

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2 – Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable**

**PLAN APPROUVE**  
par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2005

**ACTE**

- Reçu en Préfecture de NEVERS le 18.11.05
- Publié le 18.11.05
- Notifié le \_\_\_\_\_

**EXCERPTUM EXECUTOIRE**  
en vertu de l'article 2  
de la Loi N° 82-213 du 2 mars 1982, modifiée,  
à compter du 16-12-05

**LE MAIRE,**  
**Pour le MAIRE,**  
**l'Adjoint délégué,**



*[Handwritten signature]*

**FULGENCE JOUR**

**ABW WARNANT**  
**OCTOBRE 2005**

**Commune d'Imphy**

## LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

### A – DEVELOPPEMENT URBAIN ET EQUIPEMENTS

#### 1 - Proposer de nouveaux terrains à la construction d'habitations

##### → Terrains disponibles à l'intérieur de la zone urbaine existante.

De larges secteurs non urbanisés persistent à l'intérieur de la zone urbaine du fait de blocages fonciers : La Grande Pièce, Les Grands Champs. La municipalité ne souhaite pas lancer de procédure d'expropriation et l'urbanisation reste donc à l'initiative des propriétaires privés, qui devront se réunir pour urbaniser certains secteurs (participation aux travaux, échanges de terrains...). Cependant, le P.L.U. prévoit la desserte de ces secteurs en inscrivant des emplacements réservés pour éviter d'enclaver ces terrains. Le chapitre suivant propose un exemple d'organisation pour les deux secteurs des Grands Champs. Des emplacements réservés sont inscrits au niveau des seuls débouchés possibles sur les voies existantes dans la zone UC et des flèches viennent indiquer les raccordements.

##### → Extension de la zone urbaine vers le sud, en continuité de l'existant.

Le lotissement des Petits Champs, un des derniers lotissements importants réalisé sur Imphy, prévoit une extension en continuité des voies existantes. Le P.O.S. antérieur prévoyait déjà une zone d'urbanisation future NAa sur laquelle un lotissement communal va être réalisé (voir projet ci-après). Cette zone va est reconduite par une zone à urbaniser 1AUa et est prolongé par une réserve pour une urbanisation à plus long terme, toujours vers le sud, empiétant sur les terres agricoles du domaine des Plauts.

##### → Les terrains entre la zone urbaine et le contournement de la RN 81.

Le passage projeté du contournement de la RN 81 à l'est de la ville d'Imphy pose la question du devenir des terrains entre la ville et l'infrastructure. Le fuseau réservé par le passage de l'infrastructure borde la zone urbaine et touche les zones à urbaniser prévues dans l'ancien P.O.S. au nord mais passe à environ 250 mètres de la partie sud de la ville.

Au sud, les terres agricoles, coupées par la route, séparées des domaines d'exploitation, perdent une grande partie de leur intérêt. La rue des Commes est déjà urbanisée en partie et il serait intéressant de rejoindre les deux bandes de construction pour établir une continuité de l'urbanisation. La proximité du contournement doit être prise en compte : la plantation d'une haie d'essences locales, permettant de retrouver l'aspect du bocage environnant, peut assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage vu depuis l'autoroute tout en assurant une protection des constructions tant d'un point de vue visuel que des nuisances sonores.

Au nord, les réseaux étant insuffisants pour desservir l'ensemble du secteur des Beuches, l'urbanisation se fera à plus long terme, lorsque la desserte sera assurée. De plus, la proximité de la déviation impose la réalisation d'une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme, conformément aux dispositions prévues à l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme.

##### → Redonner à la RN 81 un statut de rue à long terme

Après l'ouverture du contournement d'Imphy par la RN 8, l'allègement du trafic sur la route nationale doit amener le déclassement de la route et son intégration dans la voirie communale. Les accès directs des constructions sur la voie seraient alors possibles. Des aménagements pourraient permettre de réduire la largeur de la voie et ainsi la vitesse des véhicules.

#### 2 - Prévoir l'extension des équipements

##### → Un emplacement réservé pour un équipement collectif

Sur la partie sud de la ville, près du Stade Pierre Joly, le long de la rue des Commes, un terrain représentant environ un hectare et demi est inscrit en emplacement réservé par la commune qui souhaite conserver une réserve en zone urbaine pour la création d'un équipement collectif dont la vocation n'est pas définie : usage sanitaire (maison médicalisée...), scolaire (école...), de services publics (centre de secours, gendarmerie...) ou encore pour l'extension des équipements sportifs voisins.

### → Zone de loisirs en bords de Loire

Le centre aquatique Amphélia ouvert en 1999 sur les bords de Loire au Champ des Peupliers constitue un point de départ pour un pôle de loisirs. Il reste environ deux hectares des terrains hors zone inondable pour le développement des activités de loisirs, séparés du chemin de halage par des terrains naturels en zones inondables d'aléa faible et très fort. Les terrains hors zone inondable pourraient accueillir un terrain de camping.

## 3 - Prévoir l'extension des zones d'activités

### → Maintenir l'activité industrielle en place

Les bâtiments industriels sont limités à l'ouest par la Loire et enclavés dans la zone urbaine qui s'est densifiée autour des usines. Les seuls terrains disponibles sont situés à l'est et seront bientôt limités par le contournement. Une zone à urbaniser (en partie inondable) s'étend jusqu'au fuseau de passage du contournement de la RN 81.

### → Répondre aux besoins d'extension ou d'implantation d'activités artisanales

La zone à urbaniser prévue pour l'extension de la zone d'activités des Petits Champs, à la sortie sud de la commune est en grande partie utilisée. Les terrains construits ont été classés en zone urbaine réservée aux activités économiques. La zone à urbaniser est étendue vers le sud pour prévoir l'extension de la zone d'activités.

## B – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL ET URBAIN

Pour compenser l'incidence de l'extension des zones urbaines, des mesures sont prises pour contrôler cette extension, veiller à la qualité de l'urbanisation et pour protéger le milieu naturel et les terres agricoles.

### 1 - Maîtrise de l'urbanisation

Dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme va favoriser une urbanisation raisonnée, évitant l'urbanisation au coup par coup et permettant de prévoir la réalisation des réseaux au fur et à mesure. Un aménagement futur encadré est le garant d'une urbanisation de qualité, assurant un bon fonctionnement des zones urbaines et une préservation du site.

### → Densification avant l'extension de l'urbanisation sur les zones naturelles

De larges terrains non construits persistent en centre-ville. La commune souhaite voir se construire en priorité les terrains non construits à l'intérieur des limites urbaines mais les blocages (foncier, desserte...) persistent. Dans les orientations d'aménagement, les plans d'aménagement prévoient les possibilités de desserte par des raccordements aux voiries existantes, proposant des tracés de voies et des regroupements de parcelles.

### → Extension en continuité de l'existant

Après l'urbanisation à l'intérieur de limites existantes de la zone urbaine ou si les blocages persistent, l'urbanisation nouvelle doit se faire en continuité de l'urbanisation existante. Ce mode d'urbanisation paraît rationnel car il établit une continuité avec les voiries et réseaux existants et en particulier le réseau collectif d'assainissement, évitant une extension inconsidérée des réseaux qui aurait amené des coûts importants pour la collectivité et la création de lotissements refermés sur eux-mêmes, sans lien avec le reste de la ville.

Le règlement demande aux opérations d'ensemble de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement avec des opérations voisines, évitant les impasses.

Des emplacements réservés sont aussi inscrits afin d'éviter l'enclavement de certains terrains ou de prévoir le raccordement avec des voiries existantes ou futures.

D'un point de vue paysager, l'urbanisation en continuité de l'existant va permettre de préserver le cadre naturel de la commune, évitant l'étalement des constructions le long des routes et leur dispersion dans la campagne.

### → Gestion des réseaux

L'extension limitée des zones constructibles va permettre d'éviter un étalement des constructions qui aurait allongé les linéaires de réseaux : l'extension va donc être limitée. Le confortement des réseaux existants est une priorité ainsi que la desserte des zones urbanisées non raccordées.

### → Eviter l'urbanisation au coup par coup

Le Plan Local d'Urbanisme a encadré l'urbanisation des zones non construites par un classement en zones à urbaniser imposant une urbanisation d'ensemble ou le respect des orientations d'aménagement, prévoyant une urbanisation en continuité de tissu urbain existant et en liaison avec les opérations ultérieures. Ainsi, les constructions isolées, mal desservies (constructions à l'arrière d'autres constructions installées au bout d'impasses), la multiplication des chemins d'accès seront évitées.

Les flèches indiquées dans le croquis pour les zones 1AU obligent les nouvelles voiries à se raccorder aux voies existantes en impasses, afin de créer des nouvelles voies en continuité avec le réseau viaire existant et de désenclaver les impasses existantes.

Les zones à urbaniser strictes (2AU) permettent de prévoir une urbanisation à plus long terme, quand les réseaux seront réalisés pour desservir ces secteurs. L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire après une modification ou une révision du P.L.U. si une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme, conformément aux dispositions prévues à l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme est réalisée pour les secteurs à proximité de la future voie express.

### → Règlement encadrant les cités ouvrières

Les cités ouvrières constituent un patrimoine architectural important et permettent de retracer l'histoire de l'activité industrielle d'Imphy. Ce patrimoine doit être préservé en encadrant les transformations (annexes, extension, réhabilitation, percements...) des constructions. Une étude spécifique pourrait être réalisée par le CAUE pour établir des conseils et des prescriptions architecturales car un règlement de P.L.U. serait trop stricte. Il est important d'encourager la réhabilitation de ce quartier qui fait partie du patrimoine de la commune et qui renforce son identité de ville ouvrière.

## 2 - Préservation des espaces naturels

### → Eviter le mitage du paysage

Le P.L.U. ne permet pas d'urbanisation diffuse puisque les constructions futures ne peuvent être s'implanter qu'à l'intérieur de la zone urbaine existante ou en continuité dans les zones à urbaniser. Le Grand Vernay constitue un petit pôle secondaire mais il n'est pas étendu, limité côté ouest par la zone inondable de la Loire et côté est par la réserve pour le passage du contournement du bourg par la RN 81. Aucun autre écart n'est rendu constructible, seules l'extension des constructions et la réalisation de leurs annexes sont autorisées.

### → Éléments du paysage à préserver, plantation à réaliser

Afin de préserver l'identité d'Imphy, il est important de maintenir l'équilibre entre la ville et la campagne, notamment par la présence du végétal en ville ou en limite de zone urbaine. Des éléments tels que des haies, des alignements d'arbres vont être protégés par une inscription en éléments du paysage à préserver en particulier sur la partie urbaine de la commune, là ces éléments sont plus fragiles. Cette protection a pour but d'assurer la transition entre le milieu urbain et le milieu rural et une bonne intégration des constructions.

Un alignement d'arbres pourrait être replanté sur l'allée des Plauts afin de marquer comme auparavant la limite de la ville, et d'assurer l'intégration dans le paysage du château d'eau.

### → Protection des chemins

Les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ont été inscrits comme chemins à préserver au Plan Local d'Urbanisme. Le contournement de la RN 81 va couper les chemins assurant les liaisons entre la ville et la partie naturelle à l'est du territoire communal. Ils doivent être maintenus dans la mesure du possible ou un itinéraire de remplacement doit être proposé.

### 3 - Protection des terres et des exploitations agricoles

L'extension de la zone urbaine sur la zone agricole a assez peu d'incidences car elle est faite en continuité des constructions existantes, que ce soit au niveau des Commes ou du Grand Vernay.

Le P.L.U. prévoit l'extension de la zone urbaine sur des terres agricoles du domaine des Plauts qui est le seul secteur disponible pour l'extension de la ville. Cependant, le domaine est encore éloigné des zones à urbaniser et leur extension reste limitée, épargnant le grand Champ des Plauts.

### 4 - Prise en compte des risques d'inondation

Dans le cadre d'une politique renforcée de prévention des risques naturels prévisibles, l'Etat a prévu dans le Plan Loire Grandeur Nature, approuvé le 4 janvier 1994, un volet très important consacré à la sécurité des populations et des biens.

La politique de l'Etat dans les zones inondables répond à trois objectifs :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval.
- Sauvegarder l'équilibre actuel des milieux.

La politique de l'Etat dans les zones inondables énonce trois principes :

- Assurer la sécurité des populations
  - . Interdire toute nouvelle construction dans les zones d'aléa les plus forts ;
  - . Saisir toute opportunité pour y réduire le nombre des constructions exposées ;
  - . réduire la vulnérabilité des constructions éventuellement autorisées dans les autres zones où les aléas sont moins importants.
- Préserver les champs d'inondation en contrôlant strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues peu ou pas urbanisées où la crue peut stocker un volume d'eau important.
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire dans le secteur de Nevers à Saint-Léger-des-Vignes, constituant une servitude d'utilité publique, a été approuvé en mai 2003. Il est composé d'un plan identifiant les zones inondables par une cartographie des aléas d'inondation basée sur l'analyse des plus hautes eaux connues et d'un règlement selon le niveau d'aléas et le caractère urbanisé ou non de la zone. On distingue en effet les zones inondables peu ou pas urbanisées inscrites en champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation et comportant quatre niveaux d'aléas (faible, moyen, fort et très fort) et les zones inondables déjà urbanisées constructibles sous conditions selon l'aléa (faible, moyen et fort).