document n° 2

département du cher

commune de neuvy-deux-clochers

plan local d'urbanisme

approuvé le 3 février 2014

projet d'aménagement et de développement durable

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.
les pasdeloups-18250 henrichemont - téléphone 02 48 21 36 30 - adresse internet : francis.ouhayoun@orange.fr

LES GRANDS OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 – CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE LA COMMUNE MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Comme tout village qui tient au maintien de sa vie sociale, NEUVY-DEUX-CLOCHERS aspire à un développement équilibré, qui lui permette de se renforcer et d'assurer la pérennité de ses équipements et services de proximité, sans mettre en cause son caractère rural, sans préjudice pour son attrait résidentiel, sans porter atteinte aux qualités exceptionnelles de son environnement naturel. Cette volonté implique inévitablement une accélération, modérée mais réelle, du rythme de progression démographique constaté dans les dernières années.

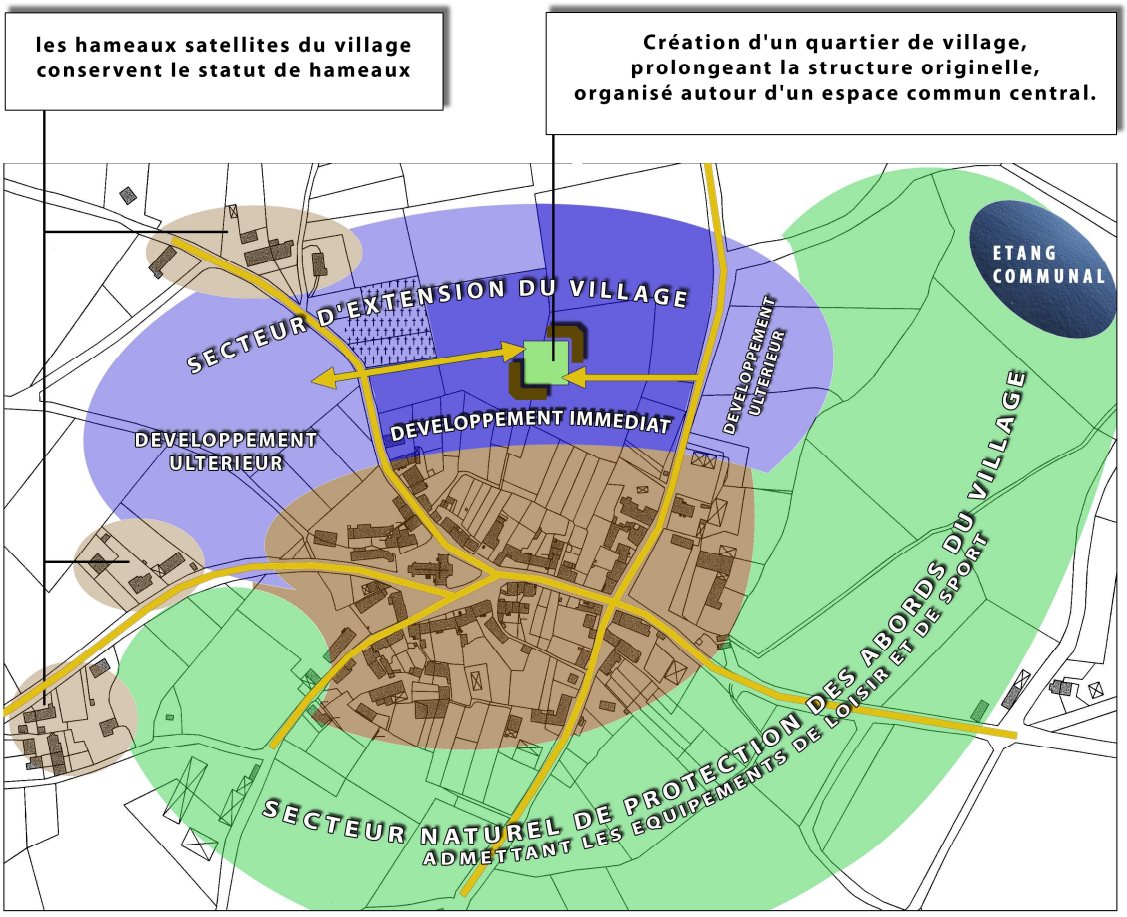
L'hypothèse quantitative sur laquelle se base le projet communal envisage la réalisation de 3 à 4 logements nouveaux par an sur une décennie.

Mais ce sont avant tout les critères qualitatifs qui doivent conduire la commune vers un avenir dynamique et innovant, dans le respects de ses caractères ruraux traditionnels, tant dans son espace villageois, dans ses hameaux ou dans son espace naturel.

2 - AFFIRMER LA PRÉÉMINENCE DU VILLAGE, PRÉSERVER SON CARACTÈRE RURAL

L'effort de développement doit viser en premier lieu le village lui-même et s'opérer selon des modes urbains compatibles avec son caractère rural, rejetant la médiocrité du modèle pavillonnaire.

Les ambitions de développement du village de NEUVY-DEUX-CLOCHERS visent donc au prolongement de la forme rurale de l'organisation villageoise basée sur un concept architectural et non sur une logique de découpage parcellaire. Cette exigence conduit à rechercher autour du village les secteurs les mieux aptes à son prolongement. A cet égard, le choix de développement du secteur nord s'impose de manière évidente, à la fois par défaut car le secteur sud présente une relation très sensible entre le village et la zone naturelle qui doit être préservée, et du fait que c'est au nord que s'offrent les meilleures conditions d'établissement d'une osmose entre le village existant et ses développement.



3 – CREATION D'UN ECO-QUARTIER

Synthèse des objectifs décrits ci-avant, la municipalité de NEUVY-DEUX-CLOCHERS envisage sur la zone AU1 au nord du village, la création d'un éco-quartier répondant aux préoccupations d'équilibre du développement, de respect de la forme villageoise, de mixité sociale et d'engagement quant aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments. Le document d'Orientations d'Aménagement Programmé (document n° 3 du dossier de PLU) précise les principes d'aménagement de cet éco-quartier.

Le projet d'éco-quartier constitue donc l'élément central de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, envisageant au-delà du cadre réglementaire, une procédure opérationnelle concrète.

4 – AMÉLIORER L'IMAGE DE L'ESPACE VILLAGEOIS

L'évolution du village, l'amélioration de son image, de son identité requiert également la mise en œuvre d'un projet d'embellissement de son espace extérieur collectif, place de l'église et rues adjacentes. A ce sujet, des efforts ont déjà été entrepris par le passé qui doivent être poursuivis par une réflexion sur la distribution des fonctions de l'espace entre, l'espace des piétons, liaisons douces et aménagements d'agrément, l'espace des automobiles en circulation et en stationnement. Un programme de végétalisation devra être mis en place auquel les habitants riverains pourraient être associés.

Dans un cadre plus vaste qui pourrait être celui de la Communauté de Communes, une réflexion pourrait être menée quant à la pertinence d'une action en faveur de la réhabilitation du patrimoine ancien, notamment du patrimoine vacant.

5 – FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale est gage d'une vie communale plus active et d'un meilleur renouvellement démographique. Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, l'intégration d'une part de logements locatifs sociaux est d'autant plus souhaitable qu'elle permet le recours à des formes urbaines plus proches de l'organisation traditionnelle, rompant l'uniformité pavillonnaire.

6 – UN PROJET TOURISTIQUE ET CULTUREL SUR LE SITE DE LA TOUR DE VESVRE

Le site de la Tour de Vesvre possède de nombreux atouts touristiques et culturels, que son occupation actuelle ne permet pas d'exploiter et de mettre en valeur. La plupart des bâtiments qui accompagnent la tour présentent pourtant un incontestable intérêt architectural, mais leur usage agricole actuel ne permet pas d'en tirer le parti d'aménagement qui s'imposerait ici.
Sans toutefois mettre immédiatement en cause la pérennité de l'exploitation agricole, il convient de poser le principe du changement d'usage des bâtiments et de l'espace environnant de la tour et de mettre en place les moyens d'une prise de possession progressive de ce patrimoine par la collectivité publique.

Ce préalable étant posé, un projet globale devrait s'élaborer sur le site, réaffectant les bâtiments à l'animation culturelle et touristique, à l'hébergement, la restauration, etc. Le projet devrait comporter un volet paysager prenant notamment en compte la motte castrale.

7 - TENIR COMPTE DE LA RÉALITE DES HAMEAUX

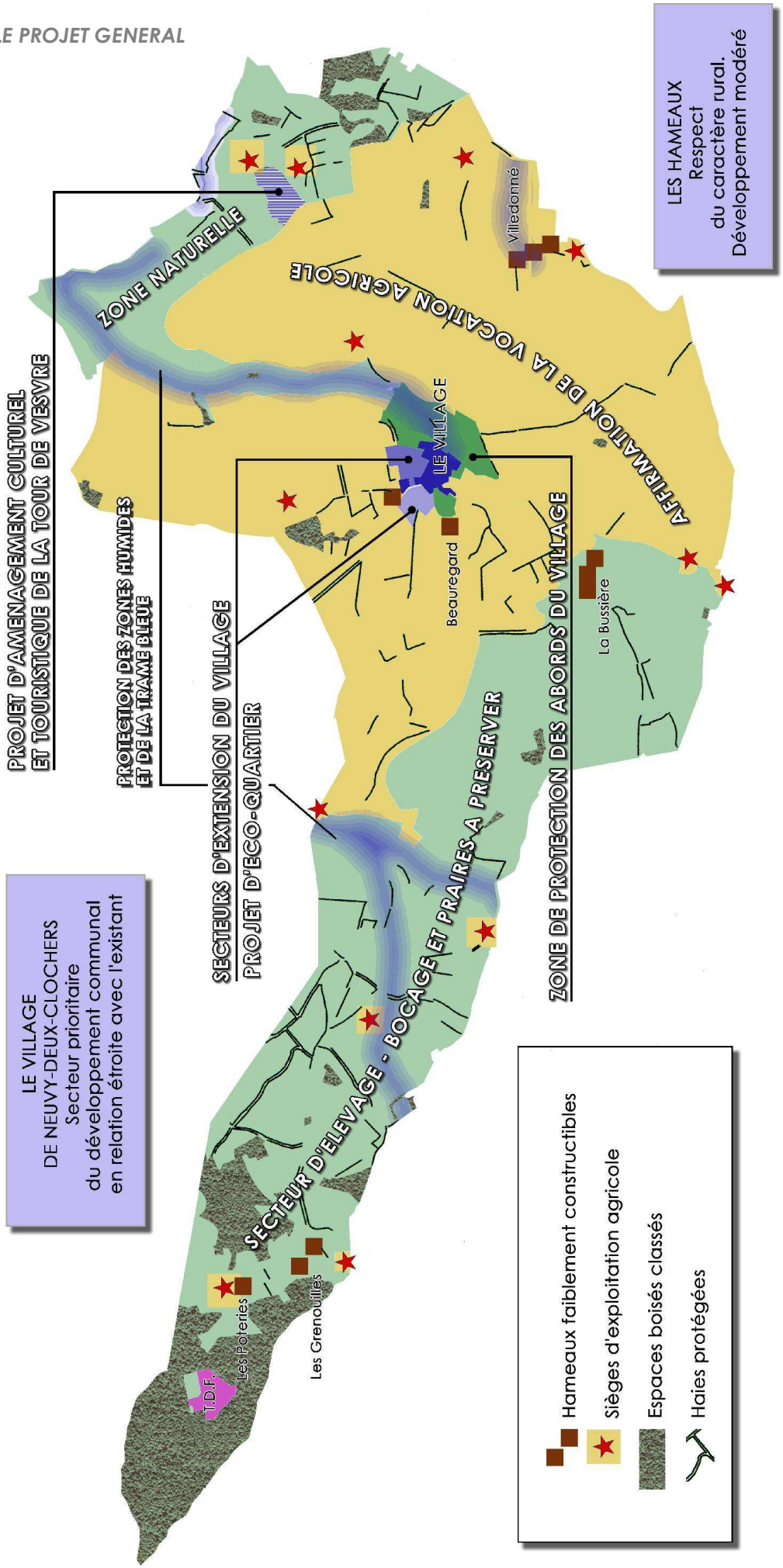
Le territoire de NEUVY-DEUX-CLOCHERS se caractérise par la multiplicité de ses hameaux, anciennes agglomérations agricoles qui ont acquis désormais une vocation résidentielle dominante, parfois encore juxtaposés à des bâtiments agricoles en activité. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose le principe d'un comblement possible des espaces restés libres à l'intérieur des hameaux, mais sans autre extension possible que celle qui permet la construction neuve au long d'une voie, en vis à vis d'une construction existante.

8 - LES TRANSPORTS ET DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune de NEUVY-DEUX-CLOCHERS ne peut à son échelle concevoir des projets particuliers dans le domaine des transports collectifs ou des communications.
Située hors des lignes du réseau départemental « lignes18 », elle ne peut être raccordée à celui-ci (arrêt de Saint-Céols)que par l'intermédiaire de navettes individuelles dont l'usage ne présente pas une grande souplesse. Pour l'essentiel, les habitants de NEUV-DEUX-CLOCHERS doivent recourir au transport particulier et rien ne laisse prévoir une évolution de cet état de fait.

La commune est mieux pourvue en matière de communications numériques, sans toutefois atteindre à l'idéal, dans la mesure où tous les secteurs du territoire communal ne bénéficient pas de la même qualité d'accès à l'internet. L'accès « pour tous » à l'ADSL ne relève évidemment pas de la compétence communale, mais ressortit aux prérogatives du département du Cher.

LE PROJET GENERAL



9 - PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

Le PLU affirme prioritairement la volonté de protection du patrimoine naturel. L'accent est particulièrement mis sur la protection de la richesse paysagère du territoire communal et sur la nécessité de préservation de la trame bocagère :

- Classement des sites paysagers les plus sensibles en zone naturelle inconstructible et particulièrement des zones bocagères ou boisées
- Inscription de tous les bois et boqueteaux en espaces boisés classés,
- Protection du bocage. Soumission de la modification des haies ou de leur destruction à déclaration et autorisation., protection des trames verte et bleue.

9 - CONSERVER TOUTE SA PLACE A L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La protection du patrimoine naturel et des paysages n'est pas contradictoire avec la vocation agricole du territoire qui reste la donnée économique majeure de la commune :

- Classement en zone agricole tous les bâtiments d'exploitation et leurs abords afin de permettre l'évolution des activités,
- Autorisation de changement de destination des bâtiments agricoles existants, présentant une valeur architecturale ou patrimoniale.

*