

2^{EME} PARTIE :

**JUSTIFICATION
DES DISPOSITIONS
DU PLU**

**I – LES CHOIX RETENUS
POUR DEFINIR LE PADD**

PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Lancé en 2007, le Grenelle Environnement est entré dans sa phase active avec la promulgation des lois Grenelle 1 puis Grenelle 2.

Promulguée le 9 aout 2009, la loi de programmation Grenelle 1 a fixé de nouveaux objectifs :

- a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes,
- c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;
- f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;
- g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi Grenelle 2, « Engagement National pour l'environnement », poursuit la mise en application des engagements du Grenelle de l'environnement en modifiant des articles du code de l'urbanisme, notamment l'article L 123-1 précisant le contenu des PLU.

Article L123-1 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...)

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents de l'urbanisme et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin

- **d'aménager le cadre de vie,**
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des **conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de **gérer le sol de façon économe,**
- **de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles,**
- **d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité** notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- **d'assurer la sécurité et la salubrité publiques,**
- de **promouvoir l'équilibre entre les populations résidant** dans les zones urbaines et rurales
- de **rationaliser la demande de déplacements,**

les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

Article L121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- 1 - L'équilibre entre :
 - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

1 bis - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DU CNPE DE BELLEVILLE

La démarche s'appuie sur trois principes généraux de maîtrise des activités autour des INB applicables aux activités, constructions ou équipements nouveaux peuvent être retenus :

- **Préserver l'opérabilité des plans de secours**

L'opérabilité des plans de secours pourrait être remise en cause si des activités inappropriées venaient à s'implanter dans la zone susceptible d'être impactée en cas d'accident. Ce point est particulièrement important dans la zone d'aléa à cinétique rapide compte-tenu de la cinétique de l'accident.

- **Privilégier un développement territorial au-delà de la zone d'aléa à cinétique rapide**

Une vision à moyen et long terme de l'évolution de la capacité d'accueil de la zone doit être établie. Les stratégies de développement à l'extérieur de la zone d'aléa à cinétique rapide doivent être privilégiées en considérant, dans la mesure du possible, des alternatives non exposées au risque.

- **Permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population**

Les services et activités sociales et économiques nécessaires à la population existante doivent ainsi pouvoir être implantés et renouvelés. Dans la zone d'aléa à cinétique rapide, les projets doivent être cohérents, notamment en termes d'ampleur, avec les besoins de la population résidente. Il convient cependant d'éviter ceux pouvant constituer un point d'attraction des populations de passage ou résidant en dehors de cette zone.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Une situation démographique particulière

- Croissance de la population (solde naturel et migratoire positif)
- Un vieillissement de la population moins marquée
- Présence importante de familles avec enfants
- 2^{ème} pôle de population de la communauté de communes

Une position favorable dans le val de Loire :

- Aire d'influence de Paris
- Passage de l'A 77
- Proximité de la centrale de Belleville

Une commune exposée aux risques :

- Centrale de Belleville : maîtrise de l'urbanisation
- Loire et Vrille : Plan de prévention des risques d'inondation

Diversité des fonctions

- Maintien d'un noyau de commerces et de services de proximité
- Pôle d'activités secondaire de la communauté de communes (artisanat, commerces), aire de développement
- Pas de zone d'activités identifiée mais une scierie qui occupe un foncier important
- Des bâtiments d'activités désaffectés le long de la RN 7, en zone inondable

Niveau d'équipements attractifs

- Ecoles
- Equipements publics (administratifs, sportifs, culturels)
- Services de santé

Un centre ancien dense mais une urbanisation récente consommatrice d'espace

- Centre ancien concentre les logements vacants
- Prédominance de la maison individuelle
- Urbanisation récente sous forme de lotissements privés ou de constructions diffuses
- Des espaces publics concentrés sur le centre ancien et absents des extensions récentes

Des coupures dans la pratique du territoire communal (naturelles ou infrastructures)

- Difficultés de fonctionnement, d'usage
- Image négative

Commune ligérienne mais où le paysage de la Loire est peu présent

- Quai du port : le front urbain face au fleuve forme trame urbaine spécifique à la Loire
- Peu de perspective ou d'ouverture sur la Loire
- Omniprésence de la centrale nucléaire
- Passage des voies de circulation

Présence de l'eau importante : Loire, rivière et ruisseaux, étangs, zones humides

- Risques
- Zones écologiques sensibles (trame bleue)

Une image à affirmer, à valoriser

- Entrées de ville peu qualifiée
- Petit patrimoine peu mis en valeur
- Image de la Loire à valoriser

HIERARCHISATION DES ENJEUX

Au regard de la synthèse du diagnostic, les principaux enjeux sont :

La prise en compte des risques naturels (inondation) et technologique (maîtrise de l'urbanisation dans les 2 km de la centrale nucléaire de Belleville)

La protection des milieux naturels sensibles

La limitation de la consommation d'espace par rapport à l'ancien document d'urbanisme

La préservation des paysages, en particulier au niveau des entrées de ville

On constate une contradiction entre le principe de densification et de lutte contre l'étalement urbain et celui de maîtrise de l'urbanisation dans les parties actuellement urbanisées de Neuvy-sur-Loire pour limiter l'exposition des personnes aux risques.

Le PLU de Neuvy-sur-Loire a fait prévaloir la sécurité des populations en choisissant une réorientation du développement de Neuvy-sur-Loire sur le Nord du territoire, de manière à répondre à la demande en logements.

Plan Local d'Urbanisme de Neuvy-sur-Loire : Estimation des besoins en logements pour 2030

Besoins en logements =

- nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement de la population
- + nombre de logements nécessaires pour les habitants supplémentaires
- + nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc de logements
- nombre de logements pouvant être absorbés dans l'existant
(réhabilitation logements vacants, résidences secondaires...)

Cette superficie devra ensuite tenir compte des rétentions foncières ou des blocages divers.

En 2012, le nombre d'habitants à Neuvy-sur-Loire est de : **1490 habitants**
 En 2012, le nombre de ménages est de : **651 ménages**

1 - Desserrement des ménages

La tendance au desserrement des ménages devait se poursuivre, prolongeant la baisse du nombre de personnes par ménages.

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2012	2,3	651
2030	2,1	710

(1490/2,1)

Nombre de logements à compenser du fait du desserrement : **59 logements**

2 - Arrivée d'habitants supplémentaires entre 2012 et 2030.

Le taux de croissance annuelle moyen des ménages entre 2007 et 2012 est de 0,6%.
 Les prévisions de croissance ont conservé le même taux de croissance annuelle moyen jusqu'en 2030,
 soit : **75 logements**

3 - Renouvellement du parc de logements existants

Etant donné que le parc de logements n'est pas très ancien, le besoin de renouvellement est estimé à 1 %, soit : **7 logements**

4 - Logements absorbés dans le parc existant

Etant donné le taux de vacance de 12%, la capacité du parc existant à absorber les nouveaux logements est estimé à un tiers des logements vacants, soit : **36 logements**

5 - Nombre total de parcelles constructibles à prévoir

Nombre de constructions neuves souhaitées : 83+65+13-19 = **104 logements**

LA CROISSANCE DE LA POPULATION ET ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le centre nucléaire de production électrique de Belleville-sur-Loire fournit actuellement 720 emplois salariés et alimente 200 emplois d'entreprises permanentes. Chaque année, le site fait une cinquantaine d'embauche (47 en 2009, 43 en 2010, 68 en 2011, 51 en 2012). Un programme de grands travaux va encore accroître l'activité sur le site, impliquant de nouveaux emplois.

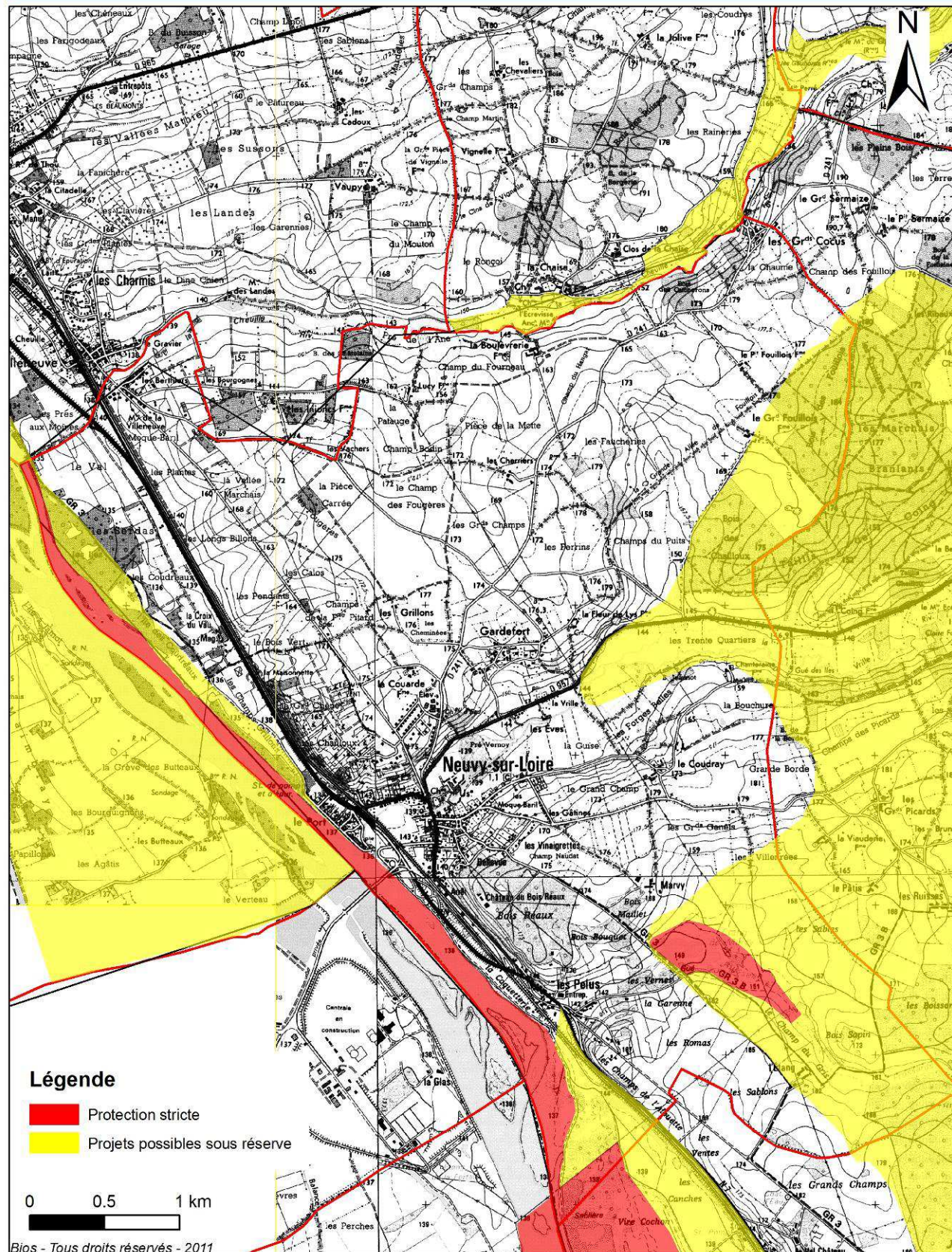
Neuvy est le second pôle de commerces et de services de la communauté de communes. Il fournit des emplois et attire les habitants voulant se rapprocher des services.

- En prenant en compte le desserrement des ménages, les besoins de renouvellement du parc de logements, les logements pouvant être absorbés par le parc vacant (36 logements), le besoin en logements pour une croissance des ménages égale au taux moyen annuel actuel de 0,6 % est estimé à 104 parcelles constructibles.
- Les logements qui pourraient être remobilisés dans le parc de logements vacants pourraient en partie combler les besoins en logements du fait du desserrement des ménages : ce sont des logements existants, qui peuvent donc être remis rapidement sur le marché pour certains, répondant aux demandes urgentes ; ce sont pour certains des logements sans jardin, situés en centre-ville, au dessus des boutiques, qui peuvent correspondre à des jeunes isolés ou jeunes couples qui s'installent, dans l'attente de construire. Cependant, la commune n'a pas les moyens d'investir dans un travail de reconquête des trop nombreux logements vacants ni dans une opération de réhabilitation de l'habitat. De plus, il semble contradictoire d'investir massivement dans des logements situés en grande partie dans le centre-ville, au cœur de la zone à risque des 2 km. Augmenter de manière importante les capacités d'hébergement serait contradictoire avec les principes de maîtrise de l'urbanisation dans les 2km.
- Il faut aussi souligner que la demande principale des ménages porte sur des terrains à bâtir, de 1000 à 1200 m². Ainsi le nouveau projet de PLU, tout en réduisant la consommation d'espaces par rapport au précédent document d'urbanisme, doit proposer des surfaces constructibles pour répondre aux besoins important en terrains à bâtir.
- Le nombre de permis de construire délivrés entre 2000 et 2012 est de 90, soit 7 par an. Sur cette moyenne, le besoin sur les 15 ans à venir serait de 105 logements, ce qui correspond à l'estimation.

LE GRAND CARENAGE DU CNPE DE BELLEVILLE

Le centre nucléaire de production électrique de Belle fournit actuellement 720 emplois salariés et alimente 200 emplois d'entreprises permanentes. Chaque année, le site fait une cinquantaine d'embauches (47 en 2009, 43 en 2010, 68 en 2011, 51 en 2012). Un programme de grands travaux va encore accroître l'activité sur le site, impliquant de nouveaux emplois.

- Ensemble de travaux (remplacements de grands composants, ajout de matériel, nouveaux bâtiments) sur le CNPE de Belleville avec pour objectif : la reconquête de la performance industrielle, l'augmentation de la durée d'exploitation et l'intégration des conséquences de Fukushima
- Entre 2016 et 2022 des interventions régulières sont prévues :
 - ✓ 2000 prestataires sur 2-3 mois pour les visites partielles en 2016 -2017 et 2021-2022
 - ✓ 3500 prestataires sur 6-8 mois pour le grand carénage en 2019-2020
 - **Besoins de logements temporaires**
 - **Projet losange** : construction de 160 logements dans les communes autour du site d'ici 2015
- Neuvy-sur-Loire, présentant le meilleur niveau de services des communes autour de la centrale, pourrait accueillir une quarantaine de logements permanents dans le cadre du projet losange. De plus, le PLU doit prévoir un site potentiel d'implantation de logements temporaires.



AXE 2 : PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

PROTEGER LES ESPACES NATURELS

I - LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PADD - B- DEFINITION DU PADD

→ Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique

- ✓ Au niveau des bords de Loire et plus largement des espaces naturels du lit majeur
- ✓ Au niveau des vallées : la Cheuille, la Vrille, le ruisseau du Frossards
- ✓ Au niveau des espaces boisés : bois des Chailloux, bois de Reaux,...
- ✓ Au niveau de l'étang de Marvy

La préservation des espaces naturels sera assurée par un classement en zone naturelle N pour les bois et les zones humides ainsi qu'en Ni pour les secteurs inondables. L'ensemble des zones sensibles identifiées dans les enjeux figure ainsi en zone naturelle à l'exception d'un secteur agricole entre Marvy et le domaine de l'étang qui est en zone agricole du fait de la destination actuelle des sols.

Les bois sont peu nombreux sur le territoire communal et constitue un motif paysager à préserver par un classement en espace boisé classé :

- En secteur agricole car ils ponctuent les secteurs de grandes cultures, rompant la monotonie des paysages
- Près de l'autoroute car ils contribuent à la qualité des paysages et constituent des écrans.
- A l'intérieur de la zone urbaine (bois de Reaux, parc du château) car ils forment des respirations, des transitions avec le milieu agricole et participent à la qualité des paysages.

→ Préserver les espaces naturels dans le tissu urbain (respiration)

La grande parcelle en centre-bourg et le terrain arboré en entrée nord sont à préserver de toute urbanisation du fait de son caractère inondable et constituent ainsi des coupures dans le tissu urbain dense.

→ Maintenir à long terme la vocation agricole de l'Est du territoire

→ Favoriser la présence d'une faune diversifiée

- ✓ Réimplantation de haies en limite de parcelles, en bord de route ou de chemins
- ✓ Traitement des espaces verts communaux en jachères fleuries, favorables aux insectes butineurs et à l'avifaune insectivore
- ✓ Meilleure gestion de l'éclairage public à mettre en place : limitation de la durée d'éclairage, choix d'ampoules moins consommatrices, choix pour un éclairage orienté vers le sol...

MAINTENIR LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

Objectif : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances par des choix d'aménagement du territoire

→ Prise en compte des PPRI de la Loire et de la Vrille

- ✓ Limiter l'urbanisation en zone urbanisée : Le PLU va au-delà de la protection du PPRI en classant en zone Ni des parcelles de jardins qui figurent dans les zones urbanisées inondables. Situées le long de la Vrille ou dans le parc du château ces parcelles pourraient être constructibles sous conditions mais le PLU veut limiter les nouvelles expositions aux risques inondation.
- ✓ Reclasser dans un secteur spécifique le site de l'ancienne casse (inondable et pollué) : Le PPRI, dont les prescriptions sont reprise dans le règlement, n'autorise pas les constructions nouvelles, les extensions ni même la reconversion des bâtiments situés dans le champ d'expansion des crues. La reprise pour une activité identique est conditionnée à la dépollution du site.

→ Limiter l'urbanisation dans les 2 km autour de la centrale en activité

La démarche de développement prudente appelée par la circulaire du 17 février 2010 s'applique aux activités, constructions ou équipements nouveaux situés à l'intérieur des zones d'aléa à cinétique rapide (2 km) des installations nucléaires.

Cette démarche s'articule autour de trois principes généraux de maîtrise des activités :

1. Préserver l'opérabilité des plans de secours en évitant que soit construit tout bâtiment ou équipement qui, en cas d'urgence, ne permettrait pas que la population puisse être mise à l'abri ou qui rendrait difficile une éventuelle évacuation.
 2. Privilégier un développement territorial au-delà de la zone d'aléa à cinétique rapide ;
 3. Permettre un développement maîtrisé et répondant aux besoins de la population résidente : les services et activités sociales et économiques nécessaires à la population existante doivent ainsi pouvoir être implantés et renouvelés. Il convient d'éviter les projets pouvant constituer un point d'attraction des populations de passage ou résidant en dehors de cette zone.
- ✓ Suppression des zones à urbaniser à l'intérieur du périmètre des 2 km de la centrale nucléaire : la délimitation de la zone constructible a été revue de manière à exclure la plupart des secteurs d'extension prévue dans le précédent document d'urbanisme à l'intérieur des 2 km, dans le bourg et aux Pelus.
 - ✓ Limiter la densification en zone urbanisée sur les secteurs en dents creuses dans le bourg de manière à limiter l'exposition des personnes.

→ Prise en compte des nuisances pour l'urbanisation future

Un certain nombre de zones ont été réduites pour prendre en compte les nuisances.

- ✓ Suppression des zones à urbaniser sur « les Côtes », secteur trop pentu amenant des problèmes de ruissellement et au dessus de la voie ferrée, très exposé au bruit.
- ✓ Limitation du développement aux Berthiers en réduisant les secteurs d'extension sur les terres agricoles car ce secteur peu favorable à l'assainissement individuel. L'ensemble du secteur ne pouvant pas être raccordé au réseau collectif de Bonny-sur-Loire, à l'exception des « points noirs » bordant la Vrille, les possibilités de construire sont limitées aux dents creuses pour ne pas accroître les risques de pollution vis-à-vis du captage.
- ✓ Chercher une nouvelle localisation pour le ball-trap, l'urbanisation se rapprochant petit à petit de cette source de nuisance sonore.

PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Objectif : La qualité des paysages et du patrimoine va être protégée par l'identification des éléments du paysage naturel ou bâti au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme

→ Identification et protection au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme :

- ✓ Le patrimoine naturel : les bois, systèmes bocagers importants pour le paysage, lieux de mémoire comme le Gué de Chariot ou la Fontaine du Coudray
- ✓ Le patrimoine architectural, le quai de Loire en tant qu'ensemble remarquable
- ✓ Le petit patrimoine bâti local : bâti ancien, murs...

→ Règlement d'urbanisme plus qualitatif pour les bâtiments repérés comme présentant un intérêt architectural pour préserver les caractéristiques essentielles des bâtiments qui ont été préservés.

→ Développement de chemins balisés et boucles cyclables en complément des chemins de randonnée existant.

TRAITEMENT QUALITATIF DES ENTREES DE VILLE

→ Revaloriser le secteur de la Gare

L'entrée de ville depuis Cosne-sur-Loire n'est pas de très grande qualité, avec les délaissés SNCF autour de la gare, utilisés pour stocker des grumes. La création d'un emplacement réservé pourra permettre la requalification de ce secteur.

→ Préserver les vues

Les vues ont été prises en compte dans le tracé des zones constructibles, évitant d'exposer des constructions nouvelles (suppression de la zone constructible sur « les Côtes ») ou d'obstruer des cônes de vue.

→ Préserver l'entrée nord-est de Neuvy-sur-Loire

La délimitation du zonage a pour objectif de ne pas prolonger l'urbanisation de manière linéaire mais de marquer les limites nettement.

- ✓ Supprimer toute urbanisation le long de la route de Saint-Amand
Une urbanisation continue était prévue dans le précédent PLU entre le Champ des Eves et le Champ de la Chapelle, en entrée de ville face au parc du château. Cette zone constructible est donc supprimée, préservant les prés et les petits bois qui font toute la qualité actuelle de cette entrée depuis Saint-Amand-en-Puisaye.
- ✓ Préserver le parc du château
La parcelle inondable bordant le parc du château et le parc lui-même vont être préservés et requalifiés pour préserver la qualité de ces espaces situés en entrée de ville.

→ Entrée nord

Ne pas urbaniser le long de l'ancienne RN 7

Permettre la reconversion des sites abandonnés (et le traitement des sites pollués)

<p>→ Veiller à la qualité des vues depuis l’A 77 Préserver les espaces boisés visibles depuis l’autoroute. Limiter l’urbanisation sur les hameaux visibles depuis l’autoroute : les Cherriers, le Coudray</p> <p>→ Conserver la qualité paysagère de la Vallée de la Loire Maintenir des ouvertures sur la Loire le long du coteau Conserver le patrimoine ancien : front bâti ligérien sur le port, mails de tilleuls offrant une promenade au contact avec l’eau.</p> <p>→ Créer des transitions entre les zones bâties et les espaces agricoles Le règlement impose la plantation de haies en limite entre la zone urbaine et les zones naturelles et surtout agricoles pour assurer une meilleure transition, éviter le passage brusque du bâti aux champs cultivés comme on peut le voir aux Pelus par exemple.</p>

REORIENTER LE DEVELOPPEMENT SUR LE NORD/ NORD-EST
<p>L’impossibilité d’étendre le bourg de Neuvy-sur-Loire du fait de la maîtrise de l’urbanisation a amené à réorienter le développement sur d’autres secteurs, plus éloignés. Le choix des secteurs d’extension a été fait en fonction de la desserte en réseaux et en voirie.</p> <p>→ Prévoir des zones à urbaniser sur les Montagnes (les Courlus et le Moulin à Vent) : Le développement sur le secteur des Montagnes était déjà engagé dans l’ancien PLU et va être poursuivi en s’étendant vers le Nord, sur le secteur dit des Courlus et du Moulin à Vent, en prolongement des réseaux existants et en s’appuyant sur la trame de chemins existants.</p> <p>→ Densifier et étendre Gardefort dans le cadre d’un projet d’urbanisation cohérent Le hameau de Gardefort était aussi inscrit dans le cadre d’un large projet d’urbanisation au nord-est de Neuvy-sur-Loire. Si le secteur bordant la route de Saint-Amand a été supprimé, le nouveau PLU prévoit de densifier Gardefort et de l’étendre progressivement vers le Sud.</p>

PRESERVATION DU PAYSAGE DU VAL DE LOIRE
<p>→ Conserver le patrimoine caractéristique Protéger le front urbain sur la Loire, caractéristique du patrimoine ligérien, d’autant plus qu’il est très exposé depuis le pont de Belleville, entrée ouest de Neuvy-sur-Loire. Accompagner sa revalorisation par le règlement d’urbanisme.</p> <p>→ Préserver les ouvertures sur la Loire Si les ouvertures sur le fleuve depuis le bord de Loire sont préservées par l’impossibilité de construire en zone inondable, les vues depuis le haut des collines doivent être préservées de l’urbanisation, par exemple aux Berthiers ou sur la route de la Villeneuve.</p> <p>→ Protéger les flancs de coteaux exposés aux vues Supprimer les possibilités de construire sur le secteur des Côtes où l’urbanisation au-delà de la ligne de crête sera visible depuis les lointains.</p>

AXE 4 : SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITE

CREER UNE ZONE D’ACTIVITES ARTISANALES AUTOUR DE LA SCIERIE
<p>→ Extension de la scierie La scierie Beauvois est une activité importante sur le territoire communal, en pleine expansion et le PLU doit prévoir les conditions de son évolution.</p> <p>→ Implantation d’autres activités artisanales La présence de cette activité est l’occasion de créer une zone d’activité qui pourrait aussi accueillir des activités sous-traitante ou connexes. D’autres activités artisanales pourraient aussi s’installer sur cette zone.</p>

AXE 3 : DEVELOPPEMENT URBAIN

INVESTIR LES ESPACES LIBRES DANS LA ZONE URBAINE EXISTANTE DANS LE CADRE DE LA MAITRISE DE L’URBANISATION
<p>→ Favoriser la remobilisation des logements vacants Afin d’encourager la remise sur le marché des logements vacants et d’éviter la rétention foncière, la municipalité a instauré une imposition sur les logements vacants.</p> <p>→ Réhabiliter des logements vacants en logements à loyer modéré La commune possède plusieurs logements à loyers modérés et peut en remettre d’autres en état.</p> <p>→ Comblent les « dents creuses » et ne pas étendre la zone constructible en extension A l’intérieur de la zone de danger des deux kilomètres, la maîtrise de l’urbanisation impose de réduire les zones constructibles prévues en extension dans l’ancien document d’urbanisme, en particulier à l’Est de Neuvy et sur le secteur des Pelus. Seules ont été conservées les parcelles à l’intérieur de la zone urbaine.</p>

FAVORISER LA PERENNITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES
<p>→ Eviter l’urbanisation près des sièges d’exploitations agricoles Du fait de la proximité d’exploitations agricoles, la zone constructible est supprimée au Coudray, et la zone constructible a été éloignée des exploitations au Foulon ou aux Berthiers pour permettre aux exploitations d’évoluer et de s’agrandir. Cependant, ces deux exploitations possèdent des bâtiments plus à l’écart des zones bâties.</p> <p>→ Eviter le mitage des espaces agricoles De manière à limiter l’impact de l’extension de l’urbanisation sur les terres agricoles, la délimitation du zonage respecte différents principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extension en continuité de l’urbanisation existante ✓ urbanisation concentrée sur le bourg, les Berthiers et les Pelus ✓ limitation de l’urbanisation sur les écarts aux dents creuses aux Grands Cocus et aux Cherriers.

→ **Limiter la consommation d’espaces agricoles :**

- ✓ Conserver les larges secteurs agricoles au nord et à l’est du territoire
- ✓ Urbaniser en priorité les terres agricoles de faible qualité et peu valorisées sur le secteur de la Montagne
- ✓ Reclassez en zone agricole le Foulon, le sud des les Berthiers et le Champ des Eves qui sont des secteurs agricoles valorisés.

→ **Préserver les terres en AOC** en les identifiant dans le zonage

AXE 5 : RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

→ **Regrouper les équipements sportifs sur un seul pôle à vocation de loisirs autour de la salle polyvalente**

La municipalité envisage de déplacer le terrain de football situé au Champ de la Croix pour regrouper les équipements sportifs autour de la salle polyvalente, permettant un fonctionnement plus aisé et formant un pôle de centralité plus accessible.

→ **Prévoir l’agrandissement de la salle des fêtes**

La salle des fêtes est située en centre-ville et se trouve enclavée en milieu urbain. La parcelle voisine permettrait l’aménagement de l’équipement public.

POURSUIVRE L’AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

→ **Désenclaver l’école**

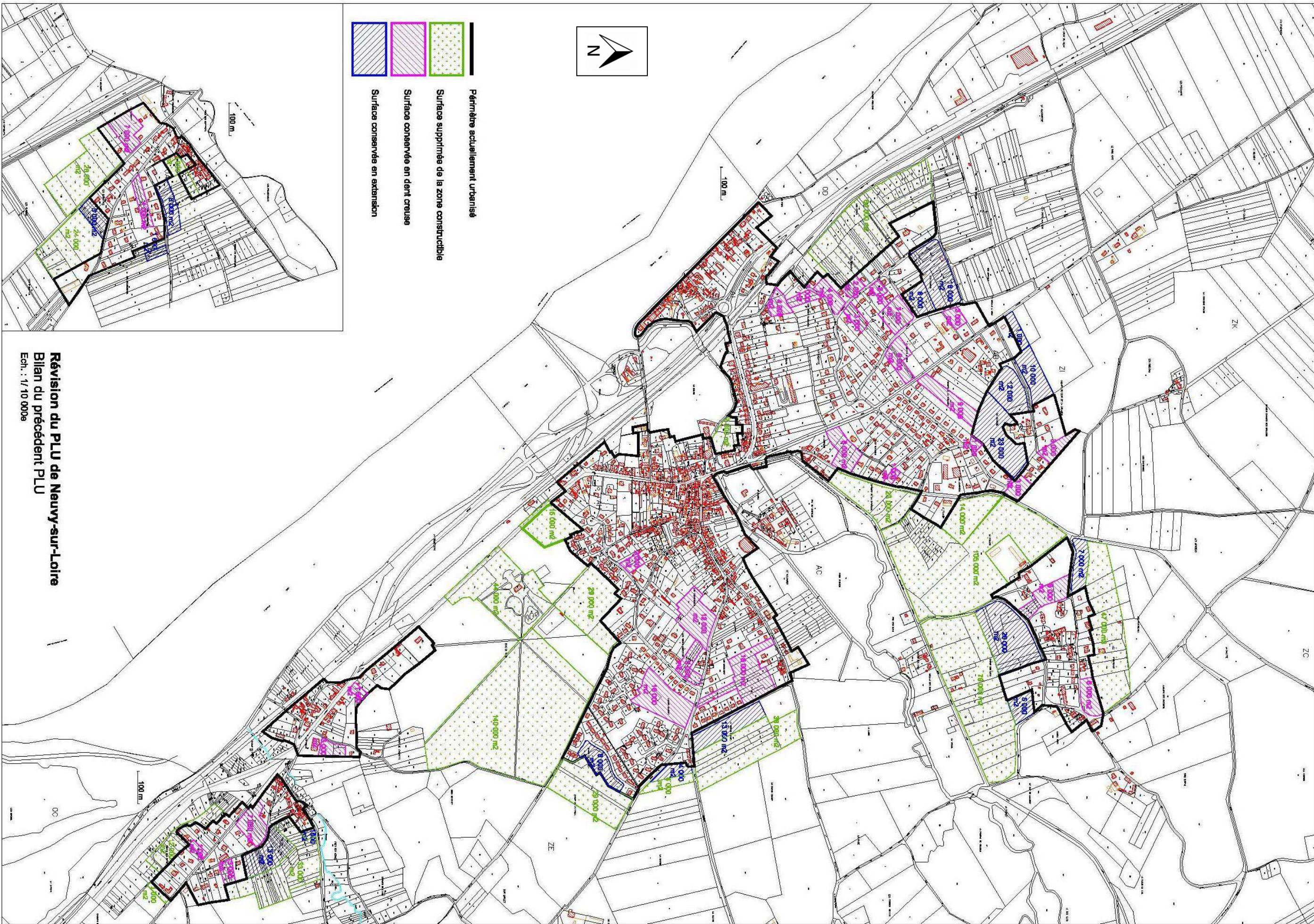
La municipalité s’est engagée dans le réaménagement de l’avenue du 17 juillet 1944 pour sa requalification et la sécurisation de la voie qui dessert le groupe scolaire malgré la circulation importante. Dans ce cadre, la municipalité poursuit la réflexion sur la desserte de l’école et en particulier sur les possibilités de désenclaver le site sur l’arrière pour faciliter l’accès depuis la Montagne en évitant de faire le tour par les voies principales.

- ✓ Un emplacement réservé est inscrit pour la réalisation d’une voie d’accès qui rejoindrait la route de la Villeneuve ou au moins d’un chemin piéton qui relierait la Montagne.

→ **Créer des espaces publics hors du centre-ville**

Le centre-ville présente des espaces publics symbole de centralité mais aussi espaces de convivialité mais l’urbanisation récente et les hameaux, à l’exception de Gardafort, ne comportent pas d’espaces communs que les habitants pourraient s’approprier.

- ✓ Créer des emplacements réservés pour espaces publics à la Montagne, au Moulin à Vent, aux Pelus et aux Berthiers.



PLU DE NEUVY-SUR-LOIRE - SURFACES DISPONIBLES
Bilan ancien POS et proposition de zonage

	Zones restant disponibles de l'ancien PLU		Destination des zones restant de l'ancien PLU			
			Zones supprimées	Dents creuses conservées	Zones en extension conservées	Total des zones conservées
Est de Neuvy	37,5 ha	29,4 ha	5,3 ha		2,8 ha	8,1 ha
Les Chenevières	U 12 000 m2	m2	U 12 000 m2			
Les Vignes Aigrettes	U 5 000 m2	m2	U 5 000 m2			
Rue Verte	U 2 000 m2	m2	U 2 000 m2			
Champ Naudat	U 16 000 m2	m2	U 16 000 m2			
Les Mocabary	U 18 000 m2	m2	U 18 000 m2			
Route de la Gatine	U 4 000 m2	m2		U 4 000 m2		
Le Grand champ	U 52 000 m2	36 000 m2		U 16 000 m2		
Champ de La Croix	UD 38 000 m2	30 000 m2		U 8 000 m2		
Bois de Reau	AU 29 000 m2	29 000 m2				
Bois de Reau	AU 44 000 m2	44 000 m2				
Bois de Reau	AU 140 000 m2	140 000 m2				
Bois de Reau	AU 15 000 m2	15 000 m2				
Les Montagnes	21,5 ha	8,7 ha	5,9 ha		6,9 ha	12,8 ha
Les Vignes Blanches	U 4 000 m2		U 4 000 m2			
Les Vignes Blanches	U 3 000 m2		U 3 000 m2			
Les Chailloux	U 4 000 m2		U 4 000 m2			
Les Chailloux	U 2 000 m2		U 2 000 m2			
Les Chailloux	U 3 000 m2		U 3 000 m2			
Les Chailloux	U 2 000 m2		U 2 000 m2			
Les Fénines	U 7 000 m2		U 7 000 m2			
Les Fénines	U 6 000 m2			U 6 000 m2		
Les Fénines	AU 18 000 m2			1AU 18 000 m2		
Les Côtes	AU 64 000 m2	64 000 m2				
Moulin à Vent sud	U 6 000 m2		U 6 000 m2			
Champ de la Couarde	U 9 000 m2		U 9 000 m2			
Moulin à Vent nord	U 3 000 m2		U 3 000 m2			
Moulin à Vent nord						
Les Japloux						
Les Courlus						
Les Crots aux Poix						
Bois de la Couarde	U 1 000 m2			U 1 000 m2		
Bois de la Couarde	U 10 000 m2			U 10 000 m2		
Bois de la Couarde	U 3 000 m2		U 3 000 m2			
Bois de la Couarde	U 3 000 m2		U 3 000 m2			
La Couarde	U 12 000 m2			U 12 000 m2		
La Couarde	U 23 000 m2			U 22 000 m2		
Les Aulnaies	U 1 000 m2		U 1 000 m2			
Champ de la Chapelle	U 23 000 m2	23 000 m2				
La Carrière	U 8 000 m2		U 8 000 m2			
Gardafort	29,7 ha	24,5 ha	1,5 ha		3,7 ha	5,2 ha
Les Patureaux	U 60 000 m2	47 000 m2	U 7 000 m2	UD 6 000 m2		
Le Foulon	U 8 000 m2		U 8 000 m2			
Le Foulon	AU 105 000 m2	105 000 m2				
Le Foulon	U 14 000 m2	14 000 m2				
Les Cheminées						
Champ des Eves	AU 26 000 m2			2AU 26 000 m2		
Champ des Eves	AU 5 000 m2			1AU 5 000 m2		
Champ des Eves	AU 79 000 m2	79 000 m2				
TOTAL	88,7 ha	62,6 ha	12,7 ha		13,4 ha	26,1 ha

	Zones restant disponibles de l'ancien PLU	Consommation d'espaces dans le nouveau projet de PLU			
		Zones supprimées	Dents creuses conservées	Zones en extension conservées	Total des zones conservées
Les Berthiers	9,3 ha	6,9 ha	1,1 ha	1,3 ha	2,4 ha
Les Mocabary	U 28 000 m2	28 000 m2			
Les Mocabary	U 7 000 m2		U 7 000 m2		
Vignes de Bourgogne	U 18 000 m2	12 000 m2		U 6 000 m2	
Les Bourgognes	U 4 000 m2		U 4 000 m2		
Les Bourgognes	U 7 000 m2	5 000 m2		U 2 000 m2	
Les Daguettes	U 29 000 m2	24 000 m2		U 5 000 m2	
Les Pelus	7,7 ha	4,6 ha	1,7 ha	1,4 ha	3,1 ha
Vignes des Rotis	U 14 000 m2	13 000 m2	U 1 000 m2		
Le Fouillis	U 1 000 m2		U 1 000 m2		
Le Fouillis	U 3 000 m2		U 3 000 m2		
Le Fouillis	U 7 000 m2		7 000 m2		
Le Fouillis	U 46 000 m2	33 000 m2		U 13 000 m2	
Le Fouillis	U 1 000 m2			U 1 000 m2	
Les Pelus du Bas	U 3 000 m2		U 3 000 m2		
Les Pelus du Bas	U 1 500 m2		U 1 500 m2		
Les Cherriers	0,6 ha	- ha	0,5 ha	0,1 ha	0,6 ha
	U 1 000 m2			U 1 000 m2	
	U 5 000 m2		U 5 000 m2		
Les Cocus	0,5 ha	0,5 ha			- 0,0 ha
	U 5 000 m2	5 000 m2			
Le Coudray	4,1 ha	4,1 ha	0 ha	0 ha	0 ha
	U 41 000 m2	41 000 m2			
TOTAL	22,2 ha	16,1 ha	3,3 ha	2,8 ha	6,1 ha

CAPACITE RESIDUELLE D'URBANISATION DE L'ANCIEN PLU

Le précédent PLU proposait 111 hectares de zones constructibles U ou 1AU immédiatement constructibles.

Il est couramment admis que certaines zones ne seront jamais urbanisées (refus de vente des propriétaires, multiplicité des parcelles, mauvais emplacement,...) et qu'il est nécessaire de détendre le marché foncier en disposant d'une offre de terrains supérieure à la demande. Ces deux facteurs sont pris en compte en calculant un taux de rétention.

La pression foncière sur le bourg permet d'estimer une rétention foncière de 30% tandis que sur les secteurs plus éloignés et dont l'urbanisation est plus compliquée du fait du relief et de l'absence de réseaux, le taux de rétention retenu est de 50%, d'autant plus qu'actuellement, les promoteurs ont du mal à trouver des terrains constructibles pour des opérations malgré l'importance des surfaces urbanisables du PLU encore en cours. Ainsi, pour la première phase de l'opération losange, dans le cadre du grand carénage, aucune opération n'est prévue sur Neuvy-sur-Loire.

Ainsi, ce précédent document permettait d'urbaniser 37,5 ha de surfaces constructibles sur le bourg, soit, avec un taux de rétention de 30% et des parcelles de 1 000 m2, 350 logements potentiellement réalisables rien que sur le bourg.

Le secteur des Montagnes proposait 21,5 ha de surfaces constructibles. Sur ce secteur, le taux de rétention retenu est de 50% du fait de la multiplicité des parcelles et de la difficulté de desserte de certains secteurs comme les Côtes. La capacité résiduelle d'urbanisation sur ce secteur permet donc de réaliser 177 constructions.

Entre l'entrée du bourg et Gardafort, les 29,7 ha de surfaces constructibles donnaient la possibilité de construire 124 nouveaux logements avec un taux de rétention de 50% et une taille moyenne de parcelles de 1 000 m2.

Avec le même taux de rétention et la même surface de parcelle, aux Berthiers, la capacité résiduelle d'urbanisation de l'ancien PLU est de 39 constructions, aux Pelus de 32 constructions, au Coudray de 17 constructions, aux Cherriers, de 3 constructions et aux Grands Cocus, de 2 constructions.

Ainsi, la capacité résiduelle d'urbanisation de l'ancien PLU était de 726 constructions, dont 382 (le bourg + Les Pelus) à l'intérieur du périmètre de 2 km par rapport à la centrale nucléaire de Belleville.

OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES : BILAN DU PLU, SURFACES SUPPRIMEES OU CONSERVEES

Le précédent PLU disposait de 111 ha de surfaces constructibles en zones urbaines ou à urbaniser immédiatement constructibles, permettant, d'après le calcul des capacités résiduelle d'urbanisation, la réalisation de 500 constructions. Au regard des orientations définies, le PADD a pour objectif de réduire au moins de moitié les capacités résiduelles d'urbanisation. Ainsi, 77 ha de surfaces constructibles de l'ancien PLU ont été supprimés et 34 hectares sont conservés. Le bilan de l'ancien PLU trace le contour des zones actuellement urbanisées, permettant de différencier les surfaces disponibles en dents creuses (16 ha) et celles en extension (18 ha).

- Sur le Bourg et aux Pelus

La moitié des surfaces disponibles dans l'ancien PLU se trouvait dans la zone de danger immédiat d'un périmètre de deux kilomètres autour de la centrale de Belleville et a donc été en grande partie supprimée dans le nouveau projet de PLU pour répondre à l'objectif de limiter l'exposition des personnes aux risques (29,4 ha à l'Est du bourg et 4,5 aux Pelus). Cependant, les parcelles en dents creuses (5,3 ha à l'Est de Neuvy et 1,7 ha aux Pelus) sont conservées dans la zone constructible. A noter que cette réduction contribue aussi à la préservation des paysages en permettant de préserver le Bois de Reau, initialement voué à être urbanisé.

Quelques parcelles en extension sont aussi maintenues à l'Est du bourg, rue du Colombier (au lieu-dit des Grands Champs), rue de la Gatine et au Champ de la Croix : elles bordent la zone déjà bâtie et sont desservies par une voie comportant tous les réseaux, dans un principe de rentabilité financière. Cette dernière bande d'urbanisation permettra aussi de fermer nettement la zone constructible à l'Est du bourg. Ainsi, 2,8 ha de surfaces de l'ancien PLU en extension sont maintenus.

De la même manière, aux Pelus, l'urbanisation en extension est conservée uniquement au Fouillis, le long du chemin des Cartillons, déjà urbanisé sur un côté, pour permettre de finir l'urbanisation, marquant nettement les limites du hameau au nord. Ainsi, aux Pelus, 1,4 ha de surfaces de l'ancien PLU en extension sont maintenus.

- Aux Montagnes

Aux Montagnes, les possibilités de construire sur le secteur des Côtes sont supprimées (6,4 hectares) pour limiter l'urbanisation sur un secteur pentu, sujet au ruissellement, se rapprochant de la voie ferrée et exposé au vues depuis l'ancienne RN 7 et l'autre rive de la Loire.

L'urbanisation peut poursuivre son développement vers le nord avec 5,9 ha restant disponibles de l'ancien PLU en dents creuses et 6,9 ha en extension, soit 12,8 ha. En effet, ce secteur est à l'écart des zones inondables et en dehors de la zone des 2 km tout en restant relativement proche du centre-ville et en continuité de l'urbanisation. De plus, c'est actuellement le principal secteur où s'implantent des constructions nouvelles, comme le montre l'analyse de la consommation d'espaces dans les dix dernières années.

Aux bas des Montagnes, en entrée nord-est de Neuvy-sur-Loire, 2,3 ha de zone à urbaniser au Champ de la Chapelle sont reclassées en zones non constructibles pour préserver la qualité de l'entrée de ville en évitant les constructions à flanc de coteau.

- A Gardefort

De la même manière, l'ancien projet prévoyait une urbanisation continue entre le Champ de la Chapelle et le Champ des Eves, sous Gardefort. Ainsi, le bas du Champ des Eves est préservé de toute urbanisation pour limiter l'urbanisation sur l'entrée de ville depuis la route de Saint-Amand, préservant ainsi la qualité paysagère à l'entrée nord-est de Neuvy. Cette réduction de la zone constructible permet aussi de protéger le captage des Eves (7,9 ha). Le secteur entre le Champ de la Chapelle et le Champ des Eves est reclassé en zone agricole, veillant à la qualité de l'entrée de ville mais aussi à la préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation, l'exploitation du Foulon étant juste au dessus (11,9 ha). La partie haute du Champ des Eves (3,1 ha) a été conservée en zone constructible car elle est en partie urbanisée et en contact avec le hameau de Gardefort, l'autre côté du chemin étant urbanisé. Ce secteur pourrait permettre un développement à l'écart des zones à risques.

Sur le haut de Gardefort, la bande constructible a été réduite au niveau des jardins au nord du hameau (pour 4,7 ha), de manière à éviter une nouvelle bande de constructions à l'arrière des constructions implantées le long du chemin, conservant les jardins par un classement en zone naturelle et reclassant en zone agricole la parcelle exploitée. L'écrin végétal assurant l'intégration paysagère du hameau dans le paysage agricole est donc garanti sur cette entrée nord de Neuvy-sur-Loire.

Sur Gardefort, 1,4 ha ont été conservés en dents creuses à l'intérieur du hameau et 0,7 ha, en extension à l'ouest du hameau en continuité des constructions existantes.

Au total, 5,2 ha sont toujours disponibles de l'ancien PLU, dont 1,4 ha en dents creuses.

- Aux Berthiers

Aux Berthiers, 5,6 ha de terres agricoles sont supprimées de la zone constructible qui conserve 1,1 ha en dents creuses et 2,6 en extension, sur des petites parcelles non agricoles, sur des voies déjà urbanisées en vis-à-vis.

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ZONES URBAINES

Le bilan du précédent document d'urbanisme a permis d'identifier les parcelles en dents creuses, c'est-à-dire les parcelles disponibles à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé. Une parcelle est considérée comme une dent creuse quand elle est entourée sur 3 côtés par des parcelles occupées. Les jardins, même lorsqu'ils sont grands, sont considérés comme appartenant aux parties actuellement urbanisées. 15,9 ha disponibles en dents creuses à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé ont été comptabilisés :

- 5,3 ha à l'est du bourg
- 1,7 aux Pelus
- 5,9 ha aux Montagnes
- 1,4 ha à Gardefort
- 1,1 ha aux Berthiers
- 0,5 ha aux Cherriers

Les possibilités de densification sur ces secteurs sont cependant très limitées.

En effet, les secteurs du bourg et des Pelus sont à l'intérieur du périmètre des deux kilomètres où la maîtrise de l'urbanisation impose, au contraire, une faible densité. Même sur le secteur des Montagnes, principal secteur d'extension, la maîtrise de l'urbanisation fait des recommandations pour limiter l'exposition aux risques et il semble contradictoire d'imposer une densité minimale.

Les secteurs de Gardefort, des Berthiers, des Cocus et des Cherriers sont des hameaux plus diffus, en milieu rural, où les habitants recherchent plutôt des grands terrains et il serait donc difficile de densifier.

Les zones urbaines ne présentent pas beaucoup de secteurs où des mutations sont possibles.

Le secteur du château, ancien site industriel, est déjà en cours de reconversion, plusieurs bâtiments ayant été transformés en habitations mais ce site se trouve en zone inondable et à l'intérieur de la zone des 2 km de maîtrise de l'urbanisation et la volonté est aujourd'hui de limiter les nouvelles possibilités d'habiter sur ce secteur. Ainsi, l'urbanisation est limitée sur le parc du château et seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'une reconversion, dans les limites posées par le PPRI et la maîtrise de l'urbanisation.

Sur le secteur des Montagnes, le précédent PLU a déjà prévu la mutation de l'exploitation agricole de la Couarde et des terres agricoles qui l'entourent.

BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES

Sur les hectares restant constructibles de l'ancien PLU, 36 hectares sont maintenus, permettant la réalisation de 157 constructions :

- Sur le bourg, 8,1 ha permettent de réaliser 57 constructions, avec une densité de 10 logements à l'hectare et un taux de rétention de 30%.
- Sur les Montagnes, 12,8 ha permettent de réaliser 53 constructions (12 logements à l'hectare et un taux de rétention de 50%).
- Sur Gardefort, 5,1 ha permettraient de réaliser 21 constructions (12 logements à l'hectare et un taux de rétention de 50%). Cependant, 2,6 ha (10 constructions), sont en réserve à long terme (2AU).
- Sur les Berthiers, 2,4 ha permettraient de réaliser 10 constructions (12 logements à l'hectare et un taux de rétention de 50%).
- Sur les Pelus, 3,1 ha permettraient de réaliser 13 constructions (12 logements à l'hectare et un taux de rétention de 50%).

La faible densité retenue s'explique par la volonté de réduire la densité des zones bâties dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation, dans les 2 km autour de la centrale de Belleville mais aussi sur l'ensemble du territoire où le risque est moindre mais toujours présent. Cette faible densité permettra de réduire le risque et de faciliter l'évacuation en cas d'incident.

La pression foncière sur le bourg permet d'estimer une rétention foncière de 30% tandis que sur les secteurs plus éloignés et dont l'urbanisation est plus compliquée du fait du relief et de l'absence de réseaux, le taux de rétention retenu est de 50%, d'autant plus qu'actuellement, les promoteurs ont du mal à trouver des terrains constructibles pour des opérations malgré l'importance des surfaces urbanisables du PLU encore en cours. Ainsi, pour la première phase de l'opération losange, dans le cadre du grand carénage, aucune opération n'est prévue sur Neuvy-sur-Loire.

Les besoins en logements pour la croissance de la population, estimés à 104 logements, peuvent donc être satisfaits avec les capacités résiduelles d'urbanisation mais les besoins pour le grand carénage, évalués à une cinquantaine de logements nécessitent de nouvelles surfaces constructibles.

COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 dont les objectifs sont :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation notamment envers l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues.

Un certain nombre de mesures prises dans le projet de PLU est compatible avec les exigences du SDAGE :

- Protection des ruisseaux, des cours d'eau et de leurs ripisylves afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes par un classement en zone naturelle.
- Réduire l'impact de l'urbanisation sur les milieux aquatiques et gérer durablement les eaux souterraines, avec des règles collectives de gestion et de protection.
 - ➔ Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques.
 - ➔ La suppression de la zone constructible sur le périmètre de captage des Eves et la réduction de la zone constructible aux Berthiers contribue à la protection de la ressource eau.
 - ➔ La délimitation de zones constructibles en priorité sur les secteurs raccordables aux réseaux d'assainissement collectif permet d'assurer une meilleure protection des eaux souterraines.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LOIRE ET NOHAIN

LE SCENARIO QUANTITATIF RETENU : « 20 000 HABITANTS EN 2020 »

Parmi les scénarios envisagés, la Communauté de Communes Loire et Nohain a retenu le scénario d'une croissance importante.

La Communauté de Communes Loire et Nohain se donne donc pour objectifs quantitatifs :

- de pouvoir accueillir 2600 habitants nouveaux sur 15 ans, soit environ 175 habitants nouveaux par an ;
- de créer les conditions d'accueil de 80 à 90 emplois nouveaux par an sur la période 2005/2020.

Pour cela elle crée les moyens :

- de répondre à une demande de 120 logements par an sur l'aire du SCoT dans le cadre du potentiel constructible existant déjà, en prenant en compte la nécessité d'une légère densification par rapport aux pratiques actuelles afin de répondre à l'objectif quantitatif en logements,
- d'aménager des terrains pour activités répondant aux besoins annuels de 4.3 ha, soit environ 65 ha sur 15 ans.

Le scénario retenu montre :

- un potentiel d'accueil suffisant pour les logements en termes de surface et de diversité de situations,
- un potentiel d'accueil d'activités excédentaire dont il convient de réguler le développement sur les 15 ans,
- un niveau d'équipement en accord avec ces objectifs de croissance.

RENFORCER LA DIVERSITE DES MODES DE VIE ET DEVELOPPER UNE OFFRE NOUVELLE D'HABITAT

Diagnostic :

- Une population concentrée sur la vallée de la Loire et en particulier sur le 1/3 sud du territoire,
- Cosne-Cours-sur-Loire, ville centre, représente à elle seule les 2/3 de la population ;
- Neuvy-sur-Loire constitue le pôle secondaire de population ;
- Un solde naturel et un solde migratoire négatifs ;
- Une population qui diminue et qui vieillit ;
- Une structure des ménages en évolution : augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales, diminution du nombre des familles et des couples avec enfants ;
- Une diminution du nombre d'enfants par famille.

PADD :

- ➔ Favoriser l'implantation des logements nouveaux dans des lieux bien desservis
- ➔ Offrir de la diversité pour répondre aux demandes mal satisfaites et permettre un parcours résidentiel à l'intérieur du territoire
- ➔ De favoriser la diversité du logement social
- ➔ Mener une politique qualitative à l'égard du logement
- ➔ Mener une politique foncière sur l'ensemble du territoire qui permette une vision à long terme sur la réalisation d'opérations de logement.

DOG :

Orientations quantitatives :

Le territoire veut ouvrir à l'urbanisation des terrains qui permettent de répondre aux besoins de sa population et d'accueillir, en s'appuyant sur un développement économique actif, une population nouvelle.

Sur la période 2006-2020, le potentiel de logements pour Neuvy-sur-Loire est fixé à 200 logements, soit environ 13 logements par an sur 15 ans.

Le PLU prévoit une croissance de la population par la reconquête de logements vacants, le comblement des dents creuses et l'extension sur des secteurs hors des contraintes.

Orientations qualitatives :

- Favoriser l'implantation des logements nouveaux dans des lieux bien desservis, et pour cela,
 - Favoriser les opérations au cœur des villages et des bourgs.
- Offrir de la diversité pour répondre aux demandes mal satisfaites et pour permettre un parcours résidentiel à l'intérieur du territoire.
- Favoriser la diversité du logement social
 - Chaque commune prend une part dans la réalisation des logements sociaux.
- Mener, dans toute opération nouvelle, une politique qualitative à l'égard du logement ;
- Conduire une politique foncière à long terme sur l'ensemble du territoire

CONFORTER LES CENTRALITESDiagnostic :

Outre les deux pôles du centre et du secteur sud de Cosne, Neuvy-sur-Loire est considéré comme un centre secondaire de première importance, Myennes et Alligny-Cosne étant des centres secondaires de moindre importance.

PADD :

- ➔ **Diminuer le déséquilibre commercial entre le sud et le nord du territoire**
- ➔ **Assurer la pérennité des commerces de proximité dans les villages**

DOG :

- Structurer le territoire autour de centralités hiérarchisées
 - Assurer leur persistance par le maintien et le renforcement, d'une part de la diversité des fonctions commerciales, des services administratifs, culturels et de loisirs, d'autre part de la diversité de l'habitat.
- Assurer une offre commerciale de proximité pour les villages
 - Neuvy-sur-Loire est le seul village où l'implantation de surfaces commerciales supérieures à 300 m² est autorisée, pour réduire le déséquilibre avec le Sud du territoire

Le PLU a cherché une localisation pour l'implantation d'une grande surface commerciale mais cette démarche s'est révélée infructueuse du fait de la juxtaposition des contraintes sur le territoire de Neuvy-sur-Loire : tous les terrains situés le long de l'axe principal de communication, la RD 907 sont touchés par le risque inondation ou à moins de 2 km de la centrale de Belleville (la maîtrise de l'urbanisation dans ce périmètre n'autorise pas l'installation d'une activité pouvant accueillir un nombre important de personnes.

Cependant, l'absence de grandes surfaces commerciales va au moins favoriser le maintien du commerce de proximité sur le bourg de Neuvy-sur-Loire, renforçant le pôle commercial de Neuvy-sur-Loire.

INDUSTRIE ET ARTISANATDiagnostic :

Neuvy est un des deux pôles secondaires (avec Myennes) en matière d'emplois, après Cosne-Cours-sur-Loire.

PADD :

- ➔ **Privilégier des sites bien desservis** pour développer des zones d'activités, dans des situations de proximité de pôle de populations (réduisant les déplacements domicile/travail), en leur donnant une image qualitative
- ➔ **Favoriser le maintien de l'artisanat et des petites entreprises** dans les villages (diversité des fonctions)
- ➔ **Préparer l'accueil de nouveaux salariés** (actions sur le logement)
- ➔ **Améliorer l'image de la Communauté de Communes** (développement culturel et touristique)

DOG :

- Proposer une offre qui ne crée pas de positionnements concurrentiels entre les différents parcs d'activités
Le pôle de Neuvy est inscrit comme une aire de développement des activités, essentiellement dédié aux activités artisanales et commerciales, permettant un rééquilibrage des activités entre le Nord et le Sud du territoire.
- Préparer la mutation d'éventuelles friches industrielles.
Hors des bourgs, la requalification de ces sites à des fins économiques est privilégiée pour des activités ne générant pas de nuisances environnementales, sur des sites aisément reliés aux réseaux de desserte, en maîtrisant leur impact environnemental et s'insérant au mieux dans le paysage.

S'il n'a pu trouver de localisation pour une zone d'activité commerciale, le PLU prévoit la création d'une zone d'activités artisanales sur le territoire de Neuvy-sur-Loire, autour d'une activité importante sur le secteur de la Montagne, la scierie Beauvois.

AGRICULTUREDiagnostic :

Economie agricole fondatrice du territoire, essentielle en termes de production et d'emplois induits, d'image, de notoriété et de maintenance des paysages.

PADD :

- ➔ Garantir la sauvegarde et la protection des terres agricoles les plus riches, afin de ne pas mettre en péril une activité économique prépondérante et porteuse de l'image de ces territoires et en grande partie garante de l'entretien des paysages
- ➔ Développer la notoriété des AOC
- ➔ Se placer sur les circuits de visites reliés à Sancerre et Pouilly-sur-Loire
- ➔ Créer, en s'appuyant sur l'initiative privée, une maison des produits du terroir

Le PLU veille à ne pas consommer de manière démesurée des espaces agricoles, en particulier les terres les plus valorisées et à ne pas impacter les exploitations agricoles par l'extension des zones constructibles.

TOURISMEDiagnostic :

- Atouts touristiques autour du tourisme vert, des pratiques sportives de randonnée et de l'eau.
- Distance de l'Île de France propice au tourisme de fin de semaine ou courts séjours
- Equipements d'hébergement insuffisants et peu diversifiés.

PADD :

- ➔ Développer des itinéraires balisés de visites locaux à pieds, en vélo, en voiture, passant par des lieux patrimoniaux, permettant la découverte des sites et des paysages, ...
- ➔ Utiliser les potentiels du site : le tourisme de plein air, le tourisme rural, les sports de nature, la pêche, ...
- ➔ Développer des capacités d'accueil hôtelier
- ➔ Développer la diversité des capacités d'accueil : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping...

DOG :

- S'appuyer sur l'agriculture et le tourisme pour développer la notoriété du territoire
 - Protéger les terres agricoles en AOC
 - Développer la notoriété des productions locales
 - Utiliser le potentiel du site : Loire, tourisme rural, pêche...
 - Développer les capacités d'accueil touristique sous des formes diversifiées

Le PLU protège les AOC mais le développement du tourisme ne peut pas être très important du fait de la proximité de la centrale, qui limite l'attractivité de la commune. Le PLU veille tout de même à la protection de la qualité des paysages et du patrimoine, en particulier en bord de Loire.

DEPLACEMENTSPADD :

- ➔ Mettre en place dans les situations urbaines un réseau dédié aux cyclistes
- ➔ Chercher des solutions de desserte en transports en communs adaptées au territoire

DOG :

- Améliorer les déplacements, les sécuriser et en diversifier les modes
 - Assurer la sécurité et rendre l'espace public convivial
 - Mettre en place, dans les situations urbaines, des réseaux dédiés aux cyclistes. Les PLU détermineront les voies nouvelles où sont prises en compte cette orientation
 - Développer des solutions de desserte en transports en commun adaptés au territoire

Dans le cadre de la réflexion sur la desserte de l'école et les circulations avec le secteur de la Montagne, le Plu prévoit un emplacement réservé pour un cheminement piéton.

Le PLU prévoit le regroupement des équipements sportifs sur un même pôle en centre-bourg pour faciliter l'accès à tous et réduire les déplacements.

GRANDS EQUIPEMENTSDiagnostic :

Neuvy : bibliothèque, antenne école de musique

PADD :

- ➔ Faire évoluer les équipements et les services avec la population : croissance et vieillissement) : petite enfance et aide aux personnes âgées

DOG :

- Constituer un territoire de solidarités
 - ➔ Développer les services permettant le maintien à domicile des personnes âgées (portage des repas)
 - ➔ Développer l'accueil de la petite enfance

Le PLU prévoit le regroupement des équipements sportifs sur un même pôle en centre-bourg pour faciliter l'accès à tous et réduire les déplacements.

PAYSAGEDiagnostic :

- Qualité du cadre de vie et des espaces naturels
- Présence d'une agriculture active.
- Impact d'une urbanisation incontrôlée sur ces espaces peut être important.

Il est donc nécessaire de maîtriser le développement résidentiel et d'organiser la valorisation des atouts du territoire: rivières, paysages, patrimoine bâti et naturel.

Le maintien de la qualité des paysages nécessite une attention continue et instauration progressive de zones de protection ou de chartes spécifiques orientant les conditions de l'évolution du paysage.

PADD :

Le développement des activités économiques et de l'habitat ne doit pas se faire au détriment des paysages naturels et urbains.

Préserver et valoriser les paysages

- ➔ Ne pas mettre en péril une activité économique en grande partie garante de l'entretien des paysages
- ➔ Maintenir la qualité des éléments patrimoniaux
- ➔ Inscrire les secteurs les plus remarquables dans des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Maîtriser l'urbanisation

- ➔ Maîtrise du développement urbain linéaire (axe ligérien)
- ➔ Maîtrise des implantations de l'habitat isolé ou en groupement en évitant les situations les plus exposées (dispersion sur les coteaux, implantations en crêtes, ...).
- ➔ Recentrage de l'urbanisation (densification, renouvellement du tissu urbain) et contrôle du phénomène de dispersion de l'habitat
- ➔ Permettre l'accueil de population nouvelle tout en maîtrisant l'urbanisation : éviter la dispersion de l'habitat, organiser le développement résidentiel en continuité des bourgs et des hameaux, limiter la consommation d'espace, en respectant les ressources naturelles (terres agricoles, ressource en eau).

DOG :

- Maintenir les qualités du paysage
 - Préserver les coteaux et les crêtes de l'urbanisation
 - Maintenir les vues lointaines
 - Protéger la silhouette urbaine des communes bordant la Loire
 - Développer des itinéraires balisés de découverte des paysages
 - Protéger les espaces forestiers

Eviter la dispersion du bâti en identifiant des secteurs de développement
Suppression des zones constructibles à flanc de coteau
Préservation des vues depuis la ligne de crête route de la Villeneuve
Protection du bois de Reaux en espace boisé classé

- Protéger les patrimoines architecturaux et urbains
 - Reconnaître et protéger les patrimoines anciens
 - Constituer les patrimoines de demain

Inscription du patrimoine en éléments du paysage à préserver

- Faire de la vitrine autoroutière et de la vitrine ferrée des vitrines du paysage

Ne développer de zone constructible à proximité de l'autoroute pour préserver la qualité des paysages

ENVIRONNEMENTDiagnostic :

- Les espaces naturels ont aussi des fonctions écologiques.
- Territoire concerné par plusieurs ZNIEFF
- Ressource de l'eau nécessite des protections pour assurer la consommation humaine et retrouver la qualité biologique nécessaire au développement de la flore et de la faune.

PADD :

- ➔ Protéger la biodiversité
- ➔ Préserver la ressource naturelle en eau
- ➔ Optimiser l'alimentation et de l'assainissement de l'eau
 - Restreindre l'urbanisation dans les secteurs où les conditions d'AEP, de défense incendie et d'assainissement sont difficiles ou trop coûteuses à mettre en œuvre
 - Mettre en œuvre des techniques alternatives d'épuration des eaux dans les situations où la réalisation de stations d'épuration se révèle trop coûteuse ou pas à l'échelle.
- ➔ Protéger la qualité de l'air et participer à la lutte contre l'effet de serre
- ➔ Favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables

DOG :

- Protéger la bio-diversité
 - ➔ Protéger les zones naturelles identifiées : ZNIEFF, Natura 2000 (évaluation des impacts)
 - ➔ Préserver et favoriser les connexions entre ces zones, notamment entre les vallées (Loire, Nohain, Vrille)

Préservation des bords de Loire, des abords de l'étang de Marvy et des espaces de continuités écologiques (bois, bords de rivières)

- Protéger les ressources naturelles en eau

Détermination du zonage de manière à ne pas impacter les secteurs de périmètre de protection de captage

- Protéger la qualité de l'air
La Communauté de Communes Loire et Nohain participe aux politiques visant à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre selon les orientations inscrites au chapitre « orientations de développement urbain » ayant pour objet de rapprocher habitat et emploi en facilitant dans le territoire les modes de déplacements dits « doux ».
- Favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables.
 - ➔ Le développement des énergies renouvelables participe à la qualité de l'air et à la lutte contre le réchauffement climatique.
 - ➔ Le développement de l'énergie éolienne peut se faire sur le territoire de la Communauté de Communes par l'implantation d'aérogénérateurs.
 - ➔ Favoriser l'énergie solaire.

Autoriser l'utilisation des dispositifs de captage de l'énergie solaire et fixer les conditions de leur intégration aux constructions dans le règlement de P.L.U.

LA PREVENTION DES RISQUES

Diagnostic :

- Plusieurs secteurs sont exposés aux risques d'inondation
- Dispersion de l'habitat constitue une source de risque liée aux difficultés de défense incendie.

PADD :

- ➔ Préserver les zones à risque de toute urbanisation nouvelle ou selon les limites des PPRI
- ➔ Sauvegarder les champs d'expansion des crues pour leur rôle hydraulique, leur intérêt écologique, paysager
- ➔ Mettre en place pour chaque cours d'eau présentant un risque inondation une gestion globale de bassin versant déterminant des solutions techniques de retenues en amont et d'écoulement en aval.
- ➔ Organiser et entretenir les espaces urbains et ruraux pour maîtriser le ruissellement et limiter les variations rapides de débit des ruisseaux traversant des zones urbanisées (bassin de rétention, fossés, revêtements...)
- ➔ Restaurer la mémoire de l'eau en signifiant sa présence sur le territoire, ses qualités et ses risques, en l'associant à des aménagements de l'espace public.
- Voir les zones inondables comme des zones qui ont une valeur et non comme des contraintes
Elles ne sont pas seulement prises en compte pour des objectifs de sécurité publique, elles sont également valorisées pour leur intérêt écologique (alimentation de la nappe alluviale, richesse du milieu naturel), pour leur qualité paysagère, ainsi que pour des usages de loisirs.

Prise en compte du PPRI de la Loire et de la Vrille dans le tracé du zonage et le règlement du PPRI de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Le Programme Local de l'Habitat du Pays de la Bourgogne nivernaise

Le Pays de la Bourgogne nivernaise a lancé l'élaboration d'un PLH en 2010 mais il n'a pas été encore adopté. Voici le programme d'actions défini.

DYNAMISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Action 1 : Renforcer les politiques foncières

- ➔ Développer une politique foncière pour permettre à moyen et long terme une production dynamique de logements
- ➔ Utiliser la révision du PLU pour faire prendre conscience des enjeux de la politique de l'habitat pour le développement du territoire (mixité des opérations...)

Besoins en logements neufs (construction ou remise sur le marché de logements vacants) :

Bourgs d'appui (Neuvy-sur-Loire et Alligny-Cosne) : 20 logements par an, soit 12 pour Neuvy, dont 3 logements repris sur le parc vacant

Besoin en offre foncière

Objectifs global : 54 logements sur 6 ans

Densité : 10 à 15 logements par hectares

Surface à mobiliser : autour de 4 ha dont 20 à 30 % de semi-collectif et petit collectif.

- Action 2 : Soutenir le développement de l'offre locative conventionnée

- ➔ Programmation de logement locatif aidé
- ➔ Valorisation du parc locatif communal
- ➔ Mobilisation des aides de l'ANAH pour le parc locatif privé

- Action 3 : Favoriser l'accession à la propriété

- ➔ Répondre à la demande en matière d'accession sociale à la propriété (Maintien des populations jeunes)
- ➔ Promouvoir et valoriser les projets en logements individuels ou intermédiaires, plus denses et HQE

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE EXISTANTE

- Action 5 : Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé

- ➔ Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc privé ancien (prévoir la perte d'autonomie des personnes âgées)

- Action 6 : Créer ou réhabiliter des logements communaux

- ➔ Mettre en œuvre une politique de réhabilitation du parc de logements communaux
- ➔ Diversifier l'offre de logements locatifs

AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

- Action 7 : Développer un parc de logements adaptés aux besoins spécifiques identifiés

- ➔ Adapter le parc de logements existants aux besoins des jeunes et des personnes âgées ou handicapées
- ➔ Développer une offre de logements locatifs adaptés à ces besoins

- Action 8 : Permettre à tous un meilleur accès au logement

- ➔ Prendre en compte les besoins des populations spécifiques et plus particulièrement les ménages les plus précarisés et/ou exclus du marché.

VALORISER LE PAYS A TRAVERS SA POLITIQUE HABITAT

- Action 10 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager, privé et/ou communal

Charte d'itinéraire de l'A 77 dans la Nièvre

Dans le cadre de la politique du 1% Paysage et Développement », un « livre blanc », une « charte d'itinéraire » et une « charte locale » ont été établis pour les parcours de l'autoroute A 77 et de l'ancienne Route Nationale 7 (RD 907) sur le territoire de la communauté de communes. Le « livre blanc » analyse les enjeux et les perspectives en matière de développement des territoires traversés par l'autoroute ; la « charte d'itinéraire » définit les principaux objectifs à atteindre en fonction des enjeux locaux ; la « charte locale » concrétise dans des projets les engagements de l'Etat et de ses partenaires.

Le territoire de Neuvy-sur-Loire est concerné par les thèmes abordés dans ces trois documents :

- Le thème de la maîtrise du bâti dans l'espace rural :
 - ➔ Le PLU de Neuvy-sur-Loire limite les possibilités d'urbanisation en milieu rural à quelques dents creuses dans les hameaux constitués (Les Berthiers, les Pelus, Les Grands Cocus et Les Cherriers , évitant la dispersion des constructions ;
- Le thème de la préservation des hameaux visibles depuis l'autoroute :
 - ➔ la ferme de la Boulèvrerie, les hameaux du Grand Fouillois et de Chantereine, la ferme de la Fleur de lys et l'étang de Marvy sont classées en zone naturelle ou agricole.
- Le thème de la mise en valeur des cônes et axes de vue :
 - ➔ Aucun secteur constructible visible depuis l'autoroute n'est prévu
- Le thème de la préservation du paysage bocager :
 - ➔ Les vallées de la Cheuille et de la Vrille sont protégées par un classement en zone naturelle ;
- Le thème de la préservation des lisières des bois :
 - ➔ Les bois près de l'autoroute sont inscrits en espaces boisés classés (bois des Chailloux au nord-est, bois du Jarrier au sud) ou en éléments du paysage à préserver

**II – LA DEMARCHE ET
LES CHOIX RETENUS
POUR LE REGLEMENT
ET LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

1 – HISTORIQUE DU P.L.U.

La commune de Neuvy-sur-Loire a décidé, par délibération en date du 7 mars 2011, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2 – BILAN DE LA CONCERTATION

Le P.L.U. est un document public faisant l'objet d'une concertation avec la population pendant toute la durée des études, conformément aux dispositions des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme. La concertation s'étend de la prescription du P.L.U. jusqu'à l'arrêt du projet.

La concertation a été réalisée de la façon suivante :

- Réunion sur la maîtrise de l'urbanisation le 14 mars 2012,
- Présentation du PADD lors du débat en conseil municipal, le 2 juillet 2012,
- Organisation d'une réunion avec les agriculteurs le 19 juin 2012,
- Affichage des plans de zonage, mis à disposition du dossier et d'un registre en mairie, avec notamment une présentation du projet prêt à être arrêté en juin 2014 à la mairie.
- Présentation du zonage lors d'une réunion publique le 16 mai 2013 durant laquelle des précisions ont été demandées ou des demandes individuelles ont été exprimées. Aucune remarque n'était de nature à remettre en cause le projet de PLU :
 - Question sur la prise en compte des intérêts des propriétaires privées pour le classement dans les différentes zones (en particulier par rapport aux 2 km) : le classement des parcelles est un processus qui a pour objectif la cohérence au regard du PADD (prendre en compte les risques, préserver les entrées de ville...) : l'intérêt général et non les intérêts particuliers.
 - Question sur la délocalisation du ball-trap au regard des nuisances pour les zones d'habitat : la commune réfléchit à son déplacement loin des habitations.
 - Discussion sur les contraintes de la maîtrise de l'urbanisation dans les 2 km : elles découlent de la loi TSN et d'une circulaire du Ministère de l'Environnement et ont été précisées dans un « porter à connaissance » de l'Etat. Aucune expropriation ne devant être faite, il n'y a pas d'indemnisation prévue.
 - Problème de l'éloignement du nouveau secteur de la Montagne par rapport au centre, en particulier pour les personnes à mobilité réduite : étant donné les contraintes qui s'appliquent sur le bourg, le secteur de la Montagne semble être l'option la plus raisonnable, car relativement proche du centre, et en particulier des écoles. Des services communaux et associatifs existent pour aider les personnes à mobilité réduite dans la vie quotidienne.
 - Classement des Grillons et des Foulons : ces secteurs restent à vocation agricole.
 - Demande de classement en zone constructible d'une parcelle aux Pelus : les parcelles à l'intérieur du périmètre bâti des Pelus sont en zone constructible mais des arrières de parcelles sont parfois exclus du périmètre pour éviter une deuxième bande de constructions.
 - Demande de classement en zone constructible d'une parcelle aux Cheminées : cette demande sera examinée par la commission.
 - Question sur l'avancement du projet de laiterie au Coudray : Certificat d'urbanisme déposé. Projet soutenu par la mairie.
 - Question sur la servitude autour du site de Forges Belles : toujours monument historique
 - Question sur les modalités d'urbanisation (projet porté par la commune ?) : l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon l'avancement des projets individuels. Sur la zone 1AU, la commune réalisera progressivement la viabilisation des voies principales et les pétitionnaires feront la desserte interne des projets.
 - Réflexion sur la contradiction entre densification et réalisation d'un assainissement individuel : le service du SPANC peut aider les propriétaires à trouver une solution.

3 – ELABORATION ASSOCIEE

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à la prescription de l'élaboration du P.L.U., les personnes publiques ont été associées à l'élaboration du P.L.U. :

- l'Etat,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- le Conseil Général de la Nièvre,
- la communauté de communes Loire et Nohain.
- la Chambre des Métiers,
- la Chambre d'agriculture,
- le conseil Régional de Bourgogne,

Les personnes publiques associées ont été conviées à des réunions de présentation lors de chaque étape de l'élaboration du P.L.U. et ont été destinataires de dossiers synthétiques :

- Présentation du diagnostic et du PADD : le 19 juin 2012

Les PPA ont suggéré des compléments :

- dans le diagnostic : sur les périmètres AOC et les sites archéologiques
- dans le PADD : sur la requalification des entrées de ville

- Présentation du zonage :

le 2 avril 2013 (DDT : agence de Cosne et de Nevers, SATH, SSPR) et le 7 mai 2013 (Chambre d'agriculture) : Les services de l'Etat ont donné un avis favorable sur le zonage :

- la consommation d'espaces se justifie du fait du développement de la population
- le développement sur Gardafort et la Montagne se justifie par la nécessité de redéploiement au-delà des 2 km.
- Concernant la volonté d'éviter d'exposer de nouvelles constructions au risque d'inondation, il conviendrait de réduire la zone constructible sur les jardins comme cela a été fait sur le parc du château

le 7 mai 2013 (Chambre d'agriculture) : la chambre d'agriculture a trouvé que si une consommation d'espace importante se justifiait, elle pouvait être réduite sur certains secteurs pour moins impacter les exploitations agricoles :

- Aux Berthiers : réduction de l'extension de la zone constructible vers le sud (3,5 ha)
- Route de Faverelles et aux Cheminées : réduction des zones à urbaniser (5 ha)

Le dossier a été présenté pour un premier avis le 11 juin 2013 à la CDCEA qui a émis un avis favorable sans réserve. Le dossier arrêté a été présenté à la CDCEA le 8 juillet 2014. Elle a émis un avis favorable sans réserve.

Tableau de synthèse des demandes exprimées sur le registre dans le cadre de la concertation

N°	Demandeur	Localisation	Parcelles	Objet	Avis commission
1	BOELENS Joël	Les Félines	AA 65	Rendre constructible	En zone 1AU, constructible en respectant les orientations d'aménagement.
2	BOELENS Stéphane	Route de la Villeneuve	159	Rendre constructible la totalité de la parcelle	
3	HEYNEN Gérard	Les Pelus	537, 538	Laisser constructible	Demande exprimée auprès de l'ASN.
4	GUILLEMIN Laurent	La Couarde	ZK 28 et 29	Laisser constructible	A voir selon possibilité de classement des terrains autour de l'exploitation agricole.
5	BEAUVOIS Michel			Autoriser les murs à 2 m	A autoriser dans le règlement.
6	MARQUES - BUISSON	Le Moulin à Vent Le Crot aux Pois	12, 13, 14	Rendre constructible	En zone urbaine
			175		En zone à urbaniser (en partie en emplacement réservé pour élagissement du chemin)
			223		En zone 2AU en réserve à l'urbanisation à long terme
7	SERRE		Chemin rural	Transformer en route	Pour l'instant, conserver un chemin pour l'accès piéton aux écoles.
8	SADIER		ZI 31	Rendre constructible	Trop éloigné pour l'instant, secteur agricole.
9	FOREST-HEYNEN			Indemnisation perte valeur	
10	PETIT-POULIN			Problème avec article 7	Règlement modifié.
11	LE CAMUS		ZI 4	Rendre constructible	Urbanisation à long terme.
12	HELIARD	Champ de la Chapelle	AC 13	Rendre constructible	Terrain très en pente. Entrée de ville à préserver.

4 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis de la CDCEA du 9 juillet 2014

Après la présentation en séance du 8 juillet du projet de révision du PLU de Neuvy-sur-Loire, les membres de la CDCEA ont délibéré pour émettre un avis favorable.

Avis de l'INAO du 4 août 2014

Le territoire de Neuvy-sur-Loire est situé dans l'aire géographique des AOP « Coteaux du Giennois » et « Chavignol » ainsi que dans l'aire de production des IGP « Volailles de Bourgogne » et « Moutarde de Bourgogne ». Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à reformuler sur le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Avis de l'Office National des Forêts du 11 août 2014

L'ONF confirme l'absence de forêts ou massifs boisés relevant du régime forestier gérés par nos services sur la commune de Neuvy-sur-Loire. L'ONF n'a pas d'observations particulières à émettre dans le cadre de la révision du PLU de Neuvy-sur-Loire.

Avis d'ERDF du 1^{er} octobre 2014

ERDF a fait part de ses remarques sur le règlement.

- Le règlement a été modifié pour prendre en compte les remarques d'ERDF.

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Nièvre du 17 octobre 2014

Le président de la Chambre d'Agriculture a fait part d'un avis favorable.

Avis de l'Etat en date du 22 octobre 2014

Le nouveau projet tire le bilan du précédent PLU et motive de façon satisfaisante les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard du contexte démographique et géographique local. La perspective du grand carénage de la centrale de Belleville-sur-Loire, les contraintes en termes de densification liées à la proximité de la centrale et l'augmentation lente mais régulière de la population justifient les besoins en matière de logements.

Les enjeux de la collectivité tels que la protection des milieux naturels sensibles, la limitation de la consommation d'espaces par rapport à l'ancien PLU, la prise en compte des risques naturels et technologiques en n'autorisant pas de nouvelles constructions en zone inondable et en limitant fortement la constructibilité des zones situées à moins de 2 km des la centrale, sont correctement développés et ont permis de définir un PADD cohérent et pertinent.

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation, on peut toutefois regretter l'absence de schémas d'aménagement qui faciliteraient leur bonne mise en œuvre avec la localisation des voiries, des accès, l'implantation des haies, etc.

L'UT de la DREAL préconise d'interdire toute nouvelle construction et/ou reconversion sur l'ancien site industriel du fait des risques de pollution.

Des corrections mineures à apporter relevant de la cohérence interne du dossier et de sa composition sont par ailleurs signalées afin de permettre une meilleure information et compréhension du public. De même, quelques incohérences et imperfections techniques qui ne devraient pas susciter de difficultés particulières ont également été relevées.

Au vu de ces remarques, la Préfète de la Nièvre a formulé un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Neuvy-sur-Loire, sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

- Les corrections ont été apportées au dossier et les orientations d'aménagement et de programmation ont été complétées par des schémas.

Avis du Conseil Général de la Nièvre du 4 novembre 2014

L'avis constate la volonté de respect des lois Solidarité et Renouvellement urbain, Paysage et Grenelle I et II traduite, entre autre, par une réelle prise en compte des notions de développement durable. En effet, ce document atteste d'une détermination dans un choix d'économie du territoire de la commune (équilibre entre les zones préservées) et d'une lutte contre le mitage du paysage, malgré le contexte territorial composé d'un certain nombre de hameaux. Par ailleurs, il a bien été relevé l'identification des corridors biologiques garantissant le maintien de la biodiversité existante et la prise en compte d'une protection soutenue des ressources naturelles et plus particulièrement de l'eau. Aussi, le PLU est le prolongement et la déclinaison concrète de la démarche Nièvre 2021 initiée par le Conseil Général.

Avis de l'autorité environnementale du 29 octobre 2014

Le contenu du dossier manque globalement de clarté avec un argumentaire souvent imprécis, des cartes peu lisibles et peu nombreuses. Les éléments présentés ne permettent pas d'attester d'une mise en œuvre efficace de la démarche d'évaluation environnementale.

L'état initial de l'environnement produit dans le rapport est correct et met en évidence les principales contraintes et enjeux qui caractérisent le territoire, même si des compléments doivent être apportés sur certains points.

L'évaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels potentiellement impactés par une urbanisation future est très succincte et devra être complétée. L'autorité environnementale regrette l'absence dans le dossier d'une évaluation des incidences Natura 2000 au sens de l'article L. 414-4 du code de l'urbanisme.

Les risques naturels (inondations) et technologiques (nucléaire) sont pris en compte dans le PLU mais les nuisances liées à la définition de nouvelles zones à urbaniser à proximité directe du site du ball-trap ne sont pas traitées. Les caractéristiques paysagères sont plutôt bien explicitées et prises en compte dans le projet de PLU. Le rapport mériterait d'être clarifié en ce qui concerne la consommation d'espace. La révision du PLU permet globalement de diviser la consommation d'espace par deux sur la commune mais le volume d'espaces urbanisables reste particulièrement important. La dispersion de l'habitat futur sur la commune ne permet pas de disposer d'un projet d'aménagement cohérent et ne favorise pas la rationalisation des déplacements sur la commune.

En conclusion, l'autorité environnementale constate que l'évaluation environnementale menée dans le cadre du PLU n'a pas joué pleinement son rôle et n'apparaît pas à la hauteur des enjeux environnementaux du territoire. Elle n'a en tout état de cause pas permis d'influencer les choix retenus dans le cadre du PLU révisé.

- Des compléments ont été apportés au rapport de présentation pour améliorer la lisibilité et la compréhension de l'évaluation des incidences.

5 – ENQUETE PUBLIQUE

Désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de Mme le Maire de Neuvy-sur-Loire en date du 2 février 2015, le Président du tribunal administratif de Dijon a désigné, par décision en date du 17 février 2015, M. Michel LANOISELEE en qualité de commissaire-enquêteur et M. VEYRIER comme suppléant.

Organisation et publicité

Le commissaire enquêteur a rencontré Mme le maire lors d'une réunion préalable en mairie le 26 février 2015. Une visite commune a été organisée le 10 mars 2015. L'arrêté municipal en date du 12 mars 2015 prescrit l'ouverture de l'enquête publique du 3 avril 2015 au 5 mai 2015.

Les annonces concernant l'enquête publique ont été publiées dans le Journal du Centre et le Régional de Cosne dans leurs éditions du 18 mars et du 8 avril 2015 et affichées à la porte de la mairie et sur les différents panneaux d'affichages de la mairie.

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a assuré des permanences en mairie de Neuvy-sur-Loire :

- le vendredi 3 avril 2015 de 09 heures 30 à 12 heures,
- le mercredi 15 avril 2015 de 09 heures 30 à 12 heures,
- le samedi 25 avril 2015 de 09 heures à 12 heures,
- le mardi 5 mai 2015 de 14 heures à 17 heures.

Au cours de ces dernières, le commissaire-enquêteur a reçu 18 visites et en dehors des permanences, une personne est venue consulter le dossier.

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy-sur-Loire, **sous réserve** :

- soit réalisée l'évaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000,
- soient prises en compte les observations de l'Etat,
- soient prises en compte les observations d'ERDF,
- soit recalculé le besoin en logements compte-tenu des observations du rapport et démontrée la corrélation entre ce besoin et les surfaces conservées ou ouvertes pour l'urbanisation,
- soit clarifié, dans le rapport, la partie consacrée à la consommation d'espaces,
- soient précisés le contenu de la démarche de maîtrise de l'urbanisation dans le rayon de 2 km autour de la centrale nucléaire, les enjeux du PADD et les orientations d'aménagement et de programmation, les indicateurs de suivi de l'application du PLU en indiquant les dernières données connues,
- soit complété l'inventaire des zones humides,
- soient modifiés les plans pour prendre en compte les remarques formulées au rapport d'enquête (voir détail des demandes faites lors de l'enquête dans les pages précédentes) :
 - supprimer la zone 2AUc à proximité de Gardafort,
 - exclure de la zone UD les parcelles 63, 64, 223, 222, 218 et 219 sises aux Bourgognes, dans la partie proche des hangars agricoles, sur une distance d'au moins 50 mètres, et classer cette partie en zone A,
 - limiter la zone UD aux Vignes de Bourgogne à une profondeur de 50 m à partir du chemin rural du Mauvais Pas,
 - exclure de la zone UDr la parcelle 254 à l'est du chemin du Colombier au lieu-dit Le Grand Champ et les parcelles 25, 241 à 245, située en face du cimetière, à l'ouest du chemin du Colombier, pour les reclasser en zone A,
 - Classer en zone A le Champ des Eves et le fonds des parcelles 859, 2544, 2543, 911, 42 à 45 aux Patureaux (le fond des parcelles était prévu en zone N),
 - Retirer de la zone UDr les parcelles 537 et 538 aux Pelus et les reclasser en zone N,
 - Classer en zone UD la parcelle 855 sise à Gardafort.

recommande de :

- produire pour chaque zone 1AU un schéma d'aménagement,
- fixer des dispositions visant à orienter la densité du bâti en dehors du bourg.

Laisse à l'appréciation de la commune l'opportunité :

de reclasser en zone A la grange de M. Parsigneau sise sur la parcelle 170 aux Berthiers.

Prises en compte des réserves du commissaire-enquêteur

Le rapport de présentation a été modifié pour :

- compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000,
- prendre en compte les remarques de l'Etat,
- recalculer les besoins en logements et justifier la consommation d'espaces,
- préciser la démarche de maîtrise de l'urbanisation.

Le règlement a été corrigé pour prendre en compte les remarques de l'Etat et d'ERDF.

Les orientations d'aménagement ont été complétées avec un schéma par secteur.

Les modifications du zonage et du règlement sont explicitées ci-après.

Demandeur	Localisation	Demande particuliers	Avis commission municipale
M. Gérard HEYNEN	Les Pelus	Vérifier que les parcelles 537 et 538 sont en zone constructible.	Une partie des parcelles est bien en zone UDr. Elles sont dans la continuité du bâti existant.
M. et Mme LAURENT Mme GAUVIN	Les Pelus	Classer la parcelle 226 en zone constructible.	Avis défavorable, secteur trop isolé. Cette parcelle est un espace boisé classé.
M. Joël BOELENS	Les Fennines	Vérifier que la parcelle AA 65 est en zone constructible.	Cette parcelle est en zone 1AUq, constructible.
M. et Mme SERRE	Le Bourg	Vérifier si la parcelle D 202 peut accueillir des habitations légères et si le chemin sera élargi.	Le chemin est inscrit en emplacement réservé. (Voir si les propriétaires voisins sont vendeurs).
M. MICHEL	Le Grand Champ	Vérifier la compatibilité entre le CU délivré le 25 mars 2015 et la classement en zone AU de la parcelle A 259.	Le Cua indiquait bien que seul le Cub pouvait confirmer la constructibilité de la <u>parcelle</u> (le zonage ne suffit pas), et faisait mention de la révision du PLU. Le dernier Cub informe que la parcelle n'est pas constructible avec le PLU actuel.
M. AUGY -M. GUILLON	La Couarde	Souhaite acheter la parcelle ZI 41 et veulent vérifier s'il y a un projet de logements provisoires à proximité.	
M. Pascal et Ludovic JOLLY	Gardefort	Problème d'accès pour les bêtes si urbanisation de la parcelle ZI 45 (passage obligatoire par la RD) Classer en zone A les parcelles ZI 45, 28, 29.	Cette parcelle ZI 45 peut-être remise en zone agricole, conformément à l'avis de l'exploitant. Cette réduction importante (5,3 ha) permettrait aussi de réduire la consommation d'espaces, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.
	Les Montagnes	Déplacer le ball-trap qui génère des nuisances, empêchant l'urbanisation des parcelles alentours.	Un emplacement réservé a été prévu. Aucune autre solution n'a été trouvée à ce jour pour déplacer le ball-trap.
M. DURAND	Les Patureaux	Classer en zone A les parcelles agricoles aux Patureaux.	La parcelle agricole 45 sera reclassée en A mais les jardins doivent rester en N.
	Gardefort	La parcelle 45 pourrait accueillir plusieurs constructions.	Le propriétaire fera comme il le souhaite.
Mme LAIRE - Mme LEBLOND	Le Champ des Eves Le Foulon	Classer en zone constructible les parcelles B 226 et ZI 243	La parcelle 226 est dans le périmètre de captage des Eves. Avis défavorable pour la ZI 243 pour la préservation de l'entrée de ville.
Mme PETIT -M. POULIN	Les Pelus	Maintenir en zone UD les parcelles C 341 et 349 (jardins à l'arrière des constructions).	Avis défavorable : volonté de ne pas accroître l'exposition aux risques (2 km) avec une deuxième bande de constructions, sans façade sur la voie publique.
M. MORIN	La Gatine	Reclaser l'ensemble de la parcelle AD 26 en zone UDr.	Avis défavorable : cette limite a été négociée avec la DDT dans le cadre de la réduction de l'exposition aux risques (2 km) et cela augmenterait la consommation d'espaces.
M. PARSIGNEAU	Les Berthiers	Classer en zone A les parcelles : 22, 23, 137, 138, 148, 149, 150 et 152 aux Vignes de Bourgogne, 63 et 64 aux Bourgognes ainsi que les bâtiments agricoles sur les parcelles 170 et 174.	Les parcelles peuvent être réduites en profondeur mais en gardant une bande constructible le long de la voie, du fait de la présence de réseaux. Ces parcelles sont en UD dans l'ancien PLU. Avis favorable pour mettre les bâtiments en A.
		Permettre le défrichement du bois aux Fougères en enlevant l'EBC.	Souhait de la collectivité de préserver les espaces boisés classés.
Mme LAFILLE	Les Chailloux Les Côtes	Classer en zone constructible la parcelle AA 111, 153 et 139.	Secteur protégé pour limiter les nuisances et l'impact paysager.
M. LEPAPE	Les Chailloux	Mettre les parcelles classées en partie en UDr et en partie en N entièrement en UDr.	Les parcelles ont été coupées pour laisser une bande constructible sur la partie plane, l'arrière des parcelles étant dans la pente et plus exposé (cf ci-dessus).
	Gardefort	Classer en zone constructible la parcelle 855.	Favorable, en continuité de la zone constructible.
M. MARTEL	Le Bourg	Déplacer l'aire de containers	Il ne semble pas pertinent de déplacer cette aire en zone inondable.
	Ancienne RN 7	Terrain mis à disposition de l'association de Airsoft en bord de Loire.	il n'existe pas de terrain d'Airsoft.
	Le Bourg	Déplacement du terrain de foot rue du Coudray	Le terrain rue du Port au Bois est entièrement en zone inondable, interdisant tout remblai et imposant des contraintes importantes pour les constructions (les constructions à vocation de loisirs sont autorisées).
	Le Foulon	La zone 2AUc n'est pas justifiée et impacte une exploitation agricole.	les contacts avec EDF continuent à faire ressortir des besoins importants en logements, contrairement à l'analyse de Monsieur Martel.
	Les Patureaux	L'arrière des parcelles ne devraient pas figurer en zone N mais en zone UD.	L'objectif est d'éviter d'avoir une deuxième bande de constructions sans façade directe sur la voie publique. Des prés dépendant d'une habitation sont des espaces naturels car ils n'ont pas de potentiel agricole.
	Les Pelus	Pourquoi les parcelles 349 et 341 ne sont pas entièrement en zone UD ?	Volonté de ne pas accroître l'exposition aux risques (2 km) avec une deuxième bande de constructions, sans façade sur la voie publique.
	Les Pelus	Pourquoi la parcelle 367 est classée en A alors qu'il y a une construction récente ?	A corriger.

6 – MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

- Les secteurs Ah et Nh ont été supprimés suite à et la modification de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme par la loi du 6 août 2015 prévoyant que « dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier, le règlement précise la zone d'implantation (pas plus de 100 m par rapport à l'habitation principale), les conditions de hauteur (7,5 mètres à l'égout du toit), les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes (extension de 30% de la surface de plancher ou de 30 m²) et de densité (l'emprise au sol de l'ensemble des constructions après extension et des annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle).
- Un secteur particulier UDrni (n pour nuisances) est créé au niveau du château suite à la demande de l'UT de la DREAL : en l'absence d'une étude réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués assurant de l'absence de risque sanitaire inacceptable, la DREAL a préconisé d'interdire toute nouvelle construction et/ou reconversion sur ce site. Ainsi, l'ancien secteur industriel est classé dans une zone urbaine UDr, étant donné qu'il est déjà bâti, mais dans un secteur n où la prise en compte des risques et nuisances interdit les constructions nouvelles et la reconversion des constructions existantes. Par ailleurs il figure en zone inondable et comporte donc un indice i.
- La zone 2AUc a été supprimée pour réduire la consommation d'espaces agricoles et l'impact sur l'exploitation agricole voisine, conformément à l'avis de la DREAL et du commissaire-enquêteur.
- A Gardefort, le commissaire-enquêteur a demandé de classer en zone agricole le Champ des Eves qui figurait en zone 1AU. La zone 2AUc ayant déjà été supprimée, cette zone 1AU est classée en zone 2AU, constituant une réserve à long terme nécessitant une modification du PLU tout en réduisant la consommation d'espaces immédiatement constructibles. Le commissaire-enquêteur avait demandé que les fonds de parcelles au nord du hameau soient reclassés en zone agricole. Seul le fond de la parcelle 45 est reclassé en zone agricole car cette parcelle est exploitée mais les autres fonds de parcelles ne présentent pas de caractère agricole et sont donc maintenus en N pour éviter une deuxième bande de constructions.
- A Gardefort et aux Pelus, deux constructions existantes sont ajoutées à la zone constructible voisine UD, conformément à l'avis du commissaire-enquêteur. De plus, un permis ayant été délivré récemment sur la parcelle 10 au Champ de la Croix, la limite entre la zone UDr et la zone UL est légèrement modifiée pour inclure l'ensemble de la parcelle 10 dans la zone UDr, prenant acte du caractère prochainement bâti de cette parcelle et permettant ainsi l'évolution des constructions futures.
- Aux Grands Cocus, la zone constructible est supprimée, les terrains restant libres n'ayant pas d'accès sécurisé avec une bonne visibilité. Ainsi, on limite la dispersion des zones constructibles, répondant à l'une des remarques de l'avis de l'autorité environnementale.
- Aux Berthiers, le commissaire-enquêteur a demandé d'exclure une partie des parcelles pour s'éloigner du hangar agricole. Cependant, ce hangar n'est pas un bâtiment agricole mais un hangar d'exposition de machines agricoles de l'entreprise voisine. La zone constructible est tout de même réduite aux Bourgognes, au niveau des parcelles en lanières 63, 64, 218 à 223, ne laissant qu'une bande constructible de 65 m de large par rapport au chemin du Mauvais Pas. L'objectif est de permettre l'implantation de constructions tout en limitant la consommation d'espaces, en évitant la dispersion des constructions et une deuxième bande de constructions à l'arrière, répondant à la demande du commissaire-enquêteur de favoriser la densité du bâti en dehors du bourg.

- Pour les mêmes raisons, de l'autre côté de la route, la bande constructible est aussi réduite à 40 m de large par rapport au chemin, les parcelles 137, 138, 148 à 152 étant plus larges, conformément à l'avis du commissaire-enquêteur. Par ailleurs, la grange sur parcelle 170 est reclassée en zone agricole suite à la demande faite dans le cadre de l'enquête publique. Elle sera repérée pour permettre sa reconversion.
- Au bourg, l'avis du commissaire-enquêteur n'est pas suivi concernant les parcelles entourant le cimetière, chemin du Colombier, car l'interdiction de construire ne s'applique qu'autour des cimetières transférés, ce qui n'est pas le cas de celui de Neuvy-sur-Loire. La zone constructible n'est donc pas modifiée le long de ce chemin qui est desservi par les réseaux.
- Aux Pelus, les parcelles 537 et 538 sont maintenues dans la zone constructible pour répondre à la demande faite dans le cadre de la concertation, contrairement à l'avis du commissaire-enquêteur. En effet, ces parcelles sont en continuité du hameau existant.
- L'emplacement réservé n°7 est abandonné car il n'a finalement plus d'utilité pour l'agrandissement de la mairie. L'emplacement réservé n°9 est aussi réduit, la commune ayant revu à la baisse son projet d'extension des services techniques.
- Les bâtiments agricoles pouvant être reconvertis en zone agricole ou naturelle ont été repérés.

1 – Rapport de présentation

Selon l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

2 – P.A.D.D.

Article L123-1- du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le P.A.D.D. présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations le 29 mars 2012. Les orientations ont été présentées au conseil municipal et ont été confirmées après discussion. Il a été présenté à la population et aux personnes publiques associées le 15 mars 2012. Le P.A.D.D. fonde le partage entre modification et révision du P.L.U. : si l'on respecte ses orientations, une modification suffira pour ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation à condition de ne pas réduire les zones agricoles A ou naturelles N.

3 – Règlement

3.1- Pièce écrite du règlement d'urbanisme

Article R*123-4 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Article R*123-9 du code de l'urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport au x voies et emprises publiques ;

- 7° L'implantation des constructions par rapport au x limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. (...)

3.2 – Documents graphiques du PLU

Selon l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) **Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;**
 - b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
 - d) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;**
 - e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
 - f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
 - h) **Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;**
 - i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
 - j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.
- Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Les documents graphiques du PLU comprennent les plans de zonage et les plans de repérage des éléments du paysage à préserver.

a – Espaces boisés classés

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme permet la création d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Depuis la loi paysages du 8 janvier 1993, ce classement peut s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les boisements sont peu nombreux sur le territoire et méritent d'être protégés pour leur intérêt paysager, en particulier près de l'autoroute.

b – Emplacements réservés

Les emplacements réservés apparaissent dans les documents graphiques du règlement (zonage).

Selon les articles L. 123-1.8° et R. 123-11.d, les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et espaces verts, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. La liste des emplacements précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires selon l'article R. 123-11.d du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

N°	Parcelles	Destination	Bénéficiaire
1	5	Second réservoir d'équilibre	SIAEP
2		Elargissement du chemin du Bas des Côtes	Commune
3		Elargissement du chemin 241 entre le chemin des Vignes du Foulon et le chemin de la Couarde	Commune
4		Elargissement du chemin des Javances	Commune
5		Création d'un chemin en haut des écoles	Commune
6	157, 158, 159	Elargissement du chemin des Gazattes	Commune
7	6	Aménagement paysager autour du carrefour giratoire	Commune
8	83	Agrandissement de la salle des Fêtes, espace public	Commune
9	130, 137	Extension des services techniques municipaux	Commune
10		Aménagement de sécurité du carrefour	Commune
11		Création d'un chemin piétonnier entre le Clos des Grives et la route de la Gatine	Commune
12	1054	Aménagement de l'entrée de ville	Commune
13	C 363, 364	Création d'une place aux Pelus	Commune
14	A211, 214	Extension de l'école	Commune
15	B 159, 531	Déplacement du ball trap	Commune
16		Elargissement du chemin des Vignes	Commune
17		Elargissement du chemin des Chailloux	Commune
18		Elargissement du chemin du Grand Chêne	Commune
19		Elargissement du chemin des Corlus	Commune
20	161	Création d'une liaison entre le chemin des Corlus et la Route de la villeneuve	Commune
21	160	Création d'une place au Moulin à Vent	Commune
22	164	Création d'une place aux Berthiers	Commune

c – Inscription en éléments du paysage à préserver

En vertu des articles L 123-1-5-III 2°, R. 123-11.h et R. 421-28, cette inscription permet de protéger certains éléments identifiés, qu'ils soient naturels (arbres isolés, haies, alignement d'arbres...) ou bâtis (puits, lavoirs, croix, murs...) : c'est un outil pour aider la municipalité à préserver son caractère.

Un permis de démolir doit précéder tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément du paysage : selon les dispositions du projet et le type d'éléments du paysage, le projet pourra être modifié ou, si l'élément doit être supprimé, des mesures compensatoires peuvent être demandées (plantation d'un autre arbre...).

Les éléments du paysage à préserver ont été repérés dans les documents graphiques du règlement. La protection des éléments naturels permet d'assurer la préservation de la trame verte. Le tableau ci-après indique les modalités de gestion en fonction du type d'éléments.

Type d'éléments	Intérêt	Modalité de gestion
Haies, alignement d'arbres	Patrimoine naturel, maintien de la trame bocagère en zone agricole.	Entretien et préservation tant que bon état sanitaire, sinon, remplacement par des plantations d'essences locales.
Bâtiments	Patrimoine architectural de la commune. Rappel le passé rural de la commune.	Préserver les caractéristiques architecturales. (le règlement d'urbanisme précise les prescriptions architecturales à suivre). Retrouver si nécessaire les matériaux anciens.

Liste des éléments naturels du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

N°	Destination	Localisation	Adresse
1	Haie vive	Les Berthiers	Chemin rural
2	Arbres de haute tige	Les Berthiers	VC 3
3	Haie taillée	La Couarde	Chemin de La Couarde
4	Haie taillée	La Couarde	Chemin de La Couarde
5	Haie vive	La Couarde	Chemin de La Couarde
6	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
7	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
8	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
9	Haie	La Couarde	Chemin de La Couarde
10	Haie taillée	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
11	Haie taillée	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
12	Haie vive	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
13	Arbres de haute tige	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
14	Haie	Gardefort	Arrière des jardins
15	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
16	Haie	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
17	Haie	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
18	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
19	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
20	Vue	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
21	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
22	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
23	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
24	Vue	Le Foulon	Route de Faverolles
25	Haie	Le Foulon	Route de Faverolles
26	Vue	Champs de la Chapelle	Route de Faverolles
27	Haie	La Montagne	Chemin des Chailloux
28	Haie	La Montagne	Rue des Gazattes
29	Haie	La Montagne	Rue des Gazattes
30	Alignement d'arbres	Bourg	Front de Loire
31	Arbres de haute tige	Bourg	Rue Jean Jaurès - Gare
32	Haie	LesPelus	Vieille route impériale
33	Haie	LesPelus	Vieille route impériale

**Liste des éléments bâtis du paysage à préserver
au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme**

N°	Destination
1	Ensemble urbain du front de Loire
2	Mur
3	Ancien moulin
4	Tour de Bourgogne
5	Château
6	Maison Carré
7	Vitrine ancienne
8	Cour de la Judée - Constructions anciennes
9	Ancienne chapelle
10	Construction ancienne
11	Mur en pierre
12	Centre social
13	Ancienne halle
14	Vitrine ancienne
15	Vitrine ancienne
16	Vitrine ancienne
17	Portail
18	Villa fin XIXème
19	Ancienne gare
20	Château
21	Dépendances du château
22	Mare de la Couarde
23	Grange
24	Gué de Chariot
25	Fontaine Pitard
26	Tour

4 – Les orientations d'aménagement et de programmation

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme dit que, « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les orientations d'aménagement permettent aux communes de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser selon l'article R.123-6 : « Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

5 – Les annexes

Selon l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme, « les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

(...)

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

La commune va se doter du droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de manière à faciliter les projets d'aménagement, en particulier en zone à urbaniser.

(...)

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ; (...)

Selon l'article R. 123-14, « les annexes comprennent à titre informatif :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ; (...)

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ; (...)

7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ; (...)

Ainsi, le dossier de P.L.U. approuvé comporte en pièce n°5 :

- 5.1 - Plan annexe
- 5.2 - Plan des servitudes d'utilité publique sans PPRi
- 5.3 - Servitudes d'utilité publique : PPRi
- 5.4 - Liste des servitudes d'utilité publique
- 5.5 - Schéma du réseau d'Alimentation en eau potable
- 5.6 - Schéma du réseau d'assainissement collectif
- 5.7 - Schéma directeur d'assainissement
- 5.8 - Informations archéologiques

1 – La traduction du porter à connaissance dans la partie règlementaire

Le Porter à connaissance présente les mesures relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour du Centre Nucléaire de Production Electrique de Belleville-sur-Loire. Ces sont des mesures de précaution pour limiter les populations dans un rayon de 2 km dite « zone de danger immédiat », qui justifie des mesures de maîtrise de l'urbanisation contraignantes. Au-delà de cette zone, si tout risque n'est pas écarté, les conséquences d'un accident à cinétique rapide s'atténuent progressivement et une plus grande latitude peut être envisagée en termes d'urbanisation.

Dans les 2 km, 3 zones sont définies dans le porter à connaissance :

- La zone rouge, correspondant aux secteurs urbanisés où l'on permet les évolutions du bâti existant sans densification importante. L'ensemble des zones urbaines du bourg de Neuvy, une partie de la Montagne (sauf La Couarde) et des Pelus sont comprises dans cette zone.
- La zone jaune, correspondant aux secteurs naturels et agricoles.
- La zone rose, dite « à projet », où les capacités d'accueil de populations doivent être réduites à une vingtaine de constructions, situé au Champ Naudat.
- La zone verte n'autorisant que les constructions et infrastructures à usage sportif et de loisirs.

A la limite des 2 km, la zone orange où les capacités d'accueil de populations doivent être limitées, en interdisant les ERP sensibles et en limitant la densité d'habitations, correspondant au domaine de Marvy et au secteur d'extension de La Montagne : les Fénines, le Moulin à vent, la Couarde.

Le règlement intègre des prescriptions pour répondre aux trois principes généraux de maîtrise des activités autour des INB applicables aux activités, constructions ou équipements nouveaux :

- Objectif 1 : Préserver l'opérabilité des plans de secours

Le maintien du caractère opérationnel des plans de secours entraîne les contraintes suivantes :

- en cas d'accident à cinétique rapide, la mise à l'abri doit être rapide et efficace, ce qui implique que toute la population présente dans la zone d'aléa à cinétique rapide puisse rejoindre sans délai un bâtiment, comportant des murs maçonnés, et une toiture dans lequel elle puisse s'enfermer et séjourner plusieurs heures ;
- en cas d'accident à cinétique plus lente qui pourrait nécessiter l'évacuation d'une partie de la population, il conviendra de veiller à ce que celle-ci puisse être mise à l'abri et évacuée sans difficulté.

- Sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles opérations d'extensions urbaines devront permettre une évacuation optimale des populations.
- La dispersion des zones urbanisables sur plusieurs secteurs favorisent l'évacuation des personnes en évitant de concentrer l'urbanisation.

- Objectif 2 : Privilégier un développement territorial au-delà de la zone d'aléa à cinétique rapide :

- Le développement de l'urbanisation a été réorienté en dehors des zones de dangers définies, sur le nord des Montagnes, Gardafort et les Berthiers.

- Objectif 3 : Permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population résidente :

- Les zones rouge, orange et rose correspondent aux secteurs où le développement est contraint, en limitant la densité et en interdisant les activités accueillant un grand nombre de personnes.

Les différentes zones définies par le porter à connaissance ont ainsi été traduites en secteurs ou sous-secteurs dans le PLU :

Les 3 zones définies dans le porter à connaissance sont traduites en secteurs identifiés par 3 lettres :

- **La zone urbanisée** (dite rouge dans le Porter à connaissance (PAC) est spécifiée par r :
 - Secteurs urbanisés de la zone urbaine centrale UBr et UBri en zone inondable
 - Secteurs urbanisés périphériques du bourg UDr, UDri et UDRni en zone inondable

A l'intérieur de ces secteurs, les évolutions du bâti existant sont possibles sans densification importante : zones urbaines du bourg (UBr), de la Montagne (UDr) et des Pelus (UDr).

Les nouvelles constructions sont donc autorisées à condition ne pas excéder rez de Chaussée + un étage + combles.

Les changements de destination pour la transformation d'un bâtiment existant sont autorisés pour la création de logement dans la limite de 4 logements par bâtiment ou en activité ou Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5^{ème} catégorie dans la limite d'une capacité de 40 personnes. Cependant, les types accueillants un public sensible sont interdits (sauf établissements existants):

- J : maisons de retraites,
- O : Hôtels, pensions de familles,
- R : enseignement et colonies de vacances.

Les commerces et services de proximité sont autorisés dans la limite d'une capacité de 30 clients ou bénéficiaires de prestations de services.

- **La zone à projet**, dite rose dans le PAC est spécifiée par p :

→ Secteur à projet périphérique du bourg UDp situé au Champ Naudat,(UDp).

Les capacités d'accueil de populations doivent être réduites à une vingtaine de constructions.

- **La zone à la limite des 2 km** (dite orange dans le PAC) spécifiée par q :

- Secteur périphérique du bourg à la limite des 2 km : UDq
- Secteur à urbaniser à vocation généraliste à la limite des 2 km : UDq

Ces secteurs correspondent aux secteurs d'extension de La Montagne : les Fénines, le Moulin à vent et la Couarde. La zone orange est aussi présente sur Marvy mais ce secteur n'étant pas constructible, il ne fait pas l'objet d'un classement particulier.

Les capacités d'accueil de populations doivent être limitées, évitant dans la mesure du possible les ERP sensibles (écoles, hôpitaux...) sauf justification (réduction du risque par transfert d'établissement à l'intérieur des 2 km par exemple...) et en limitant la densité d'habitations (maximum 10 logements à l'hectare).

Sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles opérations d'extensions urbaines devront permettre une évacuation optimale des populations.

2 – Justification de la délimitation du zonage pour les zones généralistes

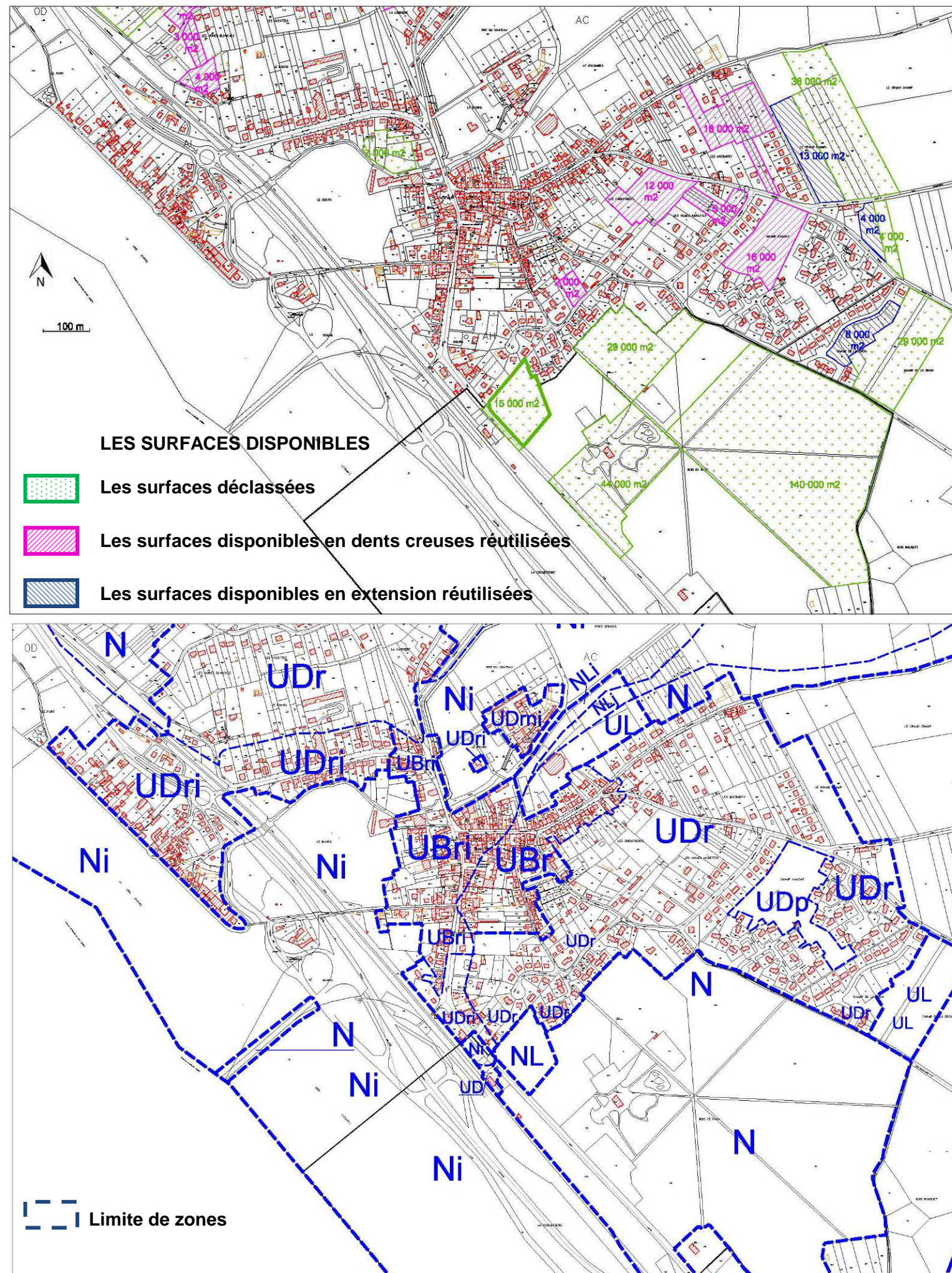
a – Le Bourg de Neuvy

Les surfaces de l'ancien PLU encore disponibles à l'urbanisation se situent à l'Est du bourg. Une grande partie a été déclassée du fait de la maîtrise de l'urbanisation : ainsi, sur 37,5 hectares disponibles en zone urbaine ou à urbaniser, 29,4 ha sont supprimées de la zone constructible pour répondre à l'objectif de limiter l'exposition des personnes aux risques mais aussi pour préserver les espaces naturels et les paysages en préservant le bois de Reaux.

Il reste 8,1 ha conservés en zone urbaine, dont 5,3 ha en dents creuses.

- Le terrain près du cimetière, au lieu-dit le « Grand Champ » a pu être conservé car il est face à une bande d'urbanisation et déjà desservi par les réseaux.
- Chemin de la Gatine, une parcelle est conservée en vis-à-vis des constructions existantes mais en limitant l'extension linéaire.
- Le Champ Naudat constitue un large espace disponible à l'intérieur de la zone urbaine et il a été conservé dans la zone constructible à la condition de limiter la densité : seulement 20 logements pourront être réalisés sur ce secteur précis.
- Au Champ de la Croix, le possible transfert du terrain de football va libérer une large surface qui figurait en zone constructible dans l'ancien PLU mais seule la partie de ce terrain située contre la rue est conservée en zone constructible car elle est desservie par les réseaux et en vis-à-vis d'autres constructions.
- Au bas du Bois de Reaux, le terrain prévu en zone à urbaniser est reclassé en zone naturelle à vocation de loisirs pour préserver le caractère naturel. Le parc du château et les jardins en continuité de la large parcelle classée en secteur inondable entre le bourg et les infrastructures est reclassé en Ni pour réduire les possibilités de construire en zone inondable.
- Les bâtiments compris à l'intérieur du parc du château sont classés dans un secteur particulier en raison du risque sanitaire potentiel dû à la pollution des sols de l'ancien site industriel. Il est classé dans un secteur de la zone urbaine UDr, étant donné qu'il est déjà bâti, à l'intérieur de la zone des 2 km. Par ailleurs, il figure en zone inondable et comporte donc un indice i et un indice n pour nuisances est ajouté. Ainsi, dans ce secteur UDrni, la prise en compte des risques et nuisances interdit les constructions nouvelles et la reconversion des constructions existantes.

Aucune nouvelle zone constructible n'est ouverte à l'urbanisation sur le bourg de Neuvy-sur-Loire puisque l'objectif de la maîtrise de l'urbanisation est de limiter les capacités d'accueil à l'intérieur de la zone d'aléa à cinétique rapide des 2 km. Ainsi, la capacité d'accueil sur le bourg de Neuvy-sur-Loire a été largement diminuée par rapport au précédent PLU pour réduire l'exposition des personnes aux risques. Elle passe de 37,5 ha à 8,1 ha, soit potentiellement 57 constructions au lieu de 351 avec l'ancien projet.



PLU DE NEUVY-SUR-LOIRE - SURFACES DISPONIBLES
Bilan ancien POS et proposition de zonage
Consommation des espaces agricoles et impact sur les exploitations

	Zones restant disponibles de l'ancien PLU		Destination des zones restant de l'ancien PLU					
			Zones supprimées	Dents creuses conservées	Zones en extension conservées	Nouvelles zones à urbaniser	Surfaces urbanisables totales	dont surfaces agricoles
Est de Neuvy	37,5 ha		29,4 ha	5,3 ha	2,8 ha	0 ha	8,1 ha	2,0 ha
Les Chenevières	U	12 000 m2		U	12 000 m2			
Les Vignes Aigrettes	U	5 000 m2		U	5 000 m2			
Rue Verte	U	2 000 m2		U	2 000 m2			
Champ Naudat	U	16 000 m2		U	16 000 m2			
Les Mochary	U	18 000 m2		U	18 000 m2			
Route de la Gatine	U	4 000 m2			U	4 000 m2		4 000 m2
Le Grand champ	U	52 000 m2	36 000 m2		U	16 000 m2		16 000 m2
Champ de La Croix	UD	38 000 m2	30 000 m2		U	8 000 m2		
Bois de Reau	AU	29 000 m2	29 000 m2					
Bois de Reau	AU	44 000 m2	44 000 m2					
Bois de Reau	AU	140 000 m2	140 000 m2					
Bois de Reau	AU	15 000 m2	15 000 m2					
Les Montagnes	21,5 ha		8,7 ha	5,9 ha	6,9 ha	13,8 ha	26,6 ha	7,9 ha
Les Vignes Blanches	U	4 000 m2		U	4 000 m2			
Les Vignes Blanches	U	3 000 m2		U	3 000 m2			
Les Chailloux	U	4 000 m2		U	4 000 m2			
Les Chailloux	U	2 000 m2		U	2 000 m2			2 000 m2
Les Chailloux	U	3 000 m2		U	3 000 m2			
Les Chailloux	U	2 000 m2		U	2 000 m2			
Les Félines	U	7 000 m2		U	7 000 m2			4 000 m2
Les Félines	U	6 000 m2			U	6 000 m2		3 700 m2
Les Félines	AU	18 000 m2			1AU	18 000 m2		
Les Côtes	AU	64 000 m2	64 000 m2					
Moulin à Vent sud	U	6 000 m2		U	6 000 m2			
Champ de la Couarde	U	9 000 m2		U	9 000 m2			9 000 m2
Moulin à Vent nord	U	3 000 m2		U	3 000 m2			
Moulin à Vent nord						1AU	9 000 m2	4 800 m2
Les Japloux						1AU	31 000 m2	7 500 m2
Les Courlus						2AU	70 000 m2	8 800 m2
Les Crots aux Poix						2AU	28 000 m2	28 000 m2
Bois de la Couarde	U	1 000 m2			U	1 000 m2		1 000 m2
Bois de la Couarde	U	10 000 m2			U	10 000 m2		10 000 m2
Bois de la Couarde	U	3 000 m2		U	3 000 m2			
Bois de la Couarde	U	3 000 m2		U	3 000 m2			
La Couarde	U	12 000 m2			U	12 000 m2		
La Couarde	U	23 000 m2			U	22 000 m2		
Les Aulnaies	U	1 000 m2		U	1 000 m2			
Champ de la Chapelle	U	23 000 m2	23 000 m2					
La Carrière	U	8 000 m2		U	8 000 m2			
Gardefort	29,7 ha		24,5 ha	1,5 ha	3,7 ha	0,0 ha	5,2 ha	1,3 ha
Les Patureaux	U	60 000 m2	47 000 m2	U	7 000 m2	UD	6 000 m2	6 000 m2
Le Foulon	U	8 000 m2		U	8 000 m2			
Le Foulon	AU	105 000 m2	105 000 m2					
Le Foulon	U	14 000 m2	14 000 m2					
Champ des Eves	AU	26 000 m2			2AU	26 000 m2		6 500 m2
Champ des Eves	AU	5 000 m2			UD	5 000 m2		
Champ des Eves	AU	79 000 m2	79 000 m2					
TOTAL	88,7 ha		62,6 ha	12,7 ha	13,4 ha	13,8 ha	39,9 ha	11,1 ha

II – LA DEMARCHE ET LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LES OAP – C – JUSTIFICATION

b – Le secteur des Montagnes

• *Retour sur le bilan des surfaces de l'ancien PLU :*

Même si ce secteur a été identifié comme un secteur de développement du fait de la limitation de l'urbanisation sur le bourg, une partie des zones constructibles a été supprimées (8,7 ha) pour une meilleure rationalisation du développement.

- Le Champ de la chapelle (2,3 ha), en entrée nord-est, est enlevé de la zone constructible pour la préservation des paysages.
- Le secteur « des Côtes » a été supprimé car il était difficile à urbaniser du fait de la pente, des risques de ruissellement et particulièrement sensible aux nuisances du fait de sa situation en surplomb de la voie ferrée et de la RD 907. De plus, l'urbanisation sur ce flanc de coteau de Loire serait particulièrement exposée aux vues depuis la Loire ou l'autre rive et doit donc être limitée.

Les autres secteurs sont conservés car l'urbanisation se fera en continuité de l'existant, sur des terrains peu valorisés par l'activité agricole (faible qualité agronomique, parcelles en friches ou seulement entretenues par des agriculteurs).

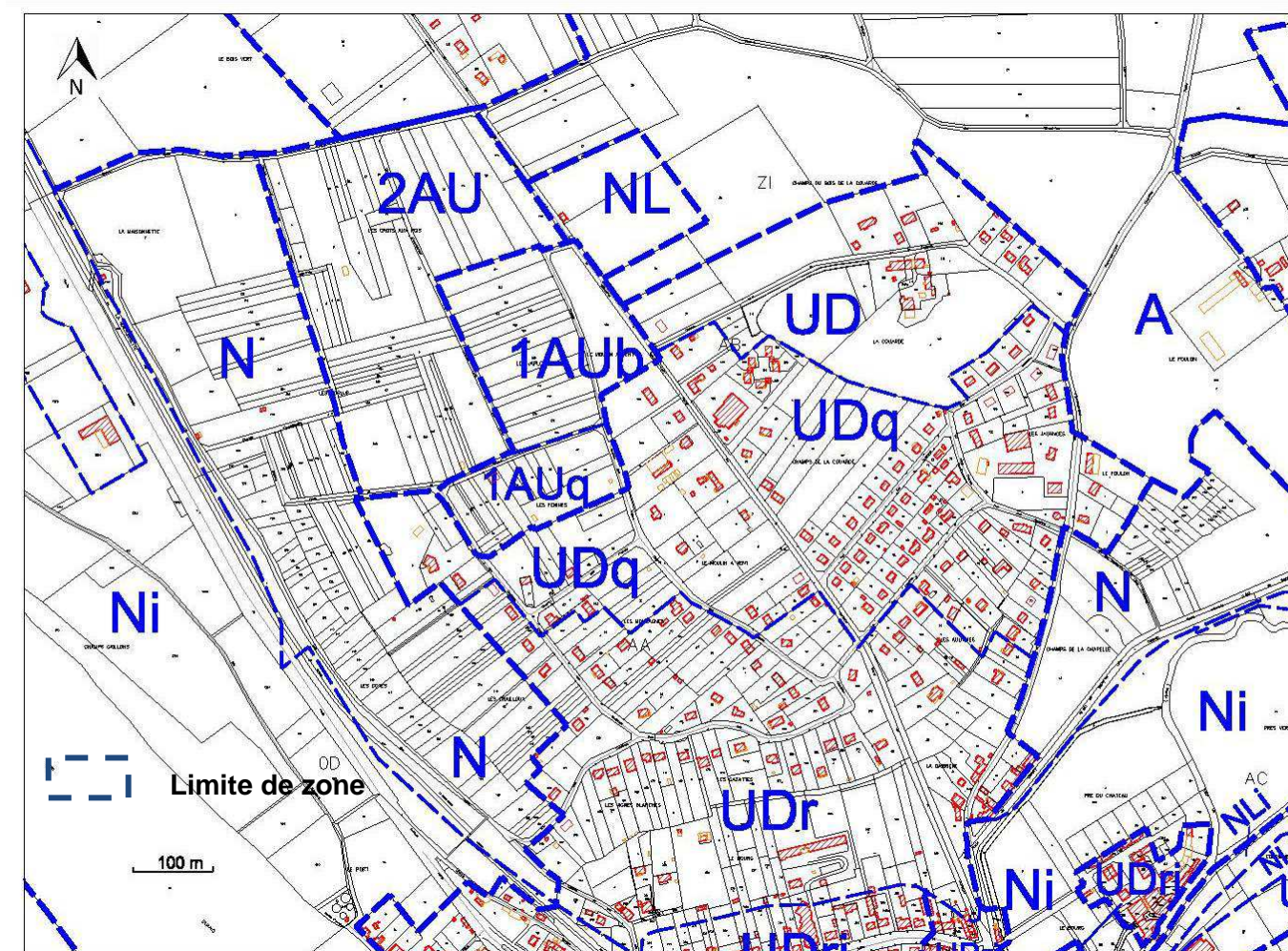
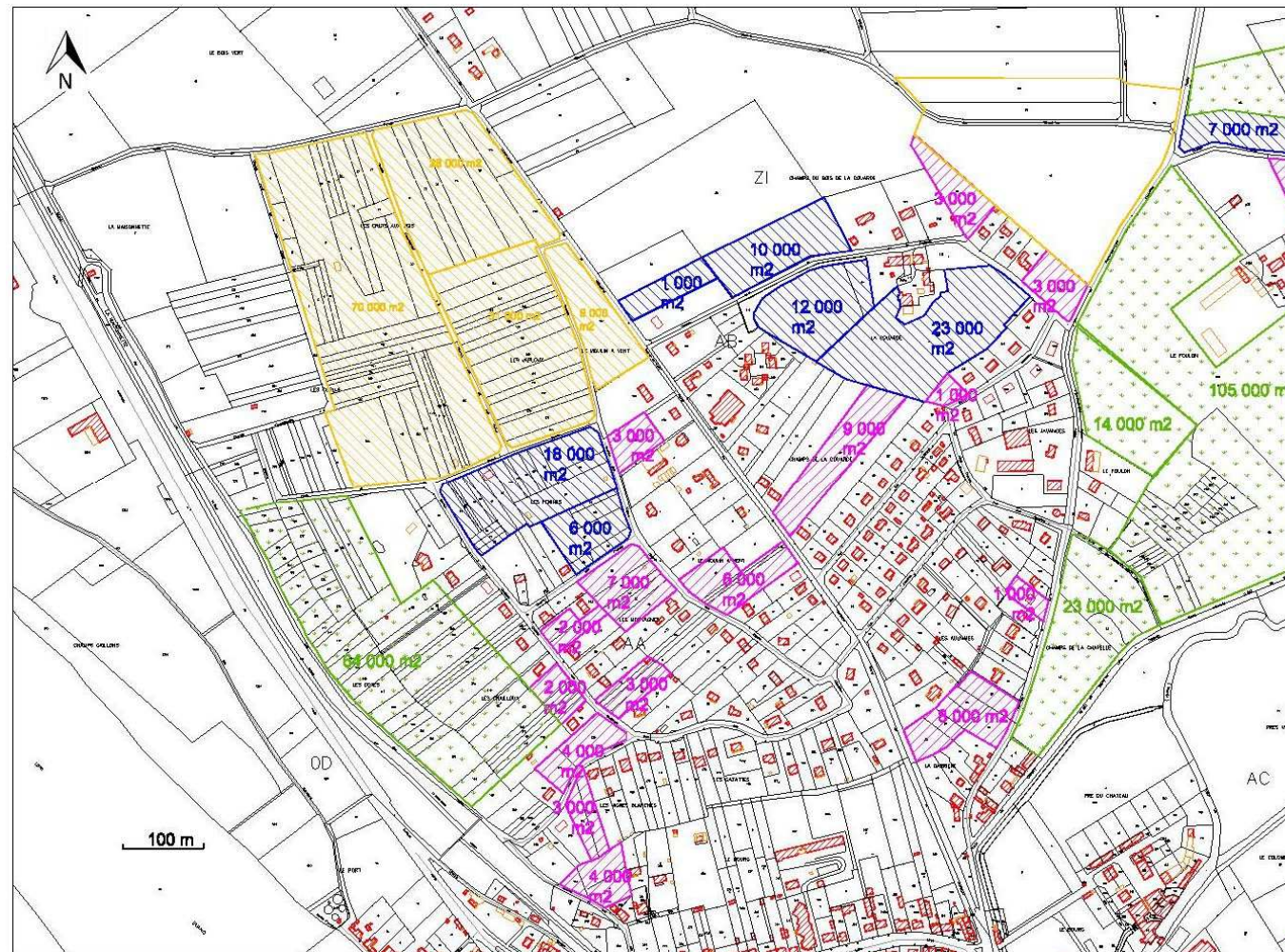
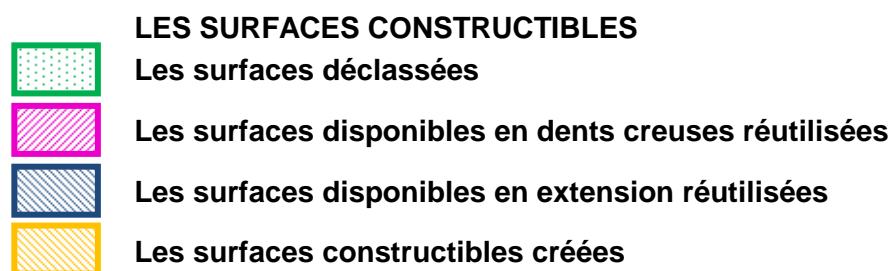
- Il reste 5,9 ha de parcelles en dents creuses sur les parcelles les plus près du bourg de Neuvy, en UDr.
- Le secteur des Fénines constitue un secteur conservé en extension car il est situé entre des secteurs déjà bâtis, La partie comprises entre les constructions existantes est classées en UDq (0,6 ha), desservi par des voies existantes viabilisées. L'ensemble du secteur non bâti de 1,6 ha entouré de voies dont certaines ne sont encore que des chemins est classé en zone à urbaniser.
- Le secteur de la Couarde est pour une grande part (3,5 ha) compris entre des constructions existantes. 1,1 ha est situé en continuité de constructions existantes, formant une limite nord nette sur ce secteur. Tout ce secteur est classé en zone UD car il est desservi par les réseaux.

Ainsi, si 8,7 hectares sont supprimées, 12,8 ha sont conservés dans le nouveau projet de PLU, dont 5,9 en dents creuses et 6,9 ha en extension, situés au nord, s'éloignant de la centrale de Belleville.

• *Les nouvelles surfaces constructibles :*

13,8 ha nouveaux sont ouverts à l'urbanisation dans des zones à urbaniser, seulement 4 hectares sont immédiatement urbanisables (zone 1AUb), au fur et à mesure de la réalisation des réseaux au Nord du Moulin à Vent et aux Japloux, en continuité des Fénines. L'urbanisation de la zone 1AUb se fera en prolongement de l'urbanisation existante, sur le même mode d'urbanisation, en viabilisant petit à petit le réseau de chemins existants. Un peu plus au nord, 10 hectares sont prévus en zone à urbaniser bloquée, 2AU, prolongeant l'urbanisation de manière cohérente, s'arrêtant au nord au niveau du chemin rural dit « rue Favrat » et à l'ouest au niveau du chemin des Crots aux Pois qui est au niveau de la rupture de pente avant que le coteau ne descende sur la Loire.

L'urbanisation sur le secteur nord des Montagnes va en s'éloignant de la zone des 2 km de la centrale de Belleville tout en restant en continuité du bourg. Le développement des réseaux est déjà prévu sur ce secteur qui est actuellement le plus attractif de Neuvy pour les constructions récentes. L'évacuation vers le nord et l'est est aisée. Il paraît donc logique que l'extension future de Neuvy-sur-Loire soit prévue sur ce secteur à l'écart des zones à risques. La présence du ball trap n'est pas un problème à long terme puisque la municipalité a prévu de lui trouver une localisation à l'écart des zones bâties. Les nuisances que peut générer la scierie seront atténuées par la haie qui est prévue en limite.

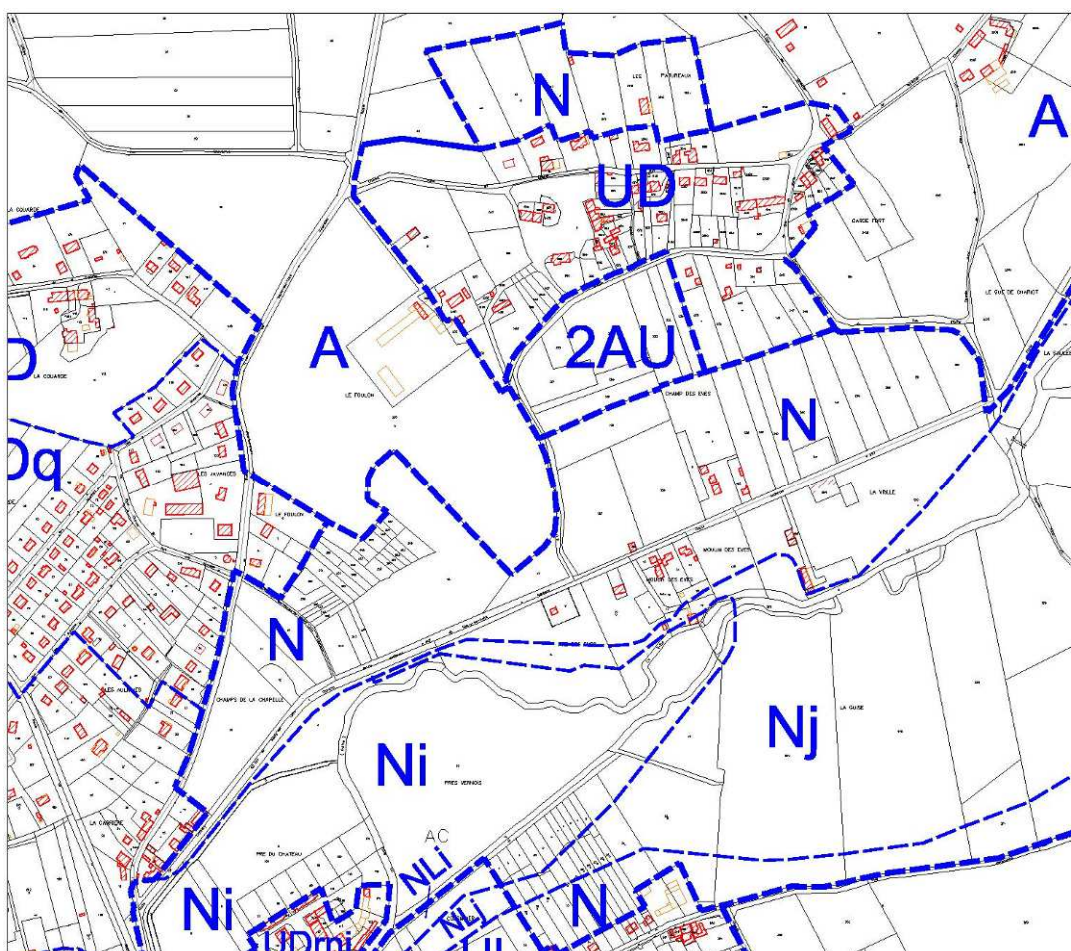
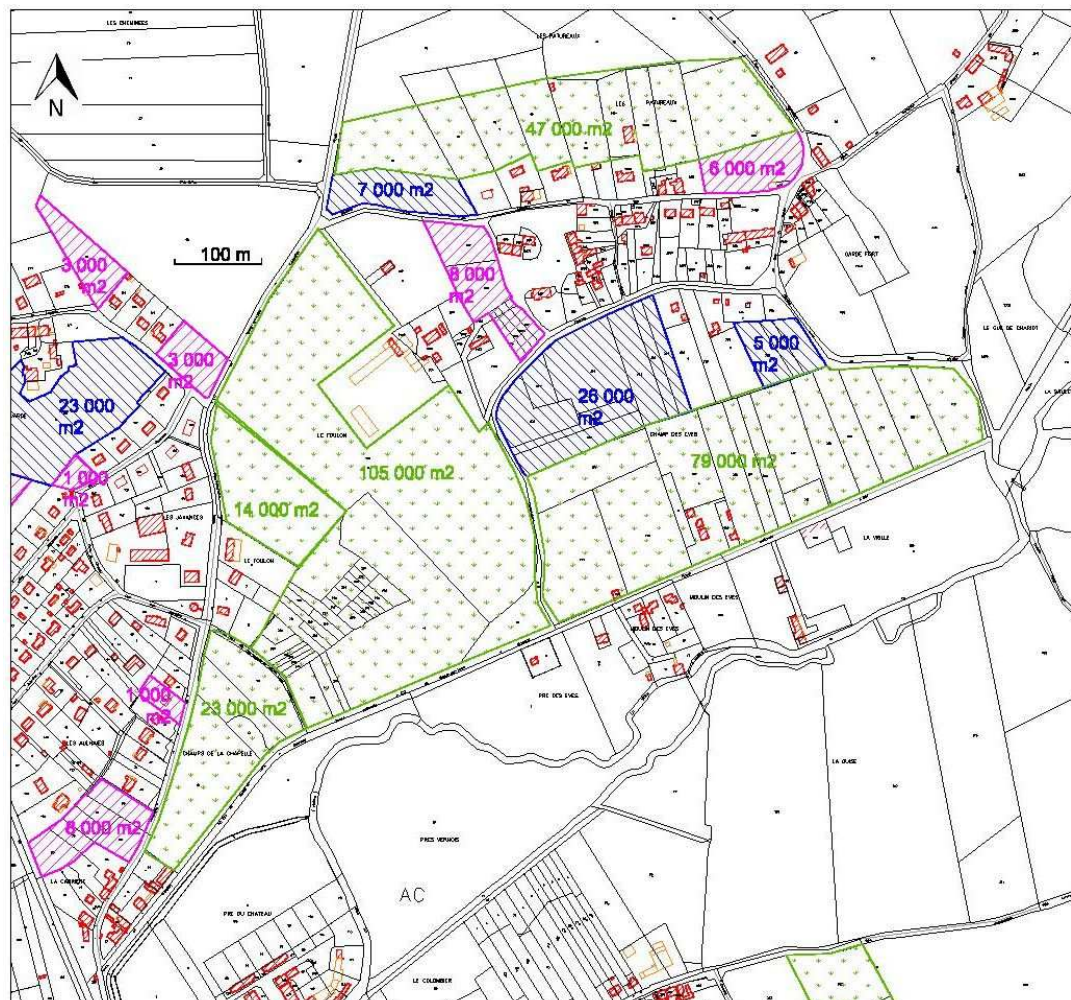


c – Le secteur de Gardefort




Le secteur de Gardefort a aussi été identifié comme un site de développement car c'est un hameau bien constitué, regroupé autour d'un petit espace public, ayant une identité. De plus, il est situé bien à l'écart de la zone des 2 km et desservi par des voies qui peuvent permettre une évacuation rapide vers le nord et l'est. Dans un souci d'économie d'espaces et de limitation de l'étalement urbain, en densifiant petit à petit le hameau et non en le raccordant au bourg par un projet disproportionné.

- La qualité de l'entrée de ville sera aussi préservée en conservant les espaces naturels le long de la route de Saint-Amand, au champ de la Chapelle (2,3 ha) et au bas du Foulon.
- Le haut du secteur du Foulon est reclassé pour l'instant en zone agricole, tant que le siège de l'exploitation reste sur ce secteur, pour limiter les problèmes de cohabitation entre des habitations nouvelles et l'activité agricole (11,9 ha).
- Pour préserver les vues sur le hameau depuis le nord-est, l'urbanisation sera limitée en épaisseur, évitant les constructions à l'arrière de la première bande de constructions (4,7 ha). Les possibilités de construire ont été conservées de part et d'autre, sur des parcelles agricoles en vis-à-vis de constructions existantes (1,3 ha).
- Au Champ des Eves, les parcelles sur le bas (7,9 ha) sont des parcelles agricoles précieuses pour leurs exploitants et comprises dans le périmètre de protection du captage des Eves. Elles sont donc remises en zone agricole, préservant aussi la qualité de l'entrée de ville le long de la route de Saint-Amand.
- Le haut du Champ des Eves est situé en vis-à-vis du hameau et comprend des constructions existantes. Il semble donc logique de développer ce secteur : 0,6 ha de jardins sont conservés en zone urbaine tandis que le secteur plus vaste situé dans la courbe de la route est classé en 2AU, réserve à l'urbanisation à long terme dans l'attente de la viabilisation de ce secteur.

Ainsi, 24,5 hectares sont supprimés sur Gardefort et en entrée nord-est de Neuvy-sur-Loire et 5,2 hectares sont conservés dont 1,4 ha en dents creuses et 3,7 ha pour l'extension du hameau, à l'écart du périmètre des 2 km.



LES SURFACES DISPONIBLES

-  Les surfaces déclassées
-  Les surfaces disponibles en dents creuses réutilisées
-  Les surfaces disponibles en extension réutilisées

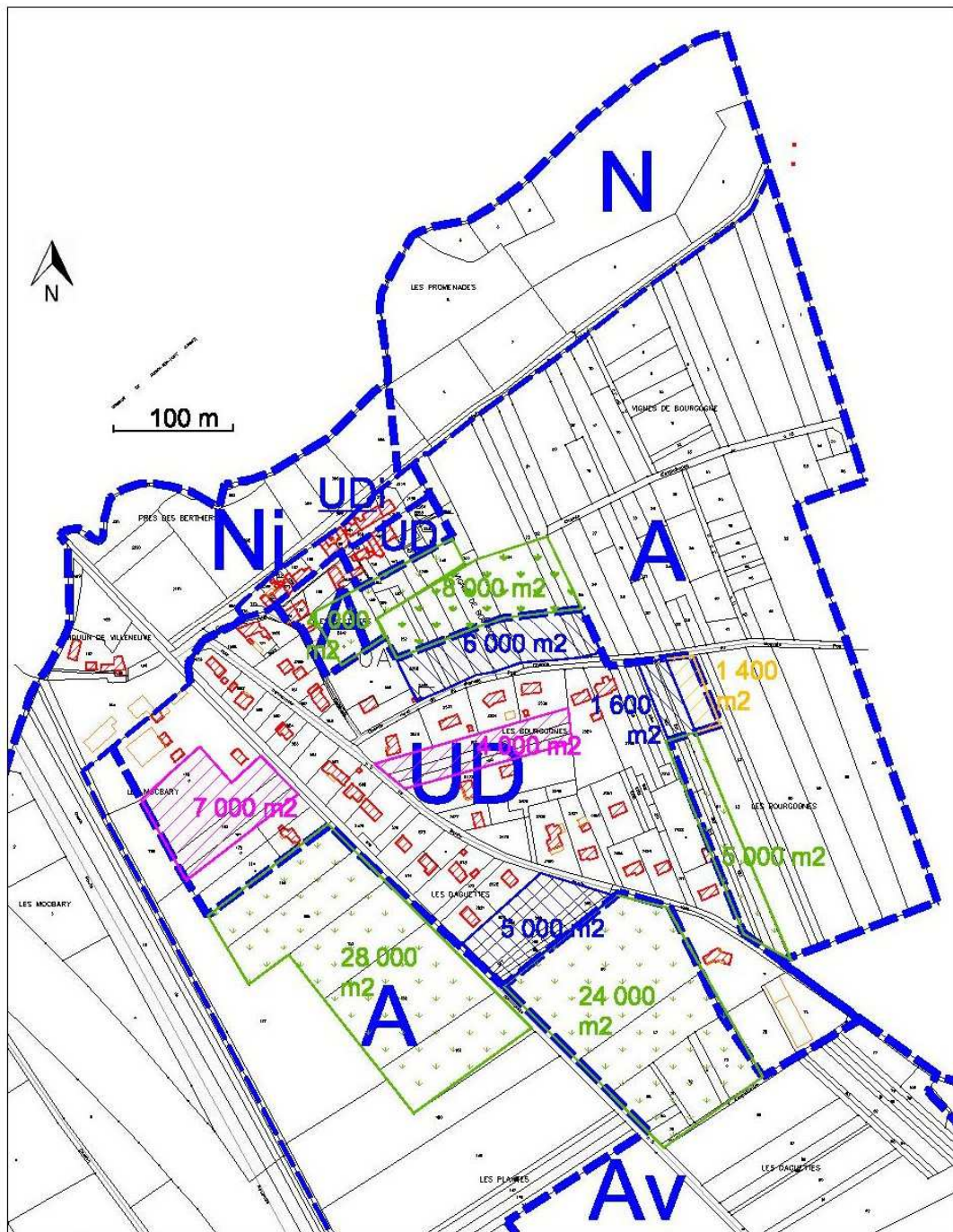
 Limite de zone

d – Les Berthiers

La zone constructible a été réduite de 6,9 ha, principalement au sud du hameau pour réduire les possibilités d'extension, diminuer l'impact sur les terres agricoles et limiter les impacts sur l'environnement en réduisant le nombre d'assainissements individuels. La présence d'une exploitation agricole au cœur du hameau a aussi conduit à réduire la consommation d'espaces.





Seuls 3,7 ha restent constructibles en dents creuses (1,1 ha) ou en extension, tout en restant en vis-à-vis de constructions existantes (1,3 ha). Une parcelle a été nouvellement incluse dans la zone constructible pour répondre à une demande individuelle dans le cadre de la concertation.

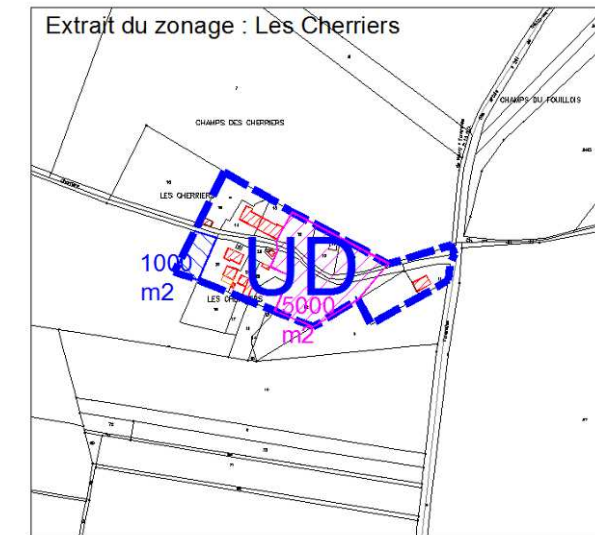
Bien que réduites, les possibilités de construire ont été conservées en partie sur ce hameau car il est en continuité de Bonny-sur-Loire, seule la vallée de La Cheuille marquant une coupure dans l'urbanisation. Etant très à l'écart de la zone des 2 km, il était donc logique de permettre l'implantation de quelques constructions en continuité de l'existant, tout en préservant les espaces agricoles et les espaces naturels.



	Zones restant disponibles de l'ancien PLU	Consommation d'espaces dans le nouveau projet de PLU					
		Zones supprimées	Dents creuses conservées	Zones en extension conservées	Nouvelles zones à urbaniser	Surfaces totales	dont surfaces agricoles
Les Berthiers	9,3 ha	6,9 ha	1,1 ha	1,3 ha	0,1 ha	2,5 ha	0,5 ha
Les Mocabary	U 28 000 m2	28 000 m2	U 7 000 m2				
Les Mocabary	U 7 000 m2		U 7 000 m2				
Les Vignes de Bourgogne	U 18 000 m2	12 000 m2		U 6 000 m2			3 000 m2
Les Bourgognes	U 4 000 m2		U 4 000 m2				
Les Bourgognes	U 7 000 m2	5 000 m2		U 2 000 m2	U 1 000 m2		2 000 m2
Les Daguettes	U 29 000 m2	24 000 m2		U 5 000 m2			
Les Pelus	7,7 ha	4,5 ha	1,7 ha	1,4 ha	0 ha	3,1 ha	0 ha
Vignes des Rotis	U 14 000 m2	12 000 m2	U 1 000 m2				
Le Fouillis	U 1 000 m2		U 1 000 m2				
Le Fouillis	U 3 000 m2		U 3 000 m2				
Le Fouillis	U 7 000 m2		U 7 000 m2				
Le Fouillis	U 46 000 m2	33 000 m2		U 13 000 m2			
Le Fouillis	U 1 000 m2			U 1 000 m2			
Les Pelus du Bas	U 3 000 m2		U 3 000 m2				
Les Pelus du Bas	U 1 500 m2		U 1 500 m2				
Les Cherriers	0,6 ha	- ha	0,5 ha	0,1 ha	0 ha	0,6 ha	0,1 ha
	U 1 000 m2			U 1 000 m2			1 000 m2
	U 5 000 m2		U 5 000 m2				
Les Cocus	0,5 ha	0,5 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0,0 ha	0 ha
	U 5 000 m2	5 000 m2					
Le Coudray	4,1 ha	4,1 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
	U 41 000 m2	41 000 m2					
TOTAL	22,2 ha	16,0 ha	3,3 ha	2,8 ha	0,1 ha	6,2 ha	0,6 ha

LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

-  Les surfaces déclassées
-  Les surfaces en dents creuses réutilisées
-  Les surfaces en extension réutilisées
-  Les surfaces constructibles créées



e - Les Cherriers

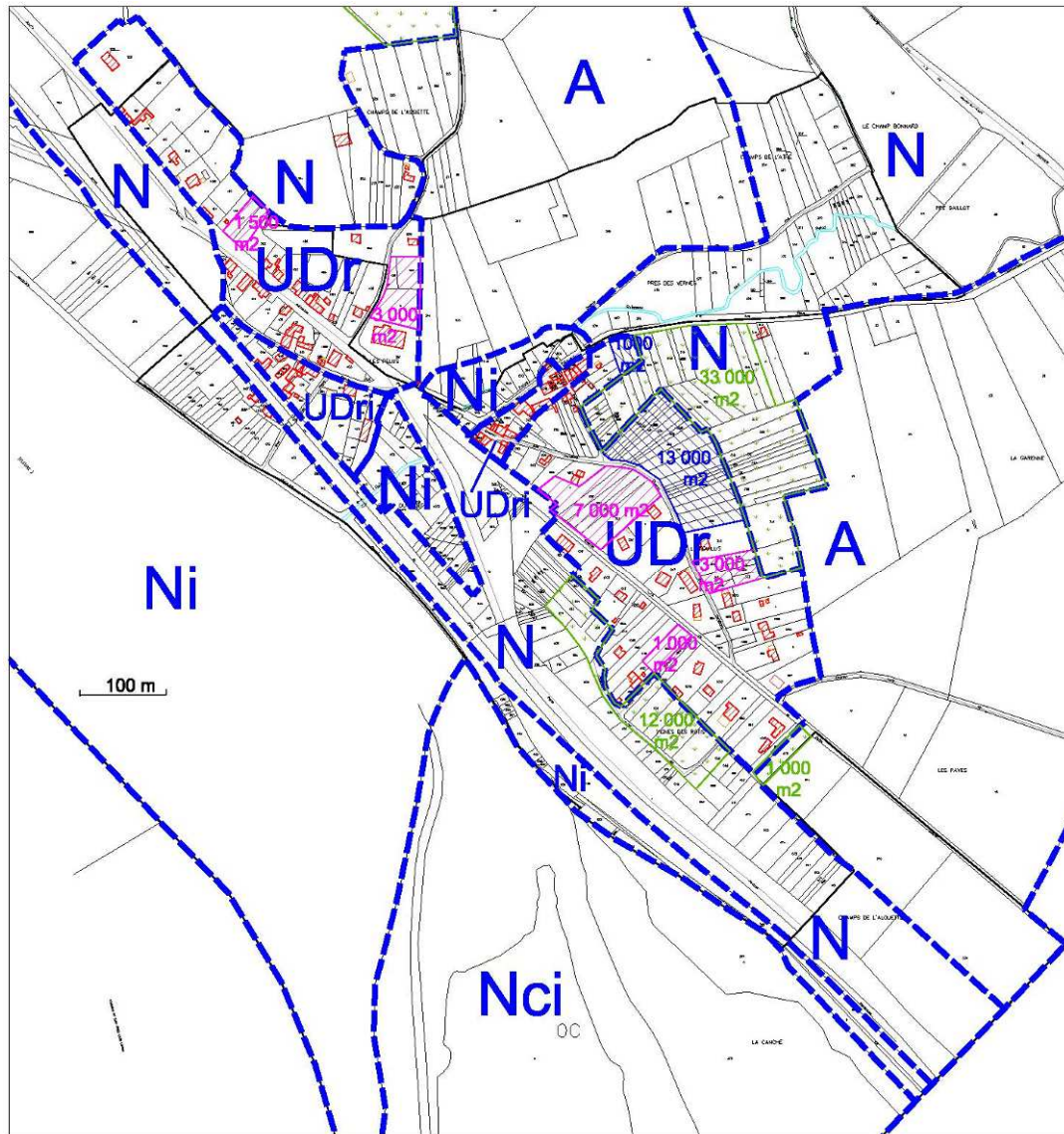
Un secteur constructible est conservé aux Cherriers, pour former un hameau cohérent en comblant les dents creuses et une parcelle en vis-à-vis. Ce hameau est à l'écart des zones à risques, des nuisances et des secteurs naturels sensibles. Les parcelles constructibles n'ont pas d'impact sur les espaces agricoles.

f – Les Pelus

La zone constructible a été réduite de 4,5 ha dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation sur tous les secteurs en extension. En particulier, 3,3 ha ont été supprimés sur le secteur boisé à l'Est du hameau, le long de la route de Marvy, en face du ruisseau du même nom, réduisant l'impact potentiel sur les espaces naturels sensibles.

Seulement 1,7 ha sont conservés en dents creuses dans le hameau et 1,5 ha en extension, le long du chemin rural en continuité et en vis-à-vis des constructions existantes et le long de la route de Marvy, pour répondre à une demande individuelle dans le cadre de la concertation, tout en limitant cette extension pour éviter une urbanisation linéaire trop importante.

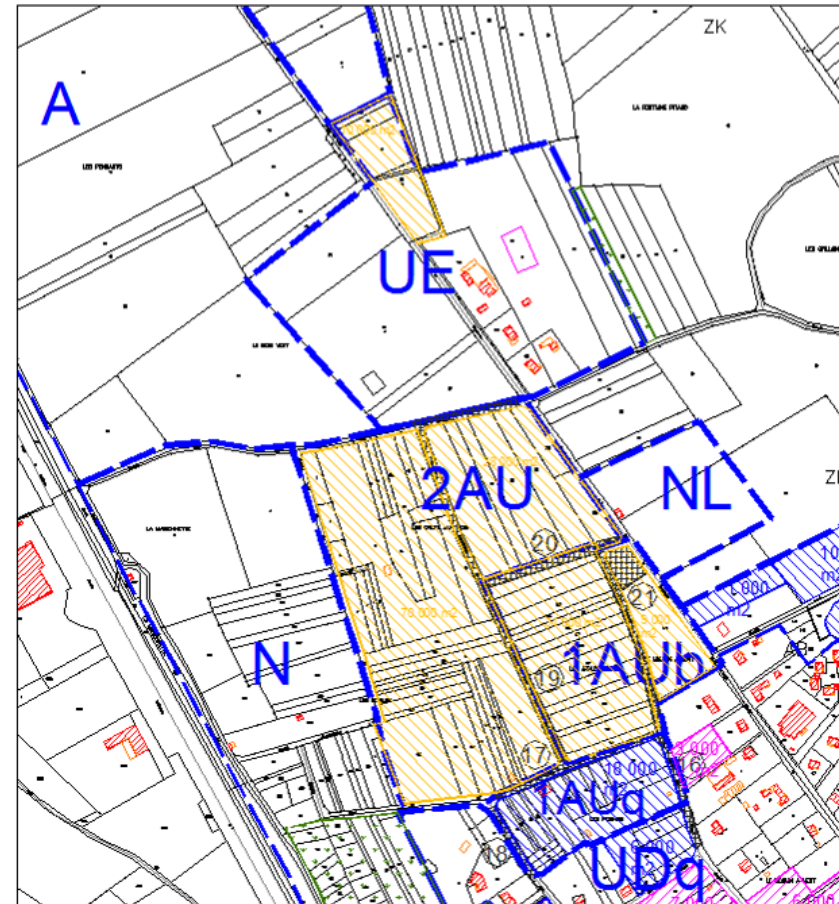
Bien que proche de la carrière, le secteur des Pelus n'en subit pas les nuisances car il est séparé par l'ancienne route nationale et isolé par le coteau de Loire.



3 – Justification de la délimitation du zonage pour les zones d'activités

Zone d'activités	Zones restant disponibles de l'ancien PLU		Consommation d'espaces dans le nouveau projet de PLU		
			Zones supprimées	Anciennes zones conservées	Nouvelles zones à urbaniser
Route de la Villeneuve	US	2000 m ²	2000 m ²	0 m ²	UE 10 000 m ²
TOTAL		0,2 ha	0,2 ha	0,0 ha	1,0 ha

Une zone d'activités est créée au niveau de la scierie, incluant les parcelles déjà occupées. Alors qu'une petite parcelle n'appartenant pas à la scierie a été enlevée à l'arrière de la zone, plusieurs parcelles (1 hectare) non occupées sont classées en zone d'activités pour permettre l'extension de l'entreprise ou l'implantation de nouvelles activités.



4 – Justification de la délimitation du zonage pour les zones de loisirs

	Anciennes affectations		Zones conservées		Nouvelles zones		Surfaces disponibles	
Zones de loisirs								
Champ de la Croix	UD				UL	29 000 m ²		
Le Colombier	UL	UL	17 000 m ²		UL	2 000 m ²	UL	11 000 m ²
Le Colombier	UL	NLi/j	7 000 m ²		NLi/j	7 000 m ²	NLi/j	7 000 m ²
Le Bois de Reau	1AUf				NL	15 000 m ²	NL	15 000 m ²
Route de la Villeneuve	A				NL	21 000 m ²		
Les Faucherries	A				NL	120 000 m ²	NL	120 000 m ²
TOTAL			2,4 ha			19,4 ha		15,3 ha

L'occupation actuelle de certains terrains est simplement transcrite dans le PLU : le terrain de foot au Champ de la Croix (même si une partie est reclassée en zone constructible) ainsi que celui du ball-trap, route de la Villeneuve, sont classés en zone à vocation de sports et de loisirs. De plus, un large terrain est réservé aux Faucherries, à l'écart des zones bâties, pour permettre le transfert du ball-trap. La zone du Colombier est agrandie pour permettre l'extension des installations existantes. Le terrain au bas du bois de Reau perd sa vocation d'habitat pour être aussi affecté aux loisirs.

g - Les Grands Cocus et le Coudray

Aux Grands Cocus, les problèmes de visibilité interdisent toute construction le long de la route départementale. Aucune possibilité de construire n'est donc conservée.

La zone constructible est supprimée sur le Coudray du fait de la présence de deux sièges d'exploitation agricole (4,1 ha supprimés).

Ces deux secteurs de taille et de capacité limitée en zone agricole n'autorisent que l'extension de l'existant et la construction des annexes.

Ainsi, le PLU réduit la dispersion des secteurs constructibles en dehors du bourg de Neuvy sur Loire et de sa continuité, le secteur des Montagnes.

Article L123-12-1 du code de l'urbanisme:

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Selon l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

(...)
 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
 (...)

Ainsi, pour évaluer les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et estimer la nécessité ou non de mettre en révision le plan pour créer de nouvelles zones à urbaniser, l'examen des indicateurs suivants sont proposés :

Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Permettre une croissance de la population	Croissance de la population, solde naturel et migratoire, Evolution du nombre de ménages	INSEE	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Permettre une croissance de la population	Evolution des effectifs scolaires	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins en logements	Demandes en logements	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins en logements	Demande en terrains à bâtir	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins en logements	Création de logements locatifs	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins en logements	Nombre de permis de construire	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins en logements	Réalisation des différentes phases de la zone 1AU	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Répondre aux besoins des entreprises	Implantation d'entreprises sur les zones d'activités intercommunales	CCCN	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Réduction des logements vacants	Evolution de l'occupation des logements	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Limiter la consommation d'espace agricole et naturel	Surfaces consommées dans les permis de construire	Mairie	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Limiter la consommation d'espace agricole et naturel	Surface agricole utilisée	Recensement agricole	Parution du recensement

3^{EME} PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT