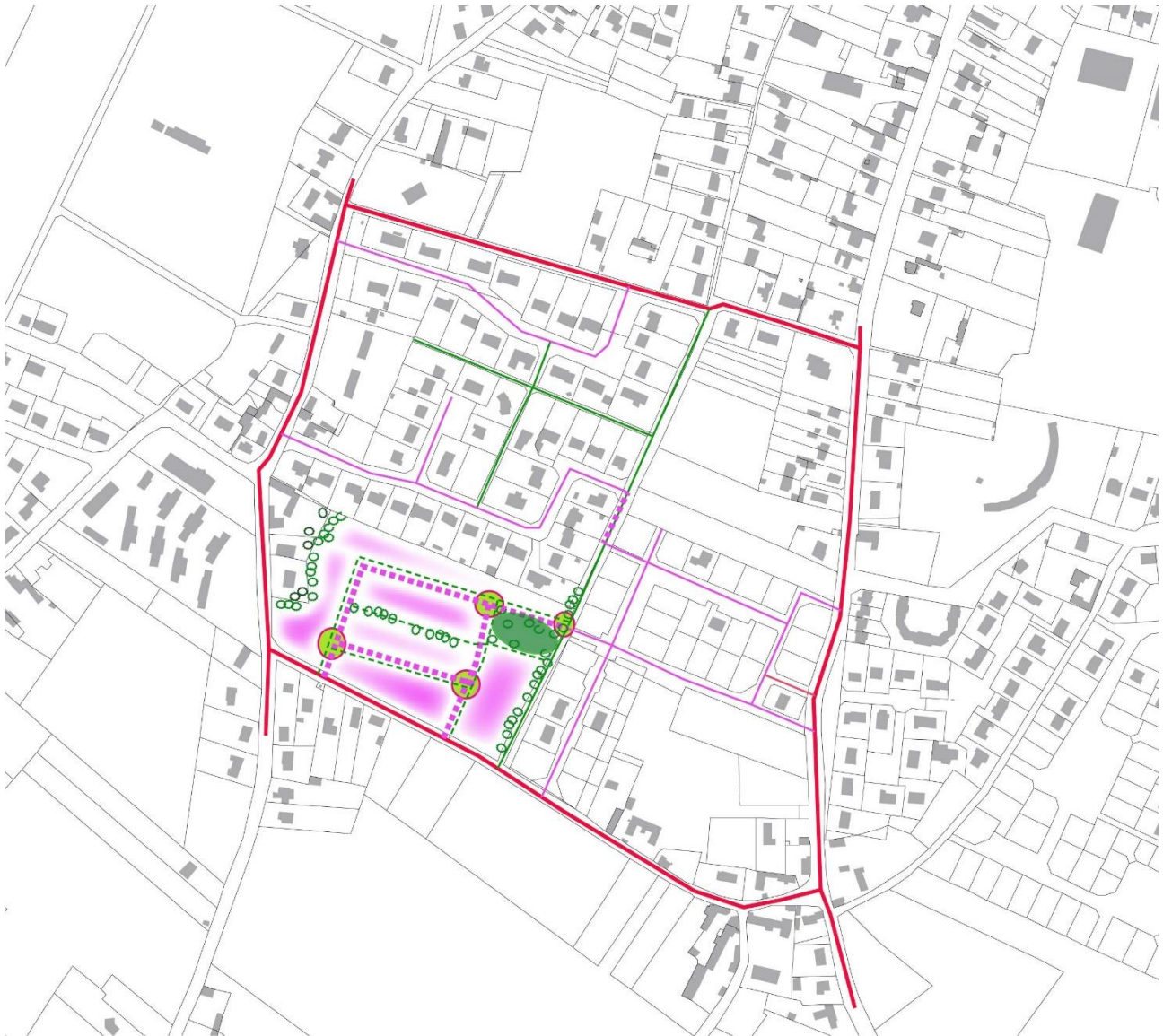
La gestion des eaux pluviales :

- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

- **Les principes de gestion des déchets :**

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de quartier.
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par ceux-ci.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «Rue de la Domuse / Rue du Haut Sentier»

ELEMENTS EXISTANTS


 maillage viaire

 voies douces

 ensembles paysagers

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.


 espace paysager à créer

 accompagnement paysager des voies, espaces publics, fonds de jardin


 secteur de connexion à sécuriser

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

 principe de secteur d'orientation constructible

Maillage viaire.

 principe de voies à créer

 principe de voie douce à créer

conception parenthesesURBaines - déc. 2015. HE

III. « LE CHEMIN DES MAURES »

ETAT INITIAL DU SITE

• Enjeux liés au secteur

Ce site est d'une superficie de 1.7 ha.

Le secteur se situe au Sud du centre-bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de confirmer le développement du bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs dans la continuité des lotissements de la Rue du Haut Sentier / Rue des Clochetières et rue de la Domuse.

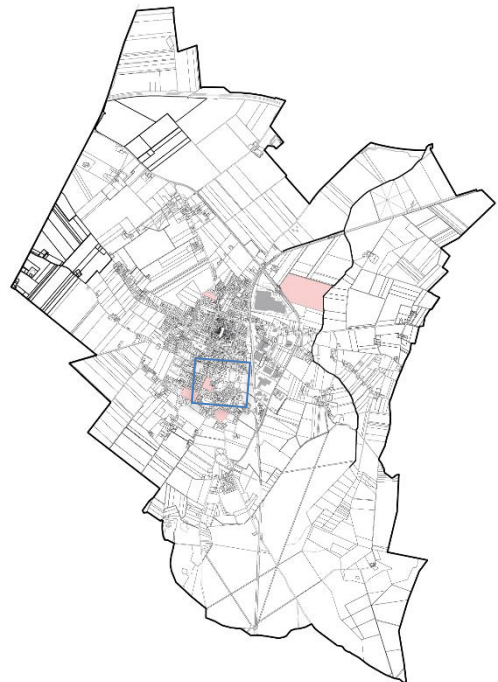
Ce site représente le dernier ensemble de foncier d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur « Chemin des Maures » présente les enjeux suivants :

- La commune s'est développée de manière concentrique, dans la préservation et le confortement du centre-ville historique, avec la perspective de renforcer les équipements, donnant de l'épaisseur à certains secteurs urbains. Ainsi, le centre-ville conserve cette représentation graphique formée d'un noyau central et de ses extensions. Par conséquent, il convient de pérenniser l'attractivité du bourg en confortant son développement vers le Sud.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité aussi urbaine que sociale. En effet, la proximité des équipements permet de contribuer à répondre aux besoins de tous ; de plus, elle est favorable à l'accueil de jeunes ménages. L'enjeu est alors de proposer des logements répondant aux besoins des ménages aussi bien en matière de typologie (petits ou grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location).
- Ce secteur situé dans le prolongement immédiat du lotissement de la Rue du Haut Sentier / Rue des Clochetières et du lotissement de la Domuse permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La position de ce secteur dans l'enveloppe urbaine répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et énergétiques du territoire.
- En matière de préservation des espaces naturels et agricoles, son potentiel urbanisable n'affecte pas les secteurs agricole et naturel du territoire puisque le foncier fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine.

• Localisation

Le site se trouve dans le secteur d'extension du centre-ville historique ; il est partie intégrante de l'enveloppe urbaine et d'une opération d'aménagement d'envergure menée depuis plusieurs années. Outre le fait que son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec les lotissements environnants, il doit également être perçu comme une continuité avec le centre aquatique et le complexe sportif. En matière de phasage, l'urbanisation peut être envisagée d'un seul tenant ; la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble devra être respectée.

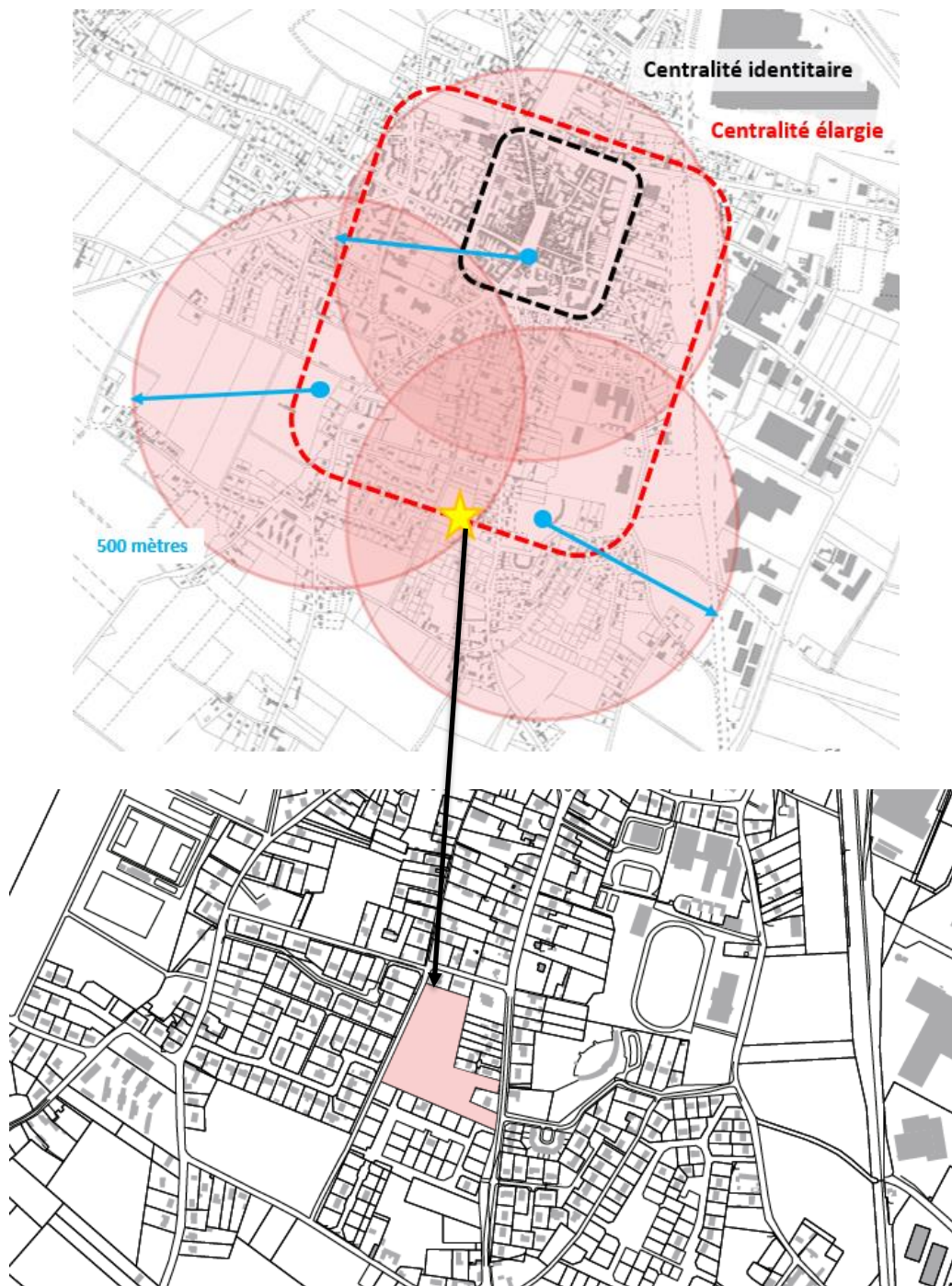


Le centre-ville possède une structure concentrique marquée par une forte centralité (mails, place marchande historique : Place du Martroi).

Afin de préciser l'attractivité de Neuville-aux-Bois et son rayonnement, il convient de prendre en compte :

- 3 cercles de rayon de 500 mètres permettant un déplacement aisé de 10 à 15 minutes à pied
- la proximité des équipements, services et commerces
- la présence des réseaux
- la proximité des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le secteur du Chemin des Maures est situé dans la zone d'attractivité du bourg et dans la centralité élargie.



- **Contexte topographique**

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une faible pente Nord / Sud orientée vers le Haut Sentier.

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par la rue des Clochetières, au Sud par la rue de la Gloriette, à l'Ouest par le chemin des Maures et à l'Est par l'Avenue du Maréchal Foch. Ainsi, les accès principaux sont existants. Le site est directement connecté à la trame viaire principale soit l'Avenue du Maréchal Foch ; colonne vertébrale du centre-bourg ainsi qu'aux lotissements environnants.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau faisant partie des lotissements. Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique liée à la préservation du patrimoine architectural. Elles sont « normées » ; répondant au règlement du lotissement.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles plates ou ardoise. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Les pavillons correspondent à plusieurs périodes de constructions ; certains sont plus anciens et représentatifs des habitations des années 1960-70 : 2 niveaux + combles, sous-sol en demi niveau (semi-enterré), faible pente de toiture, ...

- **Contexte paysager**

Le site est encore cultivé, il est bordé au Nord et à l'Est principalement par des jardins potagers et d'agrément des pavillons donnant sur la rue de la Gloriette et l'avenue du Maréchal Foch.

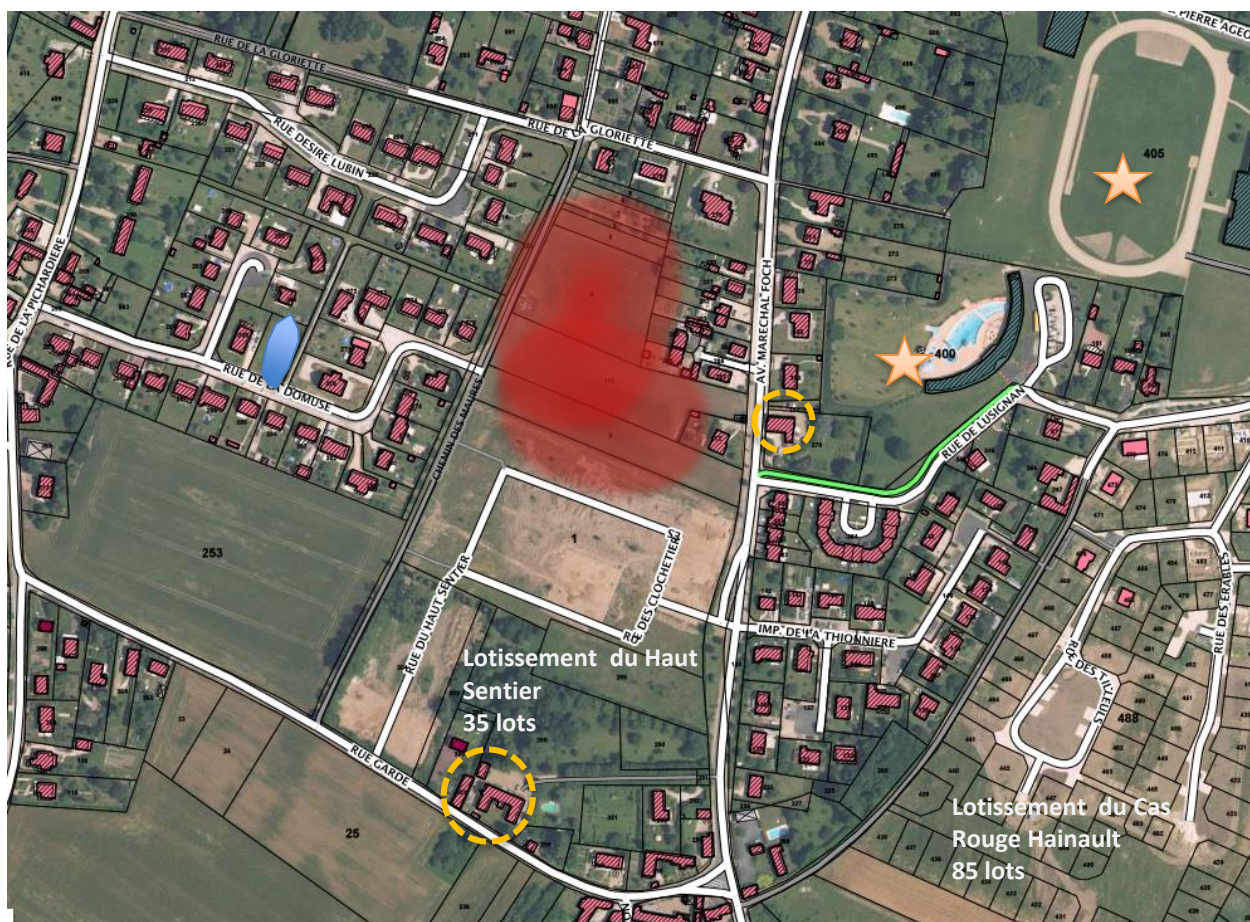
A l'ouest, deux lotissements se distinguent par un traitement de toiture différencié, en limite du Chemin des Maures.

Au Sud, le nouveau lotissement de la Clochetière, derrière lequel s'ouvre le paysage de Parc et de bois du Cas Rouge Hainault.

- **Réseaux et assainissement**

Le site bénéficie de la proximité de l'ensemble des réseaux. Les futurs aménagements pourront être raccordés à ces réseaux.

- Cartographie de l'état initial du secteur



-  Equipements
-  Bassin de rétention
-  Secteur d'OAP
-  Elément de patrimoine bâti

- **Représentation photographique du site**



Lotissement limitrophe

Vue sur le site de l'OAP

Accès depuis le lotissement du Haut Sentier



Photographies parenthesesURBaines

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- Limiter les hauteurs des constructions à : 2 niveaux + 1 comble maximum, de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes. En effet, des constructions environnantes présentent ces caractéristiques.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques urbaines des quartiers voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble.
- Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec les typologies proches.
- Une densité soit équivalente soit plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour sera favorisée.
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (organisation des volumes, teintes) afin de proposer une mixité identitaire.
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée par son implantation, son organisation intérieure ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour se préserver des vues, ...) ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud, sud/ouest avec une protection pour la chaleur d'été et/ou des plantations à feuilles caduques pour bénéficier d'ombre en période d'été.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments du végétal existant et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations).
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel mitoyen préférablement
- l'habitat individuel

Les logements pourront être en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions s'appuiera sur :

- T1 et T2 : de 0 à 20 %
- T3 et T4 : de 20 % à 60 %
- T5 et plus: de 0 à 40 %

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction de du calendrier de réalisation de l'opération.

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes, répondant au phénomène de décohabitation et desserrement des ménages.
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants sur la commune.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 20 logements sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, avec une surface estimée à 1.7 ha (20% VRD compris), soit un minimum de 12 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 500 et 800 m². Des parcelles plus petites que 500 m² pourront s'insérer dans le futur projet.

En matière de lien social :

- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...)
- Un espace commun est envisagé pour l'ensemble du quartier. Il pourra prendre la forme de : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Il sera connecté aux circulations douces et préservé des nuisances sonores liées aux voitures.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements visiteurs pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies de desserte, en évitant une situation géographique à l'intérieur de l'îlot. Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois paysager et qualitatif ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement regroupé soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Le stationnement pour le logement sera privilégié sur la parcelle.
- Un stationnement dit « du midi » pourra s'envisager. Il sera de 1 place/pour 2 logements.
- Un stationnement pour les visiteurs pourra être réalisé ; dans ce cas, il sera d'une place visiteur pour 2 logements.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure du quartier pourra s'effectuer par la création de voies suffisamment larges et doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- Les voies seront aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure à 20km/h) pour privilégier la sécurité des riverains.
- La recherche d'une connexion avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles devront s'inscrire dans une continuité de déplacement.
- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager, avec un souci de création de lieux ombragés.

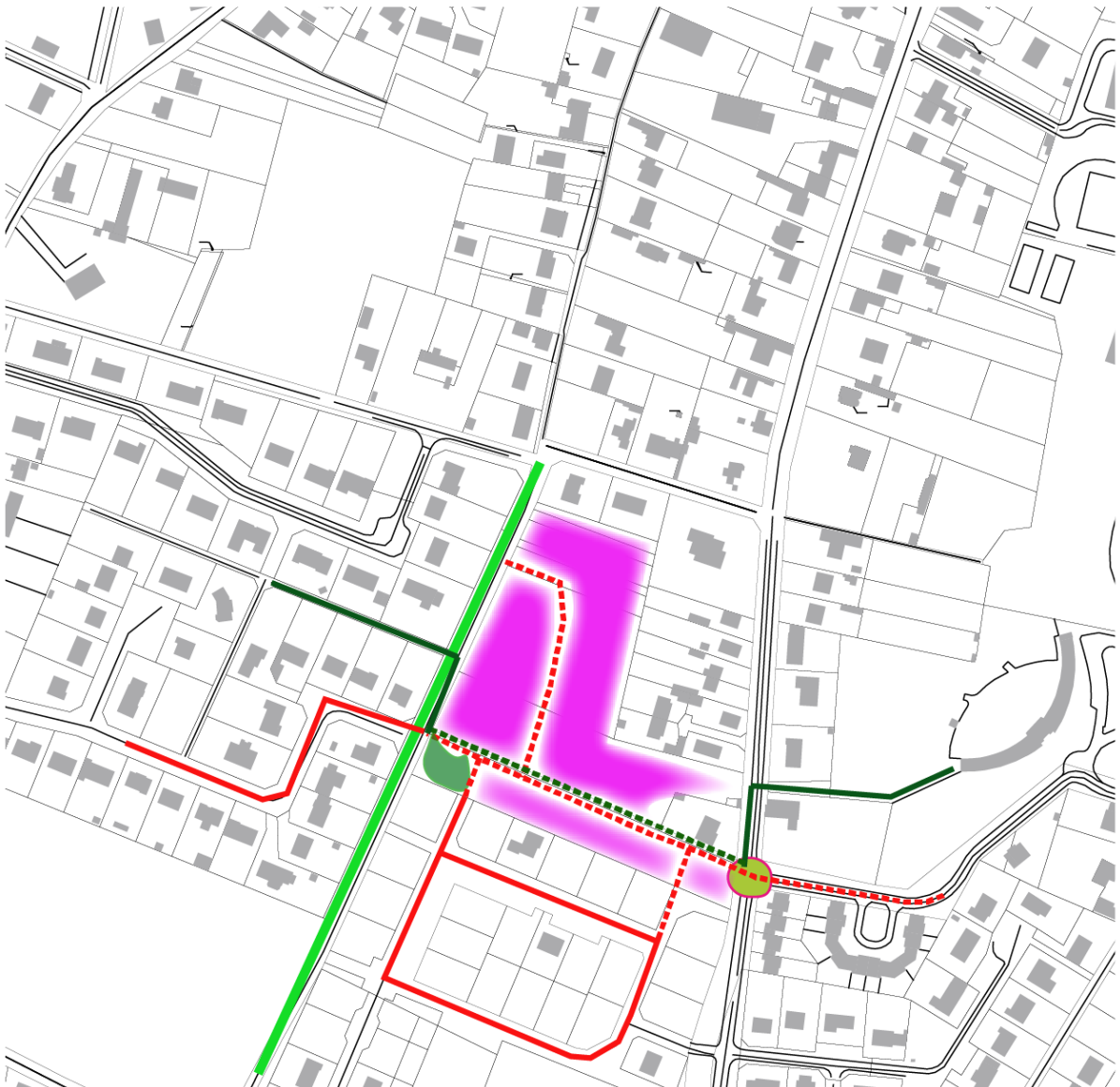
La gestion des eaux pluviales :

- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

- **Les principes de gestion des déchets :**

- Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les quartiers.
- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de quartier.
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par ceux-ci.
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «Chemin des Maures»

ELEMENTS EXISTANTS

- maillage viaire
- voies douces

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

- espace paysager à valoriser
- secteur de connexion à sécuriser

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

- principe de secteur d'orientation constructible

Maillage viaire.

- principe de voies à créer
- principe de voie douce à créer

conception parenthesesURBaineS - mar. 2016. HE

IV. « LE TEMPLE »

ETAT INITIAL DU SITE

• Enjeux liés au secteur

Ce site est d'une superficie de 1 ha.

Le secteur se situe au Nord du centre-ville. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables par la finalisation de l'aménagement des quartiers situés à proximité de la rue du Temple.

Ce site représente le dernier ensemble de foncier d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur « du Temple » présente les enjeux suivants :

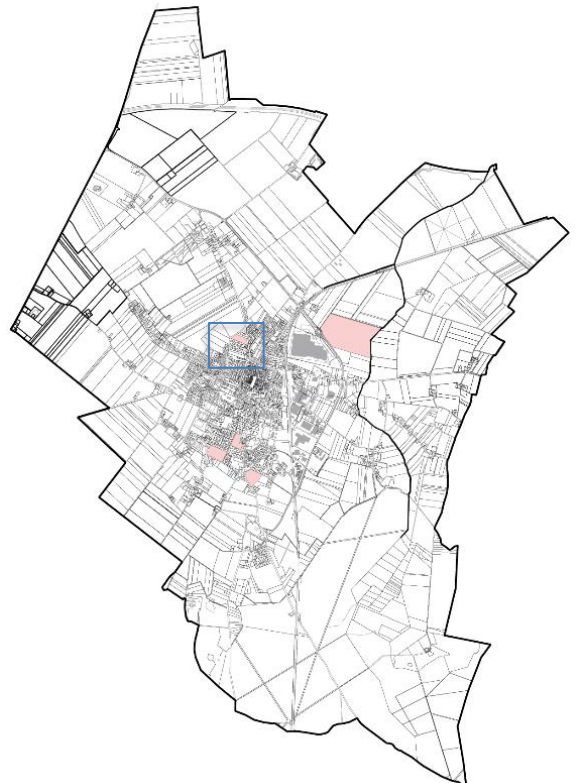
- La commune a engagé des aménagements au Nord de son territoire par la réalisation d'opération de lotissement, notamment le lotissement du Moulin à Paillet. Cette opération s'inscrit dans la continuité et la finalisation de ce type d'opération.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'une opération d'aménagement puisqu'elle s'insère dans un tissu urbain existant ; elle présente deux voies d'accès.
- Ce secteur situé dans l'enveloppe urbaine permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La position de ce secteur dans l'enveloppe urbaine répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et énergétiques du territoire.
- En matière de préservation des espaces naturels et agricoles, son potentiel urbanisable n'affecte pas les secteurs agricole et naturel du territoire puisque le foncier fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine.

• Localisation

Le site se trouve dans le secteur d'extension de la commune en limite de la zone urbaine ; il est partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Outre le fait que son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec les lotissements environnants, il doit également être perçu comme partie prenante du centre-ville. En matière de phasage, l'urbanisation peut être envisagée d'un seul tenant ; la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble devra être respectée.

• Contexte topographique

Le terrain présente une topographie plane sur sa totalité.



- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord / Ouest par la rue de Mondame, au l'Est par la rue du Temple, au Sud par la rue du Jardin du Temple. Ainsi, les accès principaux sont existants. Le site est directement connecté à la trame viaire principale par la rue du Temple. La rue du Jardin du Temple permet également une connexion avec le petit lotissement à proximité.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau faisant partie du lotissement et des quartiers alentour. Les constructions sont récentes ou des années 1980, et ne présentent pas de caractéristique lié à la préservation du patrimoine architectural. Elles sont « normées » ; répondant au règlement du lotissement.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées en tuiles plates ou ardoise. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Les pavillons correspondent à plusieurs périodes de constructions ; certains sont plus anciens et représentatifs des habitations des années 1980-90.

Une exploitation agricole est présente à proximité du site.

- **Contexte paysager**

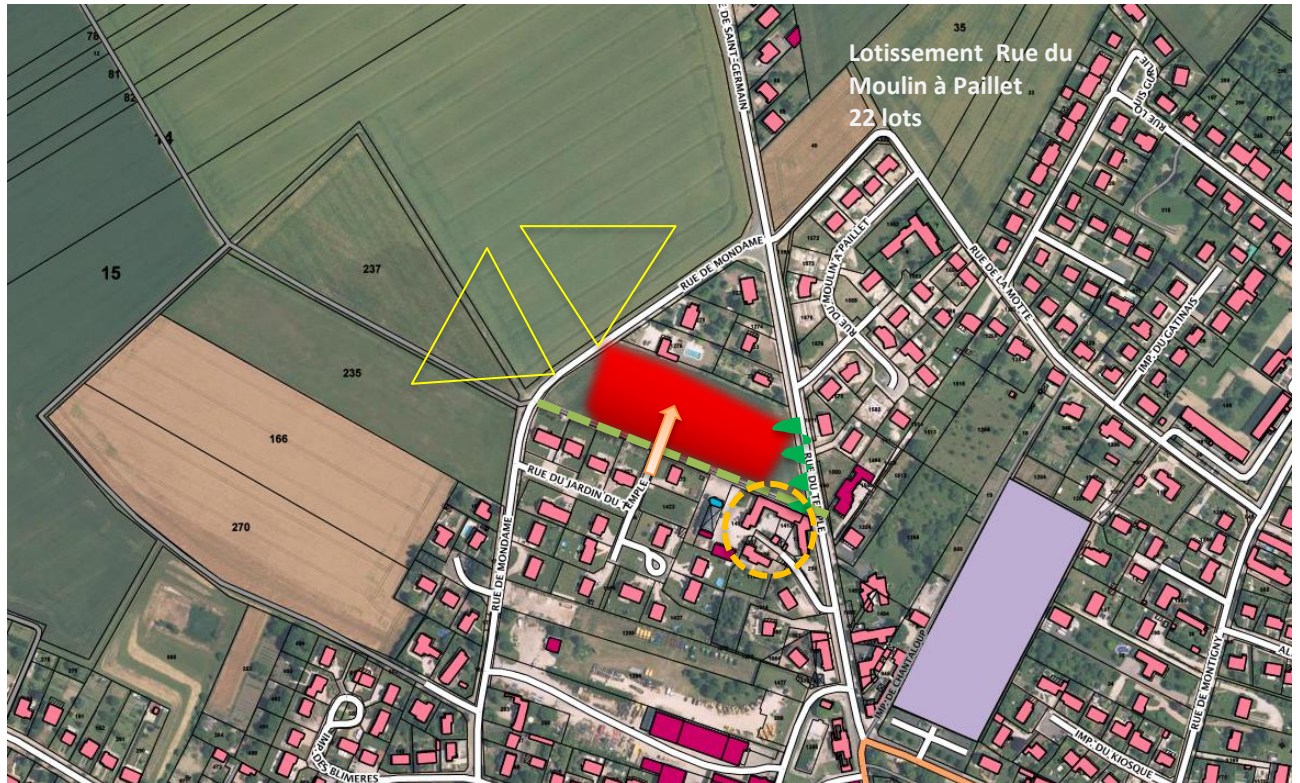
Le site est encore cultivé, il est bordé au Nord par des jardins d'agrément et au Sud par des pavillons. Il ouvre à l'Ouest sur l'espace agricole.



Une bande de plantation d'arbres de moyenne tige se situe le long de la rue du Temple.

- **Réseaux et assainissement**

Le site bénéficie de la proximité de l'ensemble des réseaux. Les futurs aménagements pourront être raccordés à ces réseaux.

- Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Chemin doux existant
-  Vues sur l'espace agricole
-  Connexion possible entre les quartiers
-  Arbres d'alignement
-  Ensemble agricole

- **Représentation photographique du site**



Lotissement limitrophe

Vue sur le site de l'OAP

Voie douce

Habitats de proximité



PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- Limiter les hauteurs des constructions à : 1 niveau + 1 comble maximum, de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes et que la fracture entre la zone urbaine et l'espace agricole soit moindre.
- L'implantation du bâti sera simple et devra permettre d'optimiser le foncier. Elle devra également assurer une continuité avec les caractéristiques urbaines des quartiers voisins de telle sorte à favoriser une cohérence d'ensemble, notamment depuis la rue du Jardin du Temple.
- Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec les typologies proches.
- Une densité, soit équivalente soit plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour sera favorisée.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (organisation des volumes, teintes) afin de proposer une mixité identitaire.
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée par son implantation, son organisation intérieure ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour se préserver des vues, ...) ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud, sud/ouest avec une protection pour la chaleur d'été et/ou des plantations à feuilles caduques pour bénéficier d'ombre en période d'été.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments du végétal existant et les préserver dans le futur projet, sont concernés les arbres d'alignement situés le long de la rue du Temple. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (ex. : stationnements accompagnés de plantations).
- Les essences et les arbres seront recensés (rue du Temple) avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel mitoyen préférablement
- l'habitat individuel

Les logements pourront être en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules,
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions s'appuiera sur :

- T1 et T2 : de 0 à 20%
- T3 et T4 : de 20% à 60 %
- T5 et plus : de 0 à 40 %

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction de du calendrier de réalisation de l'opération.

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes, répondant au phénomène de décohabitation et desserrement des ménages.

-
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants sur la commune.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 11 logements sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, avec une surface estimée à 1 ha (20% VRD compris), soit un minimum de 11 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 500 et 800 m². Des parcelles plus petites que 500 m² pourront s'insérer dans le futur projet.

En matière de lien social :

- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...)
- Un espace commun est envisagé pour l'ensemble du quartier. Il pourra prendre la forme de : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Il sera connecté aux circulations douces et préservé des nuisances sonores liées aux voitures.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements visiteurs pourront être regroupés sur un espace en entrée de quartier à proximité de la rue du Temple. Ces stationnements joueront le rôle d'espace tampon avec l'exploitation agricole et plus spécifiquement et les bâtiments de stockage. Ils seront accompagnés de plantations afin de favoriser leur intégration au cœur du quartier.
- Le stationnement pour le logement sera privilégié sur la parcelle.
- Un stationnement dit « du midi » pourra s'envisager. Il sera de 1 place/pou 2 logements.
- Un stationnement pour les visiteurs pourra être réalisé ; dans ce cas, il sera d'une place visiteur pour 2 logements.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure du quartier pourra s'effectuer par la création de voies suffisamment larges et doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- La connexion avec la rue du Jardin du Temple permettra d'assurer une cohérence de déplacement entre les quartiers.
- Les voies seront aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure à 20km/h) pour privilégier la sécurité des riverains.
- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager, avec un souci de création de lieux ombragés.

-
- La sortie du quartier sur la rue du Temple devra être sécurisée et anticipée sur la voirie (aménagement sur la voie en amont du quartier).

La gestion des eaux pluviales :



- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
 - Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...
- **Les principes de gestion des déchets :**
 - Au regard du peu de logements possibles sur ce secteur, il sera recherché au maximum, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les quartiers.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur






ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DU TEMPLE»

ELEMENTS EXISTANTS

-  maillage viare
-  voie douce


PRESCRIPTIONS

Éléments de paysage et espaces publics.



-  bande paysagère pour traiter les vues sur et depuis l'espace agricole
-  secteur de connexion à sécuriser sur la rue du Temple
-  connexion entre le site et le rue du Jardin du Temple

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

-  principe de secteur d'orientation constructible

Maillage viare.

-  principe de voies à créer
-  principe de stationnements paysagers, comme espace tampon, avec l'ensemble agricole

conception parenthesesURBaines - jan. 2016. HE

V. LA ZONE INDUSTRIELLE – POINT DU JOUR 2

ETAT INITIAL DU SITE

Le site a fait l'objet d'une étude d'aménagement réalisé par ecmo. Cette étude est en partie, insérée au présent document.

Ce site est d'une superficie de 21 ha.

La commune, dans le cadre des compétences de la Communauté de communes de la Forêt entend préserver les extensions futures de la zone industrielle de façon à conserver les possibilités de développement économique.

Ce secteur d'extension est inscrit dans les capacités d'extension du SCoT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire pour une surface de 21 ha comme étant une zone constituant un levier préférentiel de la stratégie foncière du Pays.

- **Enjeux liés au secteur**

Les enjeux majeurs sont :

- L'accueil d'activités productives, en lien avec le tissu du parc industriel de Neuville-aux-Bois.
- Conforter le pôle nord du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire.

Les objectifs de développement sont :

- Développer l'extension « Point du Jour 2 » sur une temporalité courte, avec un phasage flexible pour favoriser la compétitivité.

- **Localisation et organisation viaire**

- Le site se trouve en proximité immédiate de la ZI du Point du Jour. Il est accessible depuis le rond-point de la rue du Point du Jour (D11), voie située à l'Ouest. Le site est ainsi raccordé à l'ensemble du réseau viaire de la commune.
- La présence de chemins d'exploitations en périphérie du site permet de maintenir un accès aisé aux parcelles agricoles limitrophes.

- **Contexte topographique, géologique, milieux naturels**

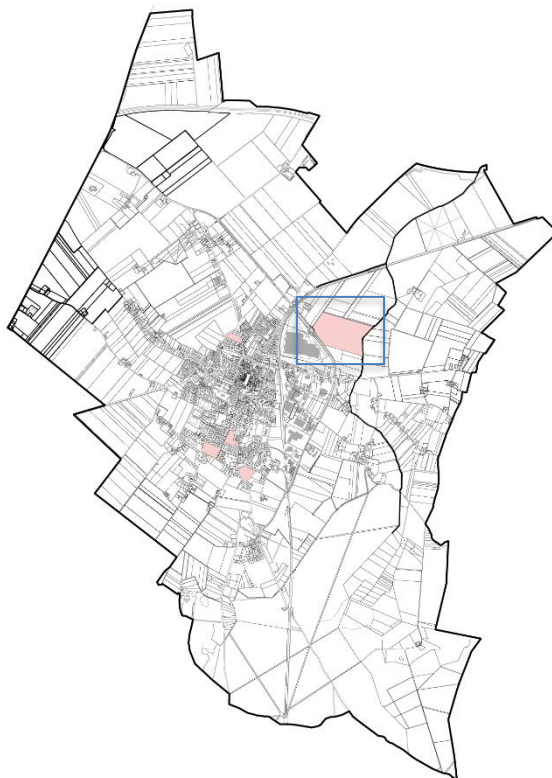
Topographie

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une faible pente Ouest / Est orientée vers le ruisseau de la Laye.

La D11 est légèrement surélevée et domine le paysage environnant.

A l'échelle du site, la pente générale s'incline vers la Laye du Nord avec des pourcentages variant de moins de 1,5 % à moins de 0,5 % pour la partie basse.

Cette inclinaison devra être prise en compte pour la gestion des eaux pluviales.





Source : étude d'aménagement ecmo

Géologie (Données ecmo)

La zone d'étude repose sur différentes formations. On observe d'Ouest en Est :

- Une formation de sables et argiles de Sologne (m1b) sur la majeure partie du site.
- Une formation de marnes de Blamont (m1a3).
- Une formation de calcaire de Beauce (m1a2).

Des alluvions récentes (FCy) composées de dépôt argilo-limoneux au niveau du ru de la Laye.

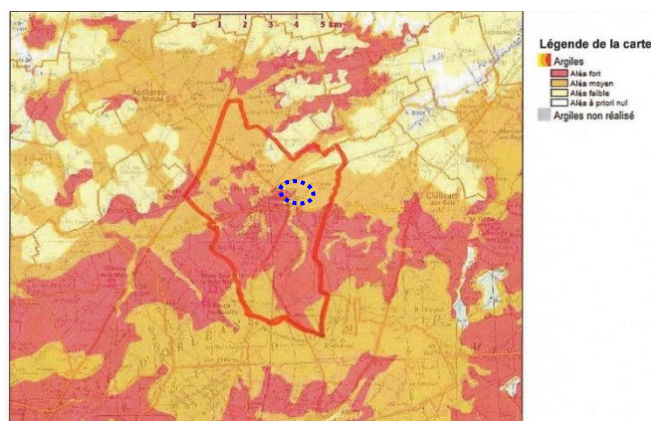
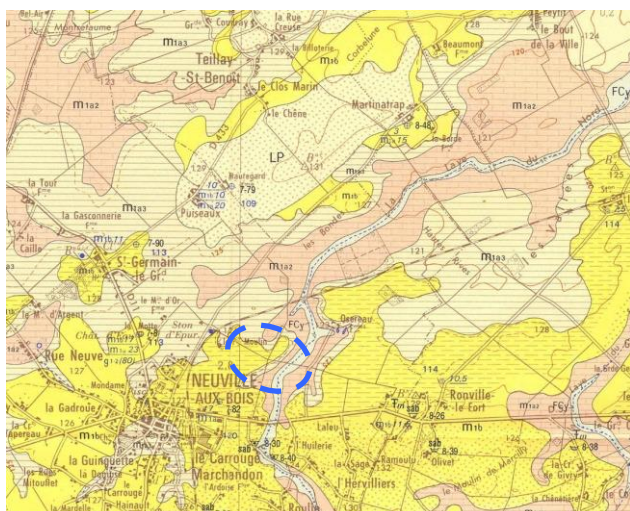
Des études de sol seront nécessaires avant tout aménagement. Elles permettront de définir :

- La capacité d'infiltration du site.
- Les mesures à mettre en œuvre afin de limiter le risque de désordre aux constructions et infrastructures projetées.

Retrait et gonflement des sols argileux (Données ecmo)

Les sols argileux présentent des phases de gonflement suite à des épisodes pluvieux conséquents et des phases de retrait en périodes sèches.

La « carte d'Aléas retrait gonflement » signale ainsi : un « aléa moyen » (couleur orange), pour la majorité du site et un « aléa fort » sur la partie Ouest.



Source : étude d'aménagement ecmo

- **Formes urbaines**

Les formes urbaines alentour sont celles des entreprises de proximité, notamment de bâtiments logistiques. Les toitures terrasse sont favorisées, ainsi que des bardages claires. Les volumétries sont simples afin d'optimiser les surfaces des bâtiments.

- **Contexte paysager**

Le site actuellement cultivé de céréales est bordé par le ruisseau de la Laye à l'Est, ponctué lui-même de haies. Il récupère les eaux de ruissellement des champs environnants.

Au Nord, au-delà des cultures, la ligne ferroviaire (Orléans/Pithiviers) traverse le paysage juste avant l'autoroute A 19. Au Nord-Ouest, la ferme du Petit Moulin domine le site.

La D11 et un fossé bordent la parcelle à l'Ouest, séparant la parcelle de l'activité industriel de FM Logistic, avec la présence d'un carrefour giratoire pour desservir la future zone.

Au Sud, on retrouve des champs et une zone accueillant un bassin de rétention.

Les principales vue vers le site seront depuis la D11, à l'Ouest, la D5 à l'Est, et depuis la ligne SNCF au Nord.

Des franges paysagères devront entourer le site pour atténuer l'impact visuel des installations importantes et souvent massives.

- **Réseaux et assainissement**

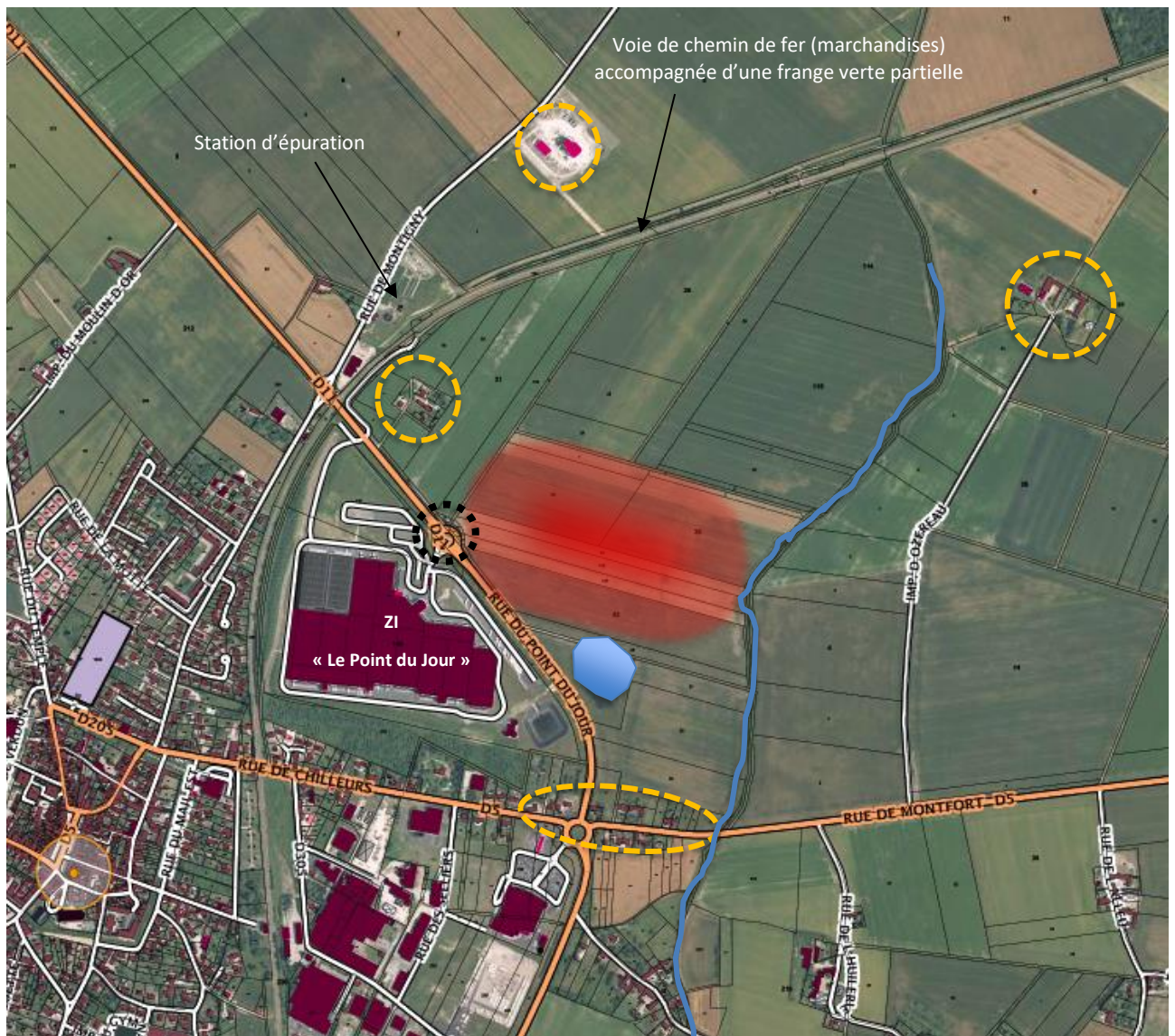
Le parc d'activités « Le Point du Jour » situé face au projet est alimenté par un réseau d'eau potable. L'extension du réseau permettra de desservir le site.






La défense incendie devra être assurée par la pose de poteaux incendie ou de réserves incendie (en fonction des caractéristiques du réseau qui desservira le site).

Actuellement un réseau d'eaux usées existe au niveau de la R.D.11 (au Nord/Ouest du site). Il sera prolongé sur le site pour permettre d'acheminer les eaux usées vers la station d'épuration située à proximité.

Les réseaux électricité et télécommunication existent au niveau du parc d'activités « Le Point du Jour ». Ils seront prolongés pour desservir le site.

- Cartographie de l'état initial du secteur



-  Secteur d'OAP
-  Bassin de rétention
-  Ensemble de bâti existant
-  La Laye du Nord
-  Accès existant

- **Représentation photographique du site**



Bâtiments logistiques situés à proximité de la réserve foncière du Point du Jour 2

Vue depuis le rond-point de la rue du Point du Jour

Photographies parenthesesURBaineS



PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - La présence d'activités majeures doit être affirmée en confortant les entreprises présentes et en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.
 - Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec les typologies industrielles existantes.
 - Les constructions et installations seront limitées à une hauteur maximale de 16 mètres au point le plus haut, dispositifs techniques compris, pour réduire l'impact visuel sur le grand paysage.
 - La toiture sera traitée en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un écran.
 - L'ensemble des superficies non bâties devra être planté d'un nombre total d'arbres de haute tige.
 - Des bosquets seront composés en conservant le principe de sujets d'essences locales variées. Ils seront implantés dans la zone, par groupes discontinus pour ménager des vues sur les entreprises, et préférablement le long des voies de desserte.
 - Une transition végétale sera assurée entre le site et le milieu naturel pour limiter l'impact du projet dans l'environnement.
 - En matière d'enseigne, la hauteur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle du bâtiment. Les éléments d'enseigne (totem, ...) ne devront pas masquer les perspectives, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
 - L'éclairage des espaces extérieurs devra être conçu pour ne produire aucun éblouissement depuis la rue du Point du Jour.
- **La mixité fonctionnelle et sociale :**
 - Ce secteur pourra accueillir de nouvelles entreprises ou des extensions d'entreprises déjà implantées sur la commune.
 - Les entreprises devront être créatrices d'emplois pour le territoire.
 - Aucune répartition en termes de surface n'est envisagée.
- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**
 - La mise en valeur de la Laye du Nord imposera des précautions nécessaires : accompagnement paysager, marge de recul imposée, traitement qualitatif des abords de la Laye du Nord, ...
 - Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
 - Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
 - Les entreprises implantées ne devront pas générer de pollution (hormis celle liées au déplacement de véhicules).
- **Les besoins en matière de stationnements**
 - Les stationnements visiteurs et salariés seront implantés sur le foncier de l'entreprise. Aucun stationnement ne sera prévu sur l'espace public. Une attention particulière sera appliquée pour intégrer les zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de pergolas, ...
 - Les besoins seront calibrés en fonction de l'activité.
 - Des stationnements pour les vélos pourront être proposés ; ils seront facilement accessibles et visibles puis situés au plus proche de l'entrée des bâtiments (accueil, entrée salariés, entrée de service, ...). Ils seront éloignés de la plateforme logistique pour garantir la sécurité des personnes.

- **La desserte par les transports en commun**

- Aucune desserte en transport en commun n'est prévue actuellement sur la rue du Point du Jour.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer en fonction des entreprises s'installant sur le site.
- Les voies seront suffisamment larges pour garantir le trafic de véhicules motorisés (VL et PL). Elles seront doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et assurer la sécurité des piétons.
- Les voies seront aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

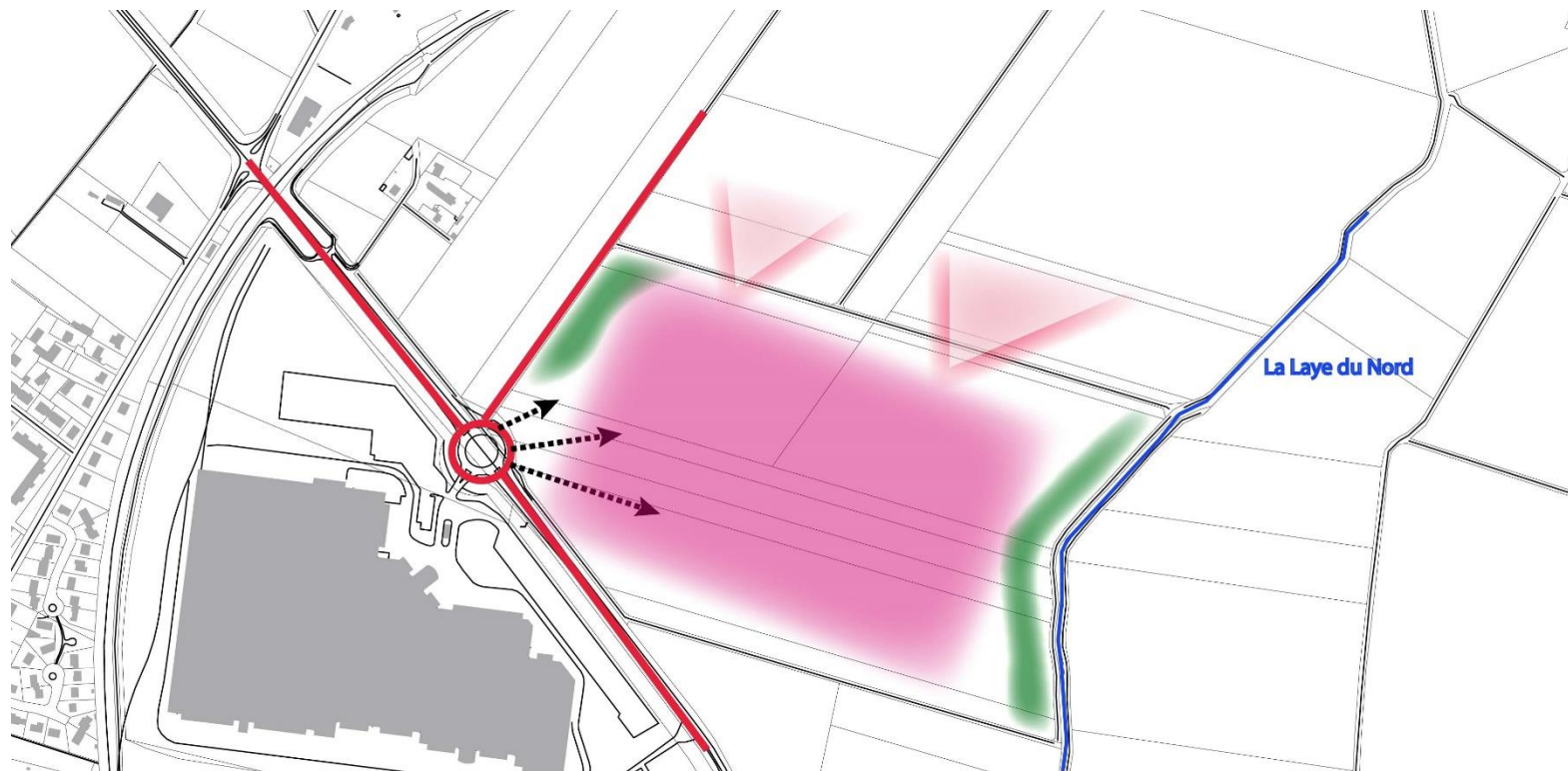
La gestion des eaux pluviales :

- Les conditions de traitement des eaux pluviales devront être définies dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales sera assurée par l'implantation d'un bassin au point bas avec rejet d'un débit de fuite vers la Laye du Nord.
- La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

- **Les principes de gestion des déchets :**

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de site.
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées.
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée.
- Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «secteur de la ZI»

ELEMENTS EXISTANTS

— maillage viaire

PRESCRIPTIONS

Éléments de paysage et espaces publics.

● espace paysager à créer

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

■ principe de secteur d'orientation constructible

▲ principe de préservation des espaces agricoles

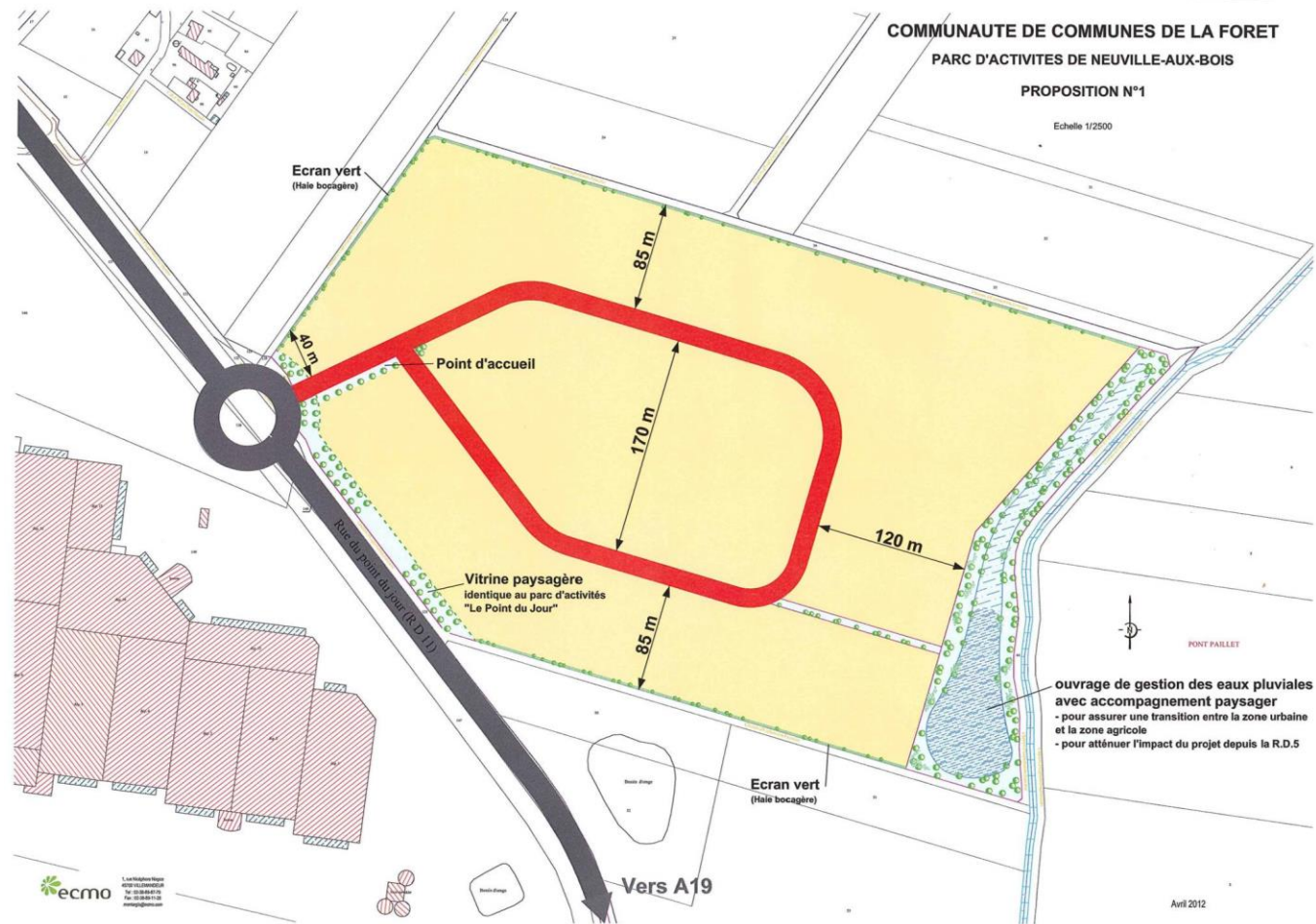
Maillage viaire.

◆▶ principe d'entrées

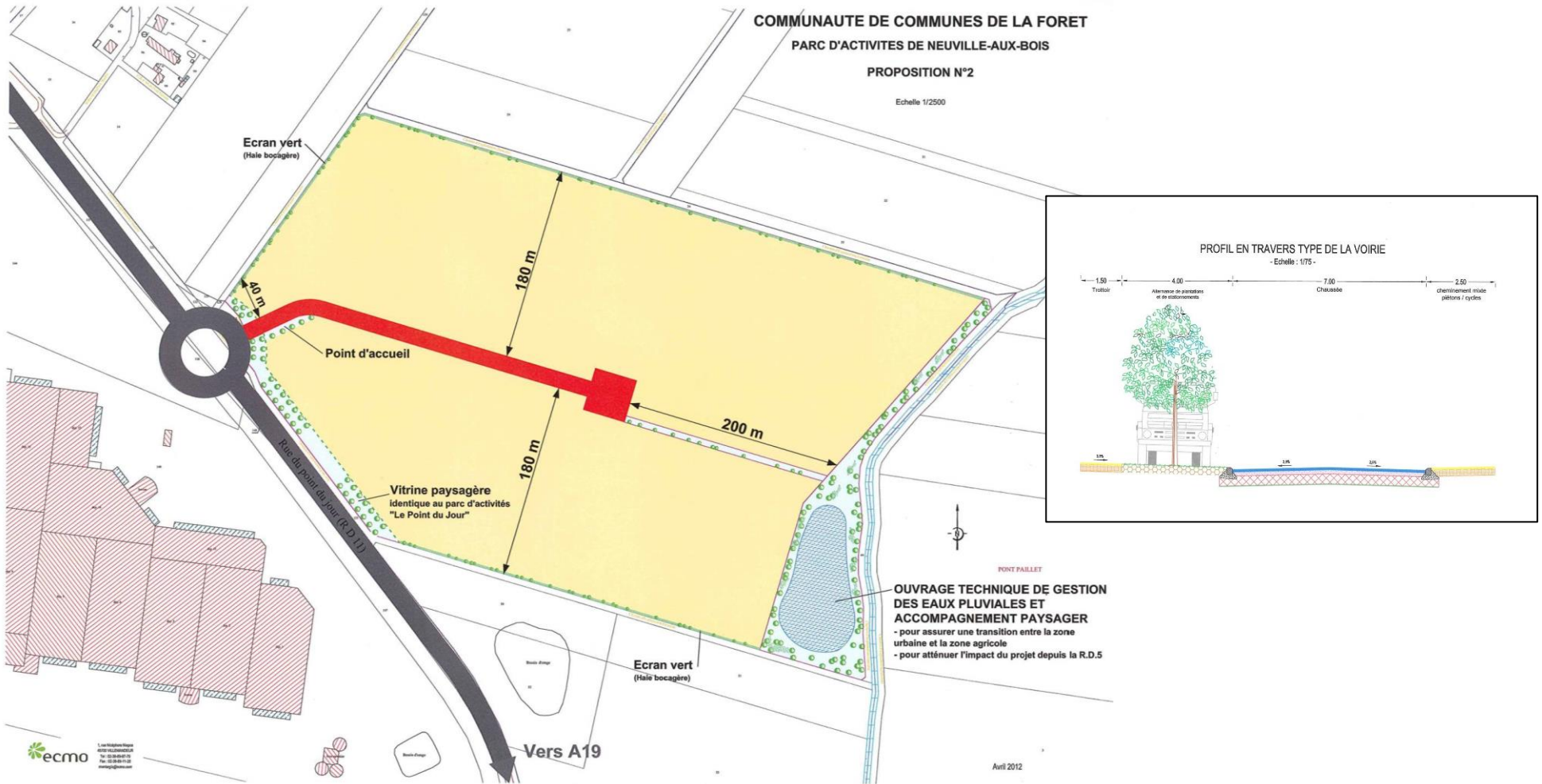
conception parenthesesURBaineS - jan. 2016. HE

Exemples de principes d'aménagement (source : étude ecmo)

exemple 1



[exemple 2](#)



ANNEXES

EXEMPLES PHOTOGRAPHIQUES

- Notion d'intimité du logement



Intimité des logements par le végétal – ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces publics partagés**



Espaces publics partagés au sein des quartiers – ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces de stationnements paysagers**



Exemples de carpot/pergolas paysager pour le stationnement des véhicules – source : direct.chalets

- Exemples de logements intermédiaires



Source : bplusarchitectures.com



Source : pyzarchitectures.com



Source : pssarchi.com