

Département de la Nièvre  
**Commune de Neuvy-sur-Loire**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ABW Warnant**

	Dossier vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :
<b>P.L.U. :</b> Approbation Mise à jour Modifications : Révisions simplifiées	7 décembre 2015

## **RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME**

### **Article L 123-1-4**

**Créé par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

*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.*

*(...)*

### **Article R\*123-6**

**Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22**

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

Les zones à urbaniser ont été réparties en deux zones :

Les zones à urbaniser à proximité immédiate des réseaux dont la capacité est suffisantes pour desservir les constructions prévues ont été dénommées 1AU. Elles sont urbanisables immédiatement :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à Gardefort (1AUa)
- au fur et à mesure de la réalisation des réseaux sur la Montagne (1AUb et 1AUq).

Les zones à urbaniser qui ne sont pas desservies par des réseaux de capacité suffisante sont dénommées 2AU, zones à urbaniser bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification du PLU.

Il n'a pas été établi d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

## I – LES INFRASTRUCTURES

A – Prévoir une urbanisation progressive, s'appuyant sur une organisation rationnelle :

- ➔ Sur la zone 1AUb et 1AUq, l'urbanisation se fera au fur à mesure de la réalisation des réseaux.
- ➔ Les voies primaires prévues au schéma d'aménagement s'appuie sur le réseau de chemins ruraux existants se raccordant au réseau principal de la commune.
- ➔ Aménager une place pour créer un espace public fédérateur pour chacun des nouveaux quartiers au lieu-dit du Moulin à Vent sur le secteur des Montagnes et au cœur du nouveau quartier à Gardafort.

B – Adapter l'urbanisation aux exigences de la maîtrise de l'urbanisation, pour assurer une évacuation aisée en cas d'accident :

- ➔ Les nouvelles opérations d'extensions urbaines devront permettre une évacuation optimale des populations : L'essentiel du plan de masse du plan-masse des opérations veillera à permettre le maillage le plus large possible au réseau viaire existant. Le gabarit des voies devra répondre à une facilité d'évacuation.
- ➔ Les voies internes des opérations devront se raccorder à ce maillage de voies principales en évitant les voies définitivement en impasse. Les voies en impasse sont acceptées dans l'attente d'un raccordement ultérieur par une opération future en continuité. Les voies en impasse pourront être interdites au regard de la nature et la teneur du projet.
- ➔ Les voies en impasse, même provisoirement, doivent prévoir une aire de retournement et être suffisamment larges pour permettre à des voitures de se croiser. Les voies en impasse ne remplissant pas les conditions pour une bonne évacuation pourront être interdites. Ce critère sera évalué en fonction du nombre de constructions desservies.
- ➔ Cette aire provisoire de retournement sera traitée par un aménagement paysager soigné de manière à ce que, le jour où la continuité du réseau viaire sera assurée, elle devienne une placette publique intégrée aux espaces publics de la commune.
- ➔ Les sorties automobiles sur le réseau existant, qui est le réseau d'évacuation, seront à optimiser en fonction de la nature et la teneur du projet.
- ➔ Le nombre de constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble, sera limité à 10 logements (habitations individuelles ou groupées) à l'hectare.

C – Gérer les eaux pluviales, limiter le ruissellement, économiser la ressource eau

- Drainer et capter les eaux pluviales de la façon la plus naturelle sur la parcelle :
  - ➔ Imposer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle : récupération, infiltration. Seul le surplus en cas de fortes pluies peut être admis dans le réseau de collecte des eaux pluviales.
  - ➔ Permettre à l'eau de s'infiltrer par des systèmes de revêtement filtrant : privilégier les stationnements en herbe (type Evergreen...), les allées en sol perméables, les tranchées filtrantes ou drainantes, les fossés..., sur les espaces privés et sur les espaces collectifs.
  - ➔ Encourager l'utilisation de citerne de récupération des eaux pour stocker une partie de l'eau et l'utiliser pour le jardin. La citerne peut servir aussi aux usages sanitaires en respectant la réglementation en vigueur.
  - ➔ Limiter l'imperméabilisation. Les espaces libres doivent être majoritairement enherbés ou cultivés.

## II – LE SITE : LIMITER L'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET LES MILIEUX NATURELS

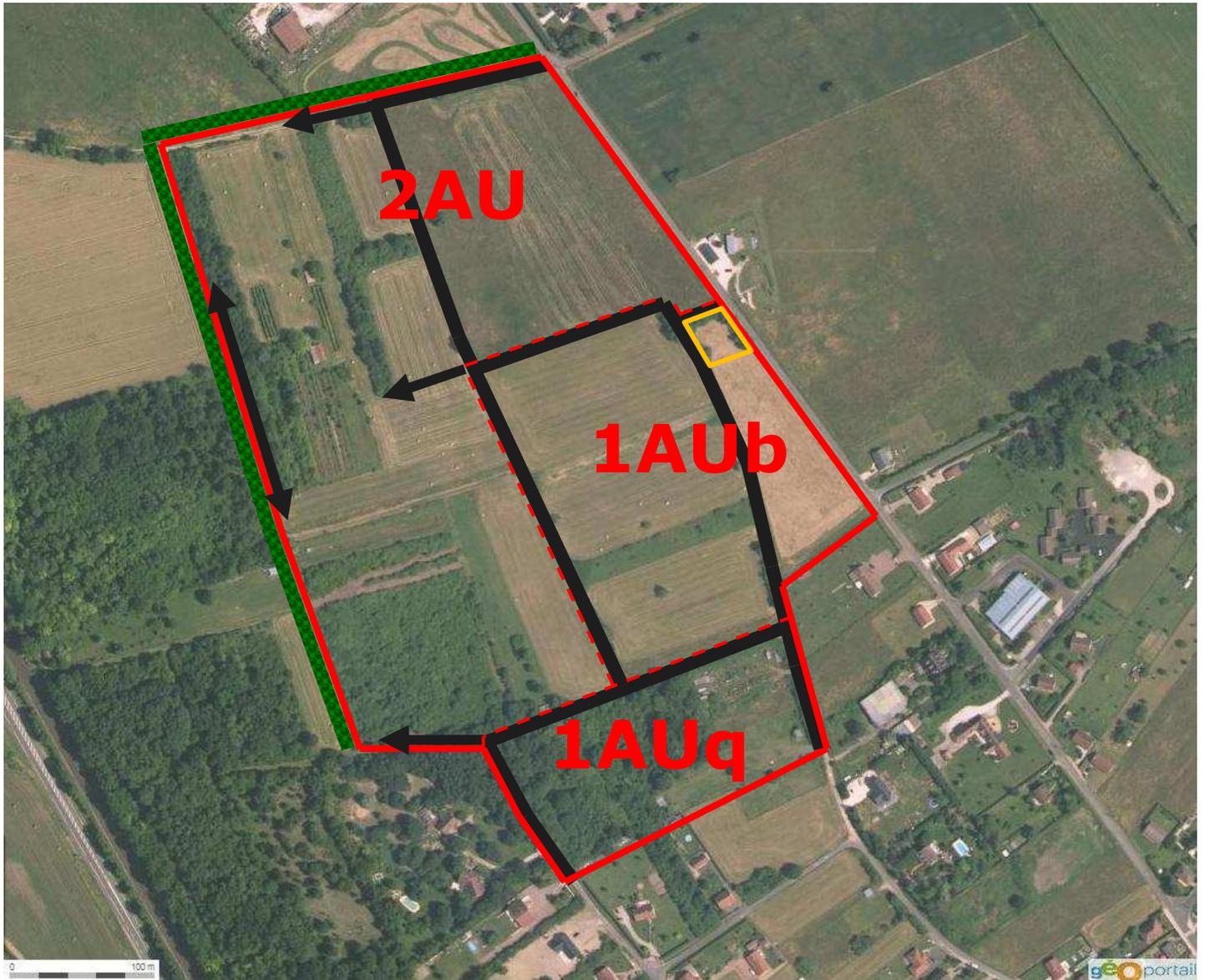
### A – Assurer la végétalisation des quartiers :

- ➔ Les constructions doivent s'implanter en modifiant le moins possible le terrain naturel : les terrassements sont limités à ce qui est nécessaire pour la construction et ses abords (terrasse, stationnement devant le garage...). La végétation existante sur les parcelles sera conservée en partie, en choisissant les éléments les plus intéressants.
- ➔ Les réseaux doivent être enfouis et les éléments techniques intégrés aux constructions ou clôtures. Les citernes seront enterrées ou dissimulées par des plantations ou un bardage.
- ➔ Imposer un minimum de plantations : un arbre de haute tige d'essence locale ou un arbre fruitier devra être plantée par parcelle. La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison apporte de l'ombrage en été et en hiver, la maison bénéficie d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles.
- ➔ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour quatre emplacements pour assurer la végétalisation des quartiers.

### B – Assurer l'insertion paysagère et préserver les milieux naturels :

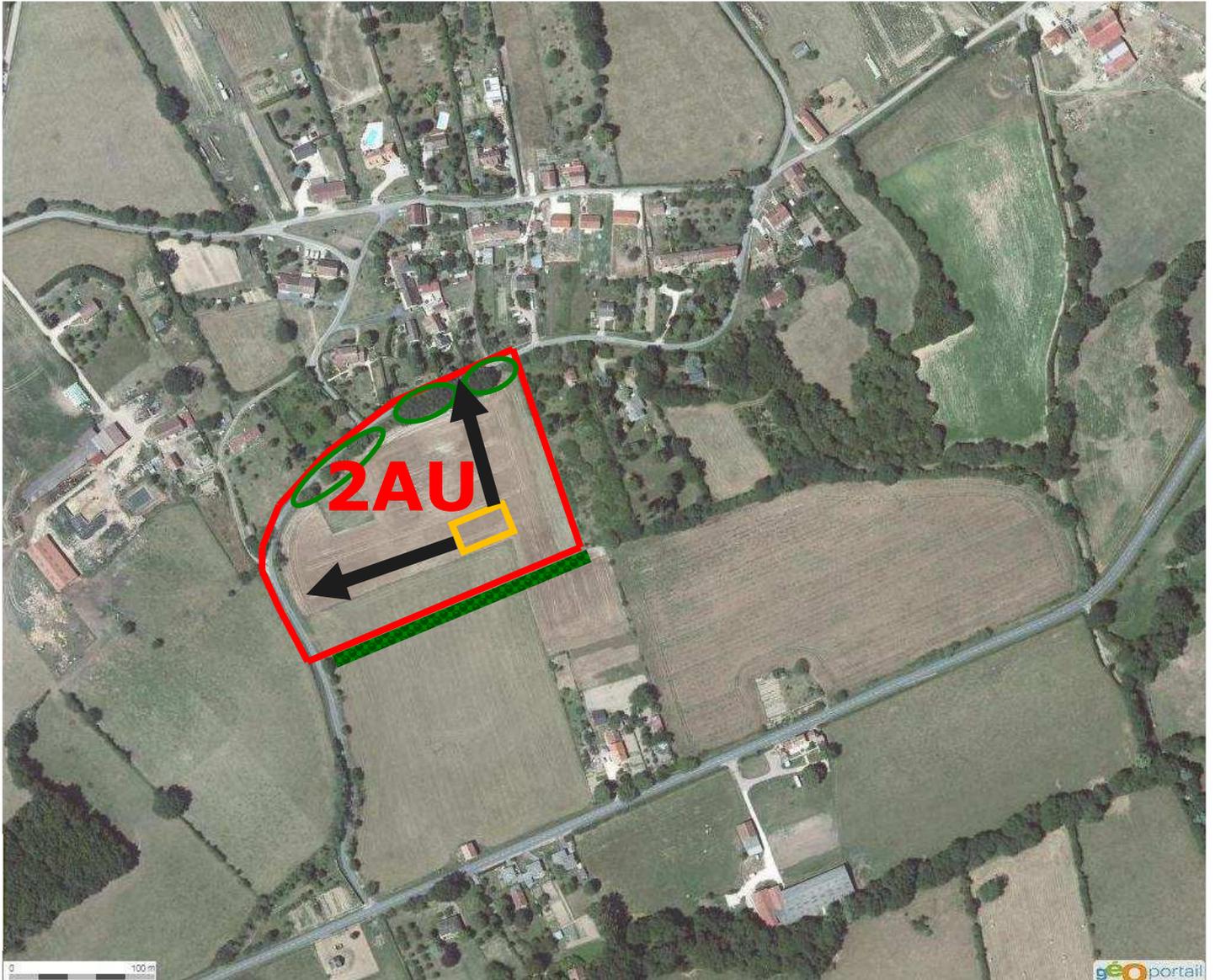
- ➔ Sur le secteur de Gardefort, la haie existante, inscrite en élément du paysage à préserver, sera maintenue, à l'exception des percements pour les voies et les accès aux parcelles.
- ➔ Sur la Montagne, aucun élément de végétation n'est repéré, les terrains étant en friches. On fera en sorte de conserver une partie de la végétation quand elle est présente, en choisissant les éléments les plus intéressants : arbres de haute tige, bosquets, haies en limite...
- ➔ En limite ouest de la zone 2AU aux Montagnes et en limite sud de la zone 2AU à Gardefort, une haie vivace sera plantée, accompagnée d'une bande enherbée. Ainsi, le long de la limite de l'urbanisation, sur le haut de la pente, une « barrière » empêchera la diffusion d'éventuelles pollutions (absorption par les systèmes racinaires d'éléments polluants, tels que les nitrates, phosphates...) jusqu'à la Loire et les zones humides adjacentes pour le secteur des Montagnes, jusqu'au Champ des Eves (ancien captage) pour le secteur de Gardefort.  
De plus, ces haies créeront aussi des écrans visuels depuis l'autre côté de la Loire, ou depuis la RD 457 en entrée de ville est, ne laissant dépasser que quelques toits et permettra ainsi une meilleure insertion des constructions. La qualité des vues depuis l'autre rive ou l'entrée de ville sera ainsi préservée.
- ➔ Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants, non persistants, différentes périodes de floraison) pour retrouver l'aspect des haies champêtres du bocage alentour et favoriser la variété des espèces, par exemple :

Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )
Houx ( <i>Hex aquifolium</i> )	Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europeae</i> )	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )
Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Saule sp. ( <i>Salix sp.</i> )
Groseillier à maquereau ( <i>Ribes uva-crispa</i> )	Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )
Buis ( <i>Buxus sempervireus</i> )	Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )



### Schéma d'aménagement des aux Montagnes

- Limite du secteur étudié  
(Zones 1AUb, 1AUq et 2AU aux Fénines, au Moulin à Vent, aux Japloux, au Crot aux Pois, aux Corlus)
- Limite entre les secteurs
- 2AU Nom de secteur
- Voie de desserte prévue en emplacement réservé
- Principe de desserte à long terme
- Espace public à créer (emplacement réservé)
- Bande végétale à planter : haie + bande enherbée



### Schéma d'aménagement de la zone 2AU à Gardefort

- Limite du secteur étudié (Champ des Eves)
  
- 2AU Nom de secteur
  
- Principe de desserte à long terme
  
- Espace public à créer
  
- Végétation à conserver ou replanter
  
- Bande végétale à planter : haie + bande enherbée