

**Département de la Nièvre**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2A PADD**

Dossier approuvé par délibération  
du conseil municipal le : **23 juin 2005**

**DUCAMP | BORIES | WURTZ**

Architecture      Urbanisme      Territoire

4, rue Clavel      75019 PARIS  
Tél : 01 42 40 57 31  
Fax : 01 42 41 00 42  
Email : [contact@agencedbw.com](mailto:contact@agencedbw.com)

## Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>1 – LES ENJEUX DU PADD</b>	<b>4</b>
<b>2 - LES OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>6</b>
1. mettre en valeur notre patrimoine historique et naturel	7
2. mieux vivre dans un habitat renouvelé	9
3. relever les défis du développement	11
4. renforcer l'offre de services aux charitois	13
5. rendre notre ville plus agréable à vivre	14
6. faire le choix d'un développement durable	16

# INTRODUCTION

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se compose du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'un rapport de présentation, d'orientations d'aménagement et d'un règlement.

## **LE PADD, PROJET D'ENSEMBLE**

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il expose les orientations et les initiatives à mener en matière :

- De développement économique,
- D'environnement et de paysage,
- De diversité sociale et urbaine de l'habitat,
- D'espaces publics, d'équipements et de services
- De déplacements

## **LE CADRE REGLEMENTAIRE**

C'est à partir de ces orientations que le cadre réglementaire est défini. Les révisions simplifiées peuvent faire évoluer le cadre réglementaire si elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

Le découpage en zones et le règlement prennent en compte la nature et l'état actuel du tissu urbain. Il ne s'agit plus d'un découpage qui enferme chaque type d'habitat dans un secteur spécifique (habitat ancien, lotissements, immeubles collectifs, secteurs d'habitat social, industries...). Dans la loi SRU, la ville est considérée comme un ensemble en mouvement dont il faut gérer les évolutions. Aussi le nouveau découpage fait la distinction entre les zones à forte valeur patrimoniale qui doivent être confortées, les zones mal urbanisées qui doivent être restructurées, les secteurs à étendre...

Le règlement d'urbanisme, quant à lui, reprend ces éléments et leur donne une dimension légale qui assure la mise en œuvre des directives urbaines et laisse une part à la création architecturale. Le règlement évite les prescriptions trop normatives qui en fait banalisent le tissu urbain pour imposer des règles ponctuelles répondant à des objectifs d'aménagement précis.

# 1 - LES ENJEUX DU PADD

---

## TIRER PARTIE DE NOTRE SITUATION GEOGRAPHIQUE

---

La Charité-sur-Loire occupe une position en frange de plusieurs régions économiques et répond à plusieurs logiques territoriales :

- Située sur la rive droite de la Loire elle est le bourg-centre de communes réparties sur deux départements, la Nièvre et le Cher, animant un bassin de chalandise de près de 20 000 habitants.
- Elle est la ville-centre d'une communauté de communes, le Pays Charitois, regroupant 13 communes et 11 000 habitants.
- Elle est l'une des trois villes d'appui du Pays de la Bourgogne Nivernaise, au carrefour de deux axes nord/sud et est/ouest.

L'arrivée de l'A77 va ouvrir notre Ville sur un territoire plus large. Située au cœur du Val de Loire Nivernais, au croisement de l'A77 et de la RN 151, ses relations avec les bassins voisins de Cosne-sur-Loire et Nevers, désormais plus facile d'accès, vont changer du fait de la mobilité croissante des ménages :

- Soit elle en subit la concurrence (fuite des consommateurs, des services et des activités vers ces pôles urbains et commerciaux etc...)
- Soit elle tire partie de sa position centrale en renforçant son attractivité et en accueillant des activités et des populations nouvelles

C'est naturellement l'ensemble du Pays Charitois qui est soumis à ce défi. Les réponses devront donc nécessairement être envisagées dans le cadre de l'intercommunalité. Celle-ci doit permettre d'en faire prendre conscience et de renforcer la solidarité entre toutes les communes dont l'avenir est étroitement lié. Une ouverture de la Communauté de Communes sur les communes du Cher, correspond d'ailleurs mieux à cet enjeu.

## RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE NOTRE VILLE

---

La Ville doit **continuer à s'affirmer comme pôle économique actif et devenir un lieu de vie attractif** pour de nouvelles activités et de nouveaux ménages. Pour cela elle doit s'appuyer sur :

- **La valorisation de son patrimoine exceptionnel** : La majesté du site de la Loire à la hauteur de La Charité, sa lisibilité depuis les voies en entrée de ville, le site remarquable du prieuré clunisien, la qualité du tissu urbain historique sont des atouts patrimoniaux et environnementaux qui constitueront une des bases du projet de ville.
- **Le renforcement de son tissu commercial** : Le commerce traditionnel du centre-ville, les professionnels de la Ville du Livre, les deux pôles commerciaux de périphérie doivent être soutenus pour fixer la chalandise face à la concurrence des pôles concurrents de Nevers ou Cosne-sur-Loire
- **L'attractivité de son pôle d'activité** : La zone d'activité au croisement de l'A77 et de la RN 151, sa requalification par la communauté de communes, son extension future sont autant de préalables au développement de l'activité économique.
- **La diversification de son habitat** : l'adaptation de l'habitat ancien aux nouveaux modes de vie, la création d'un nouveau quartier sur les Hauts de Loire, au nord de la commune, une offre diversifiée en matière d'habitat devraient permettre d'accueillir de nouvelles familles.

C'est sur ces atouts que notre ville doit construire son avenir.

## S'APPUYER SUR LES ACTIONS ENGAGEES

---

Consciente de ces enjeux, la Ville de La Charité a anticipé en lançant plusieurs actions sur lesquelles va s'appuyer le projet de ville :

- Création de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) pour assurer une sauvegarde intelligente du patrimoine historique et naturel de la commune,
- Mise en œuvre du programme « La Charité, cité historique » pour optimiser le fonctionnement du centre et des entrées de ville, et de l'étude sur la mise en valeur du prieuré.
- Conduite d'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour redonner une attractivité au parc de logement du centre historique
- Programme de valorisation de la zone d'activité pour accueillir de nouvelles activités économiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) intègre ces programmes et les inscrit dans une démarche d'aménagement stratégique sur 10 ans.

## 2 - LES OBJECTIFS DU PADD

---

A mi chemin de Cosne-sur-Loire et de Nevers, appuyée sur son patrimoine et sur la densité de son commerce, La Charité-sur-Loire doit plus que jamais affirmer sa présence et son identité. Elle n'a pas vocation à se fondre dans l'agglomération de Nevers ni les moyens de se placer en concurrence. Elle doit, au contraire, faire valoir ses atouts pour contribuer à un développement équilibré et harmonieux du Val de Loire Nivernais.

### **POUR UNE VILLE PLUS SURE D'ELLE MEME...**

---

Cet objectif passe par l'installation de nouvelles entreprises sur une zone d'activité dont la requalification et l'extension constituent une priorité.

Il passe aussi par un renforcement de l'attractivité d'un patrimoine historique et naturel exceptionnel. Celui-ci ne se limite d'ailleurs pas à l'ensemble prieural mais concerne aussi l'ensemble du centre historique et les bords de Loire. Les habitants ont pris conscience que ce patrimoine constitue une chance importante pour le développement de la ville et que celui-ci doit désormais être envisagé de manière diversifiée : économique, commercial et touristique.

Cette affirmation passe enfin par l'intercommunalité, tant l'avenir des communes constituant le Pays Charitois est interdépendant.

### **POUR UNE VILLE PLUS SENSIBLE AUX BESOINS DE LA VIE QUOTIDIENNE...**

---

La Charité-sur-Loire, place centrale qui rayonne sur son arrière pays, doit devenir, avec l'autoroute, un pôle de vie à part entière à l'échelle du Val de Loire Nivernais, permettant l'accueil de populations ne travaillant plus obligatoirement dans leur ville de résidence.

Elle doit offrir une gamme de services pour répondre aux attentes de différentes catégories de population : personnes âgées souhaitant se rapprocher des services de centre-ville, familles recherchant un nouvel habitat et des services à l'enfance performants, personnes à la recherche d'habitat ancien de qualité... Pour cela il faut qu'elle conserve, au cœur du Val de Loire, un niveau de services, publics et privés, attractif et concurrentiel.

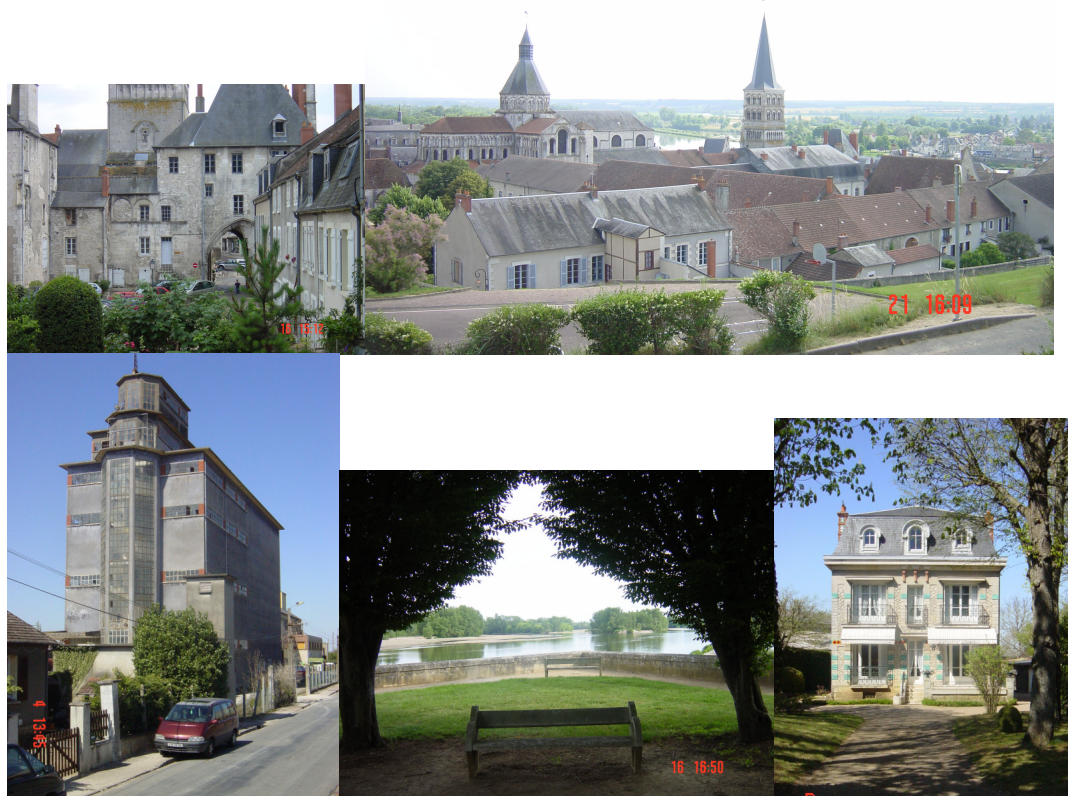
### **POUR UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE**

---

L'aménagement de notre ville peut s'appuyer sur la présence d'équipements hospitaliers importants (CHS et CHHD). Elle doit également veiller à favoriser une structure urbaine équilibrée où toutes les catégories sociales peuvent être présentes à l'intérieur des divers tissus urbains.

Le PLU doit s'attacher aussi à renforcer le maillage urbain : liaisons entre le centre-ville et les quartiers, restructuration des zones commerciales, réseau de promenades douces à l'attention des piétons et des cyclistes, optimisation du fonctionnement du centre ville... pour qu'aucun quartier ne se sente à l'écart.

## 1. METTRE EN VALEUR NOTRE PATRIMOINE HISTORIQUE ET NATUREL



### Les enseignements du diagnostic

- Un patrimoine historique (prieuré, habitat du centre ancien, patrimoine du début du siècle...) très riche, désormais bien protégé, dans le cadre de la ZPPAUP. Un patrimoine du début du siècle le long des anciennes voies d'accès en entrées de ville (maisons particulières, boulevards urbains, silos à grains).
- Un ambitieux programme, pluriannuel, de restauration et de réutilisation du prieuré clunisien. Une organisation urbaine très dépendante du fleuve mais ambiguë.
- Un espace public où l'équilibre entre la place de la voiture et celle du piéton ou du cycliste reste à définir (centre historique, bords de Loire, entrées de ville, liaisons entre les quartiers).
- Une ville très dépendante du fleuve mais peu tournée vers celui-ci.
- Présence de liaisons historiques entre le plateau et le site naturel de la Loire.
- Un patrimoine naturel, constitué en réserve naturelle, encore mal intégré.
- Une île difficile d'accès au potentiel sous-estimé.

### Les orientations du PADD

- Affirmer la présence et le rôle structurant du centre historique :
  - Aménagement culturel et touristique du prieuré,
  - Requalification des espaces publics (places, rues, parkings...),

- Mise en valeur des portes et des entrées de ville
- Faire du milieu naturel un des points forts de l'attractivité du site notamment par la reconquête des bords de Loire
- Réintégrer le Faubourg dans le centre historique
- Affirmer la présence du patrimoine situé en périphérie du site : château de Gèrigny, ferme de la grange Joda et château de la Pointe.

### **Les projets programmés dans la démarche PADD**

---

- L'aménagement du centre historique : cf le programme « La Charité, cité historique »
- La réfection du Parc Adam et la mise en valeur des remparts
- La poursuite de la requalification du faubourg
- La mise en valeur des bords de Loire
- La création d'un liaison douce, piétons/vélos, entre le centre historique et les quartiers périphériques
- La mise en place d'un parcours vert de découverte
- La création d'un deuxième franchissement de la Loire

## 2. MIEUX VIVRE DANS UN HABITAT RENOUVELE



### Les enseignements du diagnostic

- Une population communale en baisse mais une population cantonale en hausse
- Un solde migratoire redevenu légèrement positif
- Un fort déficit de jeunes ménages avec un vieillissement progressif de la population
- Une offre de logements très faible et inadaptée
- Une répartition entre les types d'habitat relativement équilibrée mais très typée : habitat individuel (65,9%) et habitat collectif (34,1%)
- Un niveau de vacance en centre ville relativement important dû à l'inadaptation des logements
- Des logements sociaux relativement importants en nombre mais mal adaptés à la demande
- Un coût foncier en hausse

### Les orientations du PADD

- Améliorer et compléter le parc de logement pour répondre aux demandes :
  - Dans le centre historique, redonner une nouvelle attractivité en continuant les réhabilitations (OPAH) et en répondant à une demande non satisfaite d'habitat de qualité dans un cadre de vie exceptionnel
  - En périphérie immédiate du centre ville, permettre des densifications ponctuelles et des adaptations aux nouveaux besoins en matière d'habitat
  - Dans les secteurs mal urbanisés (réseaux insuffisants, zones mitées, terrains enclavés), reconstituer un maillage urbain permettant l'urbanisation de nouvelles parcelles

- Dans les zones à urbaniser, encourager la construction de logements répondant aux besoins des habitants et en particulier des jeunes et des familles.
- Améliorer le logement social en requalifiant certaines opérations de logements collectifs existantes et en créant de petits programmes sociaux insérés dans le tissu urbain
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre à de nouvelles attentes
  - En encourageant un habitat adapté à la qualité des sites à urbaniser
  - En réalisant des programmes mélangeant des types de logement
  - En redonnant une attractivité aux logements du centre ancien

## **Les projets programmés dans la démarche PADD**

---

- La restructuration du secteur sud-est de la ville afin de libérer des opportunités foncières
- La mise en œuvre d'un projet d'ensemble pour le secteur Nord de la commune afin d'éviter le développement incontrôlé de l'urbanisation
- La mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en complément du programme d'aménagement de la cité historique
- Le réaménagement des places (place de l'Europe, place du Commandant Barat, Place de la Poste ) pour leur faire jouer un rôle structurant dans la vie de leur quartier

---

### 3. RELEVER LES DEFIS DU DEVELOPPEMENT

---



#### Les enseignements du diagnostic

---

- Très forte perte d'emplois sur la commune au cours des quinze dernières années
- Une activité touristique à développer autour du patrimoine historique et naturel
- Une montée en puissance de la Ville du Livre mais un concept à diversifier
- Une hôtellerie et une restauration à mieux intégrer dans les logiques du développement

#### Les orientations du PADD

---

- Requalifier, dans le cadre de l'intercommunalité la zone d'activités et disposer d'une réserve foncière
- Soutenir la requalification des bâtiments disponibles pour l'accueil de nouvelles activités
- Aménager un secteur en entrée de ville pour l'accueil de nouvelles entreprises
- Accompagner la diversification de l'économie locale
- Favoriser le redéploiement de l'activité hôtelière.

## Les projets programmés dans la démarche PADD

---

- L'amélioration de l'offre foncière de la zone d'activités existante
- La rénovation de bâtiments industriels
- La mobilisation du foncier nécessaire à une future zone d'activité à l'est de l'A77
- La mise en œuvre des mesures liées au programme « La Charité, cité historique »
- La restauration et la réutilisation du prieuré

---

## 4 RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES AUX CHARITAIOS

---



### Les enseignements du diagnostic

---

- Une concurrence croissante des pôles commerciaux des deux agglomérations voisines
- Des pôles commerciaux spécialisés en centre-ville et en périphérie.
- Un commerce de centre-ville en restructuration
- Des équipements répartis sur l'ensemble de la ville mais quelquefois mal intégrés dans le tissu urbain
- Une offre d'équipements, de services et de commerces globalement satisfaisante mais qui doit être réévaluée pour répondre à une concurrence croissante des pôles périphériques.

### Les orientations du PADD

---

- Dynamiser et structurer le centre historique en veillant à améliorer son environnement commercial et de services
- Maintenir les services publics et garantir leur accessibilité
- Participer à un développement commercial conjoint du centre ville et de la périphérie en considérant que l'un et l'autre contribuent à son attractivité
- Restructurer les équipements culturels et sportifs et développer les activités de loisirs

### Les projets programmés dans la démarche PADD

---

- Le développement raisonné des deux pôles commerciaux aux entrées nord et est
- Le développement des pôles commerciaux du centre-ville et de périphérie en veillant à leur complémentarité
- La création de nouvelles possibilités de stationnement en centre ville
- Le renforcement des services de solidarité et leur localisation sur un site adapté
- L'insertion des équipements de services et de loisirs dans l'ensemble urbain : accessibilité, stationnement, liaisons douces, signalétique

## 5. RENDRE NOTRE VILLE PLUS AGREABLE A VIVRE



### Les enseignements du diagnostic

#### EN MATIERE DE DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

- Coupures entre le centre ville et les autres quartiers
- Problèmes de transit non résolus liés au transit est/ouest par les quais et le Faubourg
- Difficultés de stationnement et de circulation en centre-ville
- Absence d'une signalétique adaptée en centre-ville

#### EN MATIERE DE LIAISONS DOUCES (PIETONS/CYCLISTES)

- Un réseau peu visible et « opportuniste » sans relation avec les équipements et les lieux de vie
- Une zone historique encore peu adaptée aux piétons
- Absence de balisage
- Interruptions ponctuelles des liaisons douces entre le centre historique et les espace naturels

### Les orientations du PADD

#### METTRE EN ŒUVRE LE PLAN DE DEPLACEMENT PRECONISE DANS LE PROGRAMME « LA CHARITE, CITE HISTORIQUE »

- Aménager les axes de circulation entre l'A77 et les portes de ville
- Hiérarchiser, sécuriser et mettre en valeur les entrées de ville
- Créer une signalétique et une signalisation adaptées
- Désenclaver le quartier des Grands Champs et améliorer voie ferrée

- Redonner une place aux piétons en centre-ville
- Optimiser le plan de circulation
- Ordonner le stationnement en fonction des usages : arrêt-minute, riverain, visiteurs

### **ENCOURAGER LES LIAISONS DOUCES**

- Créer un réseau de promenades douces à l'échelle de la ville centré sur les équipements et les pôles de vie
- Créer des connections douces entre la zone urbaine et la Loire

## **Les projets programmés dans la démarche PADD**

---

### **DEPLACEMENTS AUTOMOBILES**

- Le traitement des 4 entrées de ville et des voies de liaison vers le centre-ville
- La mise aux normes de l'échangeur nord à la hauteur du centre d'entretien de l'autoroute
- La création d'un rond-point au niveau du pôle commercial nord comme entrée du nouveau quartier des Hauts de Loire
- Le désenclavement du quartier des Grands Champs

### **LIAISONS DOUCES**

- Le développement des cheminements inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)
- La création d'une liaison douce entre la future ZAC des « Hauts de Loire » et le centre historique
- La création d'un itinéraire « La Loire à Vélo »
- L'amélioration de l'environnement du gymnase et de la liaison du quartier des Clairs Bassins avec le centre ville

---

## 6. FAIRE LE CHOIX D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

---



### Les enseignements du diagnostic

---

- Un important patrimoine naturel dont la sauvegarde semble assurée notamment au sein de la réserve naturelle
- Une consommation importante d'espace pour un apport d'habitants très faible
- Une lisière entre zone urbaine et espace agricole particulièrement sensible et visible de l'autoroute
- Des réseaux d'assainissement collectif et d'incendie incomplets

### Les orientations du PADD

---

- Assurer progressivement une couverture complète du territoire par le réseau d'assainissement et le réseau incendie
- Développer, si possible, dans les futures opérations d'urbanisme des méthodes d'assainissement alternatives
- Contrôler le développement urbain, notamment sur ses lisières, pour maintenir une agriculture viable
- Engager une réflexion sur les énergies alternatives.

### Les projets programmés dans la démarche PADD

---

- Donner une réponse adaptée et la plus satisfaisante d'un point de vue environnemental aux problèmes d'assainissement de la commune (voir schéma communal d'assainissement)
- Gérer les limites entre la zone urbaine et le milieu naturel.
- Favoriser un traitement paysager des entrées de ville et préserver les cônes de vue

Ville de la Charité-sur-Loire

Département de la Nièvre



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **2B Orientations d'aménagement**

Dossier approuvé par délibération  
du conseil municipal le : **23 juin 2005**

**DUCAMP | BORIES | WURTZ**

Architecture      Urbanisme      Territoire

4, rue Clavel      75019 PARIS  
Tél : 01 42 40 57 31  
Fax : 01 42 41 00 42  
Email : [contact@agencedbw.com](mailto:contact@agencedbw.com)

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CADRE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
1.1	PORTEE DU PADD – ORIENTATIONS GENERALES	3
1.2	PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
1.3	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	4
<b>2.</b>	<b>LE SECTEUR NORD</b>	<b>5</b>

Les dispositions du Code de l'Urbanisme retenues résultent de l'approbation de la loi N° 2003-590 du 2 Juillet 2003 Urbanisme et Habitat (JO 3 Juillet 2003 n° 11176).

Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A titre obligatoire, les PLU comportent un PADD définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent, à titre facultatif, être complétées d'orientation d'aménagement plus ponctuelles.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (article L. 123-1 alinéa 3).

---

## 1.1 PORTEE DU PADD – ORIENTATIONS GENERALES

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le PLU doivent être soulignées.

Le PADD ne saurait être opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire, notamment).

En revanche, les travaux ou opération énumérées à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, déjà sanctionnés par les dispositions du règlement et des documents graphiques, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le PADD lui-même, c'est-à-dire les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la Charité-sur-Loire, est pris en compte pour l'établissement par le règlement de prescriptions normatives cohérentes avec ses objectifs et principes.

---

## 1.2 PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Conformément à la faculté offerte par le Code de l'Urbanisme, certaines des orientations générales du PLU font l'objet d'une transcription en orientations d'aménagement.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de la Charité-sur-Loire conduit simplement à exiger que les

travaux ou opérations de toutes sortes précitées soient compatibles avec ces orientations plus précises.

La notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des orientations d'aménagement doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

A ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement est accompagné de documents graphiques dont la représentation est délibérément incitative, sans caractère impératif.

### **1.3 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD**

---

Le parti d'aménagement du PADD s'appuie sur les principes suivants.

- Un développement équilibré de la commune: équilibre entre les quartiers, les formes d'habitat, les actions économiques et culturelles.
- Le renforcement de la diversité urbaine et sociale en valorisant les atouts de chaque quartier en améliorant les relations entre ces quartiers, en facilitant l'accueil de nouveaux habitants.
- La prise en compte de l'environnement, en préservant son patrimoine bâti et naturel, en cherchant à limiter la place de la voiture dans le centre historique.

Le règlement du PLU délimite une zone AU qui comprend d'ores et déjà une desserte partielle par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, d'initiative publique ou privée, conformément aux présent schémas d'organisation.

### > **Objectifs**

Le secteur nord est principalement destiné à un nouveau quartier d'habitat centré sur l'aménagement paysager de la vallée Bégat. Les directives d'aménagements permettront :

- un aménagement cohérent de ce site afin de le protéger contre une urbanisation diffuse et d'organiser la réalisation progressive des équipements internes
- Créer une offre de logements conséquente
- Assurer une intégration parfaite avec le tissu urbain limitrophe
- Créer un rond point en entrée de ville pour marquer l'entrée sur la commune
- Créer une frange paysagère entre la RN 7 et le nouveau quartier
- Assurer la continuité verte de la vallée Bégat
- Traiter les limites avec la voie ferrée

### > **directives d'aménagements**

La représentation du document graphique joint est délibérément incitative et indicative.

Ce schéma d'aménagement fixe les accès principaux de la zone, l'implantation des voiries, les cheminements piétons, les zones à urbanisées ainsi que les zones naturelles à préserver (franges urbaines, vues, bois...)



**AMENAGER L'ENTREE NORD**  
 -mettre aux normes l'échangeur autoroutier et aménager un carrefour  
 -traiter les franges le long de la route nationale  
 -créer des vues sur la vallée

**CREER UN NOUVEAU QUARTIER EN ENTREE DE VILLE**  
 -créer des promenades douces  
 -mettre en oeuvre un assainissement alternatif

**METTRE EN VALEUR LE SITE DE GERIGNY**

**AMENAGER LA VALLEE BEGAT**

**RESTRUCTURER LE SITE DE VAUVRILLY**  
 -renforcer le pôle commercial nord  
 -aménager le carrefour

**REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITE**

**CREER UN SECTEUR VOUE AUX NOUVELLES ENTREPRISES**

**CONFORTER LE PÔLE COMMERCIAL**

**RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE HISTORIQUE**  
 -valoriser le site du prieuré  
 -aménager les espaces publics  
 -redynamiser le commerce et l'artisanat  
 -affirmer la présence de la "ville du livre"

**RECONQUERIR LES BORDS DE LOIRE**  
 -valoriser la promenade des anglais et les grèves de Loire  
 -nettoyer et entretenir les boisements

**RENFORCER LE PÔLE HOSPITALIER**

**RESTRUCTURER LE QUARTIER SUD EST**  
 -réaliser de petites AFU successives  
 -améliorer les relations vers le centre  
 -traiter la frange avec le milieu naturel

**VALORISER DU SITE DE LA GRANGE JOADA**

**AMENAGER L'ENTREE SUD**  
 -créer des vues sur la Loire  
 -assurer les continuités piétonnes  
 -mettre en valeur la Doucélina

**METTRE EN VALEUR LE FAUBOURG**  
 -aménager les promenades  
 -créer un site de découverte de la Loire

## Plan local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement durable

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le : **23 juin 2005**

espace boisé ou vert structurant	zone verte stratégique
espace agricole	liaisons douces piétons / vélos
secteur à valeur patrimoniale	attractivité à renforcer
secteur à bâtir	traitement des franges
secteur à requalifier	point de vue à exploiter, observatoire
zone commerciale	liaison à aménager
zone d'activités	carrefour à aménager
extension de zone d'activités	
zone d'axes stratégiques	

# PLAN LOCAL D'URBANISME

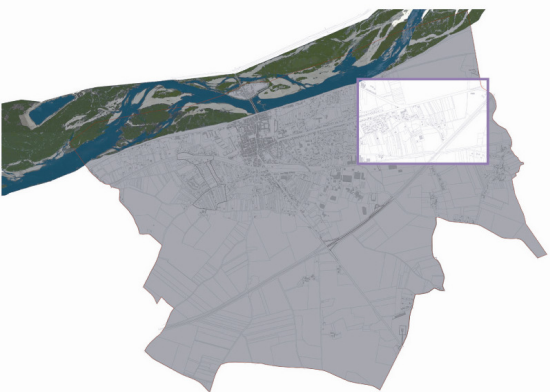
projet d'aménagement et de développement durable

## SECTEUR NORD

agence d'architecture et d'urbanismeDBW  
4rue Clavel 75019 PARIS tel: 01 42 40 57 31

ech: 1/15 500

### SITUATION



### LEGENDE

- limite secteur AU
- parcelles construites
- zone à urbaniser
- secteur commercial
- secteur commercial à étendre
- aménagement de giratoires (emplacements réservés)
- emplacement réservé
- voirie imposée (le chiffre indique la marge d'imposition de l'axe de la voie)
- accès interdits
- voirie
- autoroute + zone de 100 m
- parcelles visuelles à maintenir
- traitement paysagé incitatif
- bossemment protégé
- alignement d'arbres
- promenades douces à aménager
- protection des franges (côtures et/ou aménagements paysagés)



Aménagement entrée de ville

Aménagement de la vallée Bégat

Extension du secteur commercial

Confortation du mail