DEPARTEMENT DE LA NIEVRE
Commune de Neuvy-sur-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

ABW Warnant

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

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 4

A – Contexte général **5**
Structure administrative et situation générale
Principales voies de communication

B – Données physiques **7**
Réseau hydrographique
Voies navigables
Relief et géologie
Climat et pluviométrie

C – Analyse du contexte environnemental **9**
ZNIEFF
Réseau Natura 2 000
Arrêté de biotope

D – Analyse paysagère **18**
Unités paysagères
Points de vue remarquables
Eléments structurants

E – Occupation du sol **20**

F – Analyse urbaine **21**
Historique du développement urbain
Morphologie urbaine et entrée de ville
Patrimoine historique
Patrimoine archéologique

II – FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE 28

A – Circulation et stationnement **29**
Réseau viaire
Stationnement
Transport en commun
Circulation douce

B – Réseaux **30**
Assainissement
Alimentation en eau potable

C – Risques **31**
Transport de matières dangereuses
Risque nucléaire
Inondation
Risque sismique
Inventaire cavités – mouvements d de terrain
Aléa retrait gonflement des argiles
Catastrophes naturelles

C – Pollution et nuisances **34**
Installations classées
Nuisances sonores
Nuisances olfactives
Lignes électriques
Ruissellement

D – Exploitation des ressources naturelles **36**

III – EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 39

A – La population **40**
Les composantes de l'évolution démographique
Ménages et familles
Structure de la population

B – L'activité économique **42**
La population active et les secteurs d'activités
Les activités industrielles et artisanales et les zones d'activités
L'activité commerciale
L'activité agricole

C – Les logements **44**
Evolution du parc de logements
Activités de la construction
Occupation des logements
Caractéristiques des logements
Consommation d'espaces

2ème PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 47

I – LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PADD 48

A – Cadre législatif 48
Principes généraux du code de l'urbanisme 48
Porter à connaissance : maîtrise de l'urbanisation autour du CNPE de Belleville-sur-Loire 48

B – Définition du PADD 49
Synthèse du diagnostic 49
Hiérarchisation des enjeux 49
Les orientations du PADD 50

B – Bilan du PLU 55
Capacité résiduelle d'urbanisation de l'ancien PLU 55
Objectif de réduction de la consommation d'espaces 57
Capacité de densification et de mutation des zones urbaines 57
Besoins en surfaces constructibles 57

C – Compatibilité avec les documents supra-communaux 58
SDAGE 58
SCOT 58
PLH 62
Charte Loire et Nohain 62

II – LA DEMARCHE ET LES CHOIX RETENUS POURLEBREGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 63

A – Procédure 64
Historique du PLU 64
Bilan de la concertation 64
Elaboration associée 64
Avis des Personnes publiques Associées 66
Enquête publique 67
Modifications après enquête publique 69

B – Composition du dossier 70

C – Justification des dispositions du PLU 73
La traduction du porter à connaissance dans la partie réglementaire 73
Justification de la délimitation du zonage pour les zones généralistes 74
Justification de la délimitation du zonage pour les zones d'activités 79
Justification de la délimitation du zonage pour les zones de loisirs 79

D – Indicateurs pour évaluer les résultats de l'application du PLU 80

3EME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 81

I – IMPACTS DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS 82

A – DESCRIPTION DU PROJET DE PLU 82

B - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS 85

C - SYNTHESE 85

II – LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 86

A – PRESERVATION DE LA RESSOURCE EAU 86

B - PREVENTION DES RISQUES ET LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX NUISANCES 86

C - DEPLACEMENT 86

D - ENERGIE RENOUVELABLE 86

E - PRESERVATION DES PAYSAGES 86

III – IMPACT SUR L'AGRICULTURE 87

IV – IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 88

A – SITE VALLEE DE LA LOIRE ENTRE FOURCHAMBAULT ET NEUVY SUR LOIRE 89

B - SITE VALLEE DE LA LOIRE ENTRE MORNAY SUR ALLIER ET NEUVY SUR LOIRE 91

C - ANALYSE DES INCIDENCES DE LAMISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES DEUX SITES 94

D - SYNTHESE 96

E - CONCLUSION 96

V – SUIVI DU PLAN 97

VI – ANALYSE DES METHODES 97

VII – RESUME NON TECHNIQUE 98

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

I – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CONTEXTE GENERAL

STRUCTURE ADMINISTRATIVE ET SITUATION GENERALE

La commune de Neuvy-sur-Loire, appartient au département de la Nièvre. Elle fait partie du Pays de la « Bourgogne nivernaise » qui a fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2002 et de la communauté de communes Loire et Nohain créée par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 1999.
La communauté de communes Loire et Nohain regroupe les communes d'Alligny-Cosne, Annay, la Celle-sur-Loire, Cosne-sur-Loire, Myennes, Neuvy-sur-Loire, Pougny, Saint-Loup et Saint-Père, ce qui représente un territoire de 20 920 hectares pour une population de 17 111 habitants en 2008. Elle est dotée des compétences d'aménagement de l'espace, de développement économique, de protection et de mise en valeur de l'environnement, du logement, du tourisme, de l'action sociale et de la culture et des sports. La communauté de communes est dotée d'un SCOT depuis 2007.

D'une superficie de 2 131 hectares, la commune de Neuvy est située à 13 km au Nord de Cosne, et à 17 km au Sud-est de Briare. Elle est limitrophe des communes de Bonny-sur-Loire et Thou au Nord-est, Annay à l'Est, de la Celle-sur-Loire au Sud, de Sury-près-Léré département du Cher) au Sud-ouest, Belleville-sur-Loire (département du Cher) à l'Ouest, et de Beaulieu-sur-Loire (département du Loiret) au Nord-ouest.



Source : carte Michelin.

PRINCIPALES VOIES DE COMMUNICATION

La commune est traversée du Nord au Sud par l'axe autoroutier A77 reliant Paris au Nord (en rejoignant l'A6), et Nevers au Sud. Neuvy est situé à une trentaine de kilomètres de Gien. Les accès à Neuvy se font à partir des échangeurs 21 à Bonny-sur-Loire au Nord ou 22 à Myennes au Sud. En venant de Nevers, l'autoroute n'est payante qu'à partir du péage de Myennes, quelques kilomètres à l'aval de Neuvy-sur-Loire. On peut noter la présence d'une aire de repos de l'autoroute à l'extrémité sud-est du territoire.

La commune est traversée par d'autres routes départementales, assurant ainsi la bonne desserte de ses hameaux et le lien avec les communes voisines :
- La RD 907, ancienne RN 7, longe la Loire et relie au Nord Bonny-sur-Loire puis Briare et la région parisienne ou Gien en empruntant la RD 952. Au Sud, elle dessert La Celle-sur-Loire, Cosne puis Nevers. La route passe à l'Ouest du centre-bourg, isolant le quartier du port du reste du village, ne permettant un accès que par l'unique rond-point. Elle dessert également le hameau « des Pelus » au Sud de la commune.
- La RD 82 traverse la Loire pour rejoindre le département du Cher, les villages voisins et la centrale de Belleville. L'importance du trafic routier sur l'ancienne RN 7 a justifié la création d'un échangeur au croisement avec la RD 82, juste au débouché du pont.
- La RD 957 assure la desserte du bourg à partir de la RD 907 puis bifurque vers l'Est pour rejoindre Annay et continuer jusqu'à Clamecy en traversant la Puisaye et Entrain-sur-Nohain.
- La RD 241 dessert tout le Nord-est de la commune en reliant le bourg de Neuvy au hameau des « Grands Cocus ».

Les autres écarts sont desservis par la voirie communale.

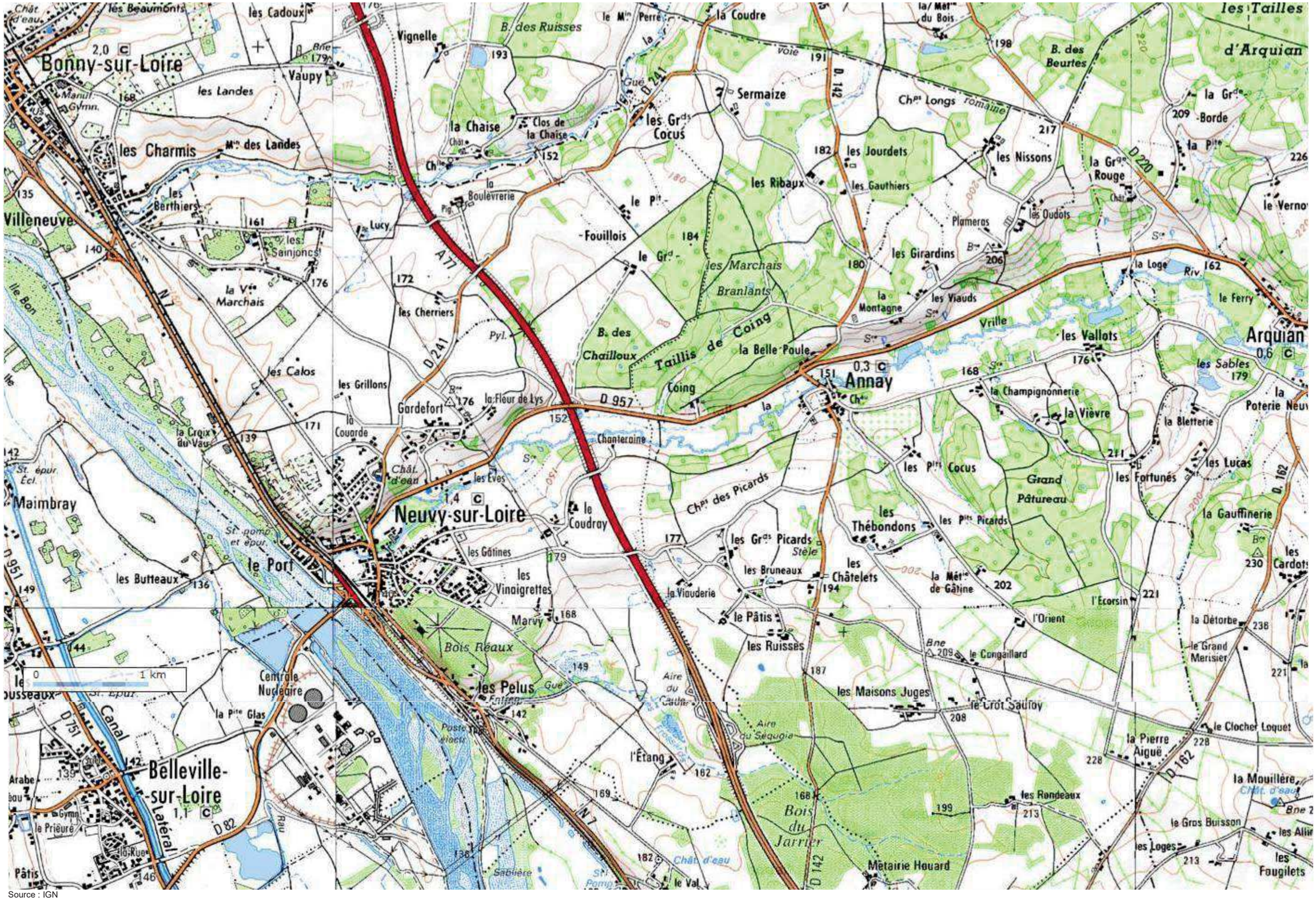
La commune est également traversée du Nord au Sud par la voie ferrée Paris – Clermont-Ferrand, doublant la RD 907. La gare de Neuvy-sur-Loire est aujourd'hui désaffectée.

CONSTAT :

La situation de Neuvy-sur-Loire sur une voie de desserte principale constitue un atout en rendant la commune très facile d'accès depuis la région parisienne, les départements voisins et Cosne-Cours-sur-Loire.

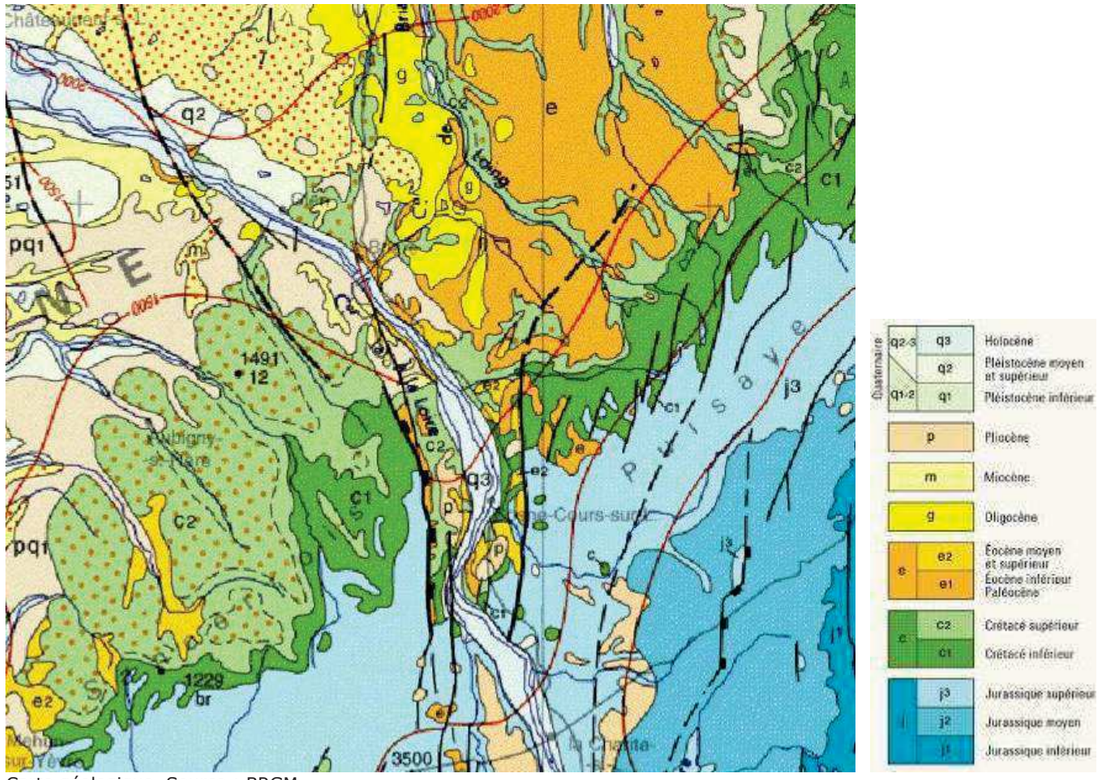
Cependant, le réseau viaire créée un certain nombre de barrières sur le territoire communal.

Bien qu'elle soit traversée par une voie ferrée importante, la commune ne possède pas de gare. Les habitants ne peuvent profiter de ce mode de déplacement sans aller à Cosne.


Bonny-sur-Loire
Villeneuve
Maimbray
Neuvy-sur-Loire
Belleville-sur-Loire
Arquian
Annay
Sermaize
les Cadoux
Vaupy
les Landes
les Charmis
les Berthiers
les Sainjoncs
la Vie Marchais
Vignelle
la Chaise
Clos de la Chaise
la Boulèvrerie
Lucy
Fouillois
le Grd Marchais
les Cherriers
les Calos
les Grillons
Gardefort
la Fleur de Lys
la Coudre
les Grds Cocus
les Ribaux
les Jourdets
les Gauthiers
les Nissons
la Grde Rouge
les Oudots
Plameras
les Girardins
la Montagne
les Viauds
Vrille
les Vallots
la Champignonnerie
la Vièvre
la Bletterie
les Sables
la Poterie Neuve
le Ferry
la Loge
les Tailles d'Arquian
la Grde Borde
la Pite
le Verno
B. des Beurtes
Chat Longs
Fomaine
B. des Ruisses
B. des Chailloux
Taillis de Coing
la Belle Poule
Coing
les Marchais Branlants
Chanteraine
les Eves
le Coudray
les Gâtines
les Vinaigrettes
Marvy
le Port
les Butteaux
Bois Réaux
Centrale Nucléaire
les Pelus
la Pite Glas
l'Etang
Bois du Jarrier
Métairie Houard
le Val
la Viauderie
le Pâtis
les Ruisses
les Bruneaux
les Châtelets
les Gds Picards
Stèle
les Pits Picards
les Thébondons
les Pits Cocus
Grand Pâtureau
Chat des Picards
la Mérie de Gâtine
l'Ecorsin
l'Orient
le Congaillard
les Maisons Juges
le Crot Saulloy
la Pierre Aiguë
le Clocher Loquet
la Détorbe
le Grand Merisier
la Gauffinerie
les Lucas
les Fortunés
les Rondeaux
la Mouillère
le Gros Buisson
les Loges
les Fougilets
les Cardots
la Croix du Vau
le Prieuré
la Rue
Pâtis
Arabe
Canal Latéral
Le Bon
0 1 km

Source : IGN

DONNEES PHYSIQUES



Carte géologique. Source : BRGM

RELIEF

Les différents cours d'eau ont creusé le paysage de manière à former un relief assez vallonné. Ainsi, le point le plus haut domine à 184 m d'altitude, dans le bois à l'Ouest du Petit et du Grand Fouillois, alors que la Loire est autour de 135m d'altitude.

Le territoire de Neuvy s'étend sur le plateau de la rive est de la Loire, séparé du fleuve par un petit coteau dominant le fleuve d'une quarantaine de mètres. Le plateau est entaillé par les cours de trois affluents de la Loire : la Vrille, le ruisseau des Frossards et le ruisseau de la Cheuille. Le bourg de Neuvy est placé dans le creux de la vallée, au lieu stratégique de la confluence de la Loire et de la Vrille mais se trouve très exposé aux inondations et au ruissellement depuis les coteaux alentours.

Au Nord du territoire, une première partie du plateau se découpe entre la Cheuille et la Vrille, large et relativement plane, s'élevant vers l'est. Un peu plus basse, la partie sud du territoire est formée d'une petite colline comprise entre la Vrille et le ruisseau des Frossards.

Sur le territoire de Neuvy-sur-Loire, la berge est très étroite entre le lit de la Loire et le plateau, dominée par un coteau très pentu (jusqu'à 25%). C'est pourtant là que passe les grandes infrastructures que sont la voie ferrée et l'ancienne route nationale.

GEOLOGIE (Source : rapport de présentation PLU 2004)

Le territoire communal représente 2 131 hectares localisé à l'extrémité Nord-ouest du département de la Nièvre, à la confluence de la Loire et de la Vrille. Le sol des plateaux est un socle argilo-calcaire, avec une tendance plus crayeuse au Nord et une tendance plus argileuse au Sud.

La berge de la Loire est une frange d'alluvions modernes sableuses et plates, large de 100 mètres environ au débouché de la Vrille, et de 600 mètres environ en amont et en aval. La vallée de la Vrille, quant à elle, est une bande large de 300 mètres environ d'alluvions modernes argilo-sableuses.

Enfin, les vallons de la Cheuille et du ruisseau des Frossards forme deux autres bandes, larges de quelques mètres seulement, d'alluvions modernes argilo-sableuses.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Neuvy-sur-Loire appartient au bassin versant de la Loire. Elle présente une hydrographie très importante : outre la forte présence de la Loire sur le côté ouest de son territoire, le reste du territoire est irrigué par trois petits affluents : la Vrille, la Cheuille, et le ruisseau des Frossards. La Loire sert d'ailleurs de limite avec les communes limitrophes à l'Ouest.

La Loire occupe, le long du territoire communal, un lit dont la largeur varie entre 600 et 100 mètres. Le débit peut varier de 11 m3 par seconde pendant la saison sèche à 10 000 m3 par seconde pendant les périodes de hautes eaux. Le fleuve est connu pour ses crues parfois destructrices. Au cours du XIX° siècle, plusieurs crues ont inondé les berges et les quais. Celle de 1846 par exemple a submergé le port et la route nationale 7.
Le lit de la Loire est instable, et des bras multiples et variables modèlent des îles et des bancs de sables mouvants, dont l'emprise change avec le régime des eaux. Un chenal longe la rive droite du fleuve, et baigne le quai du port de Neuvy. Une zone humide a été identifiée au niveau du lit de la Loire dans l'inventaire de la DREAL Bourgogne

La Vrille traverse le territoire de Neuvy d'Est en Ouest au centre de la commune. Elle prend sa source dans le département de l'Yonne à Treigny. Après un parcours de 27 km, elle se jette dans la Loire sur le territoire même de Neuvy, juste à l'Ouest du bourg, en amont du port. Cependant, étant déviée par les quais du port, son embouchure forme un bras à contre-courant de la Loire. Pendant les périodes des hautes eaux, la Vrille subit donc un refoulement des eaux du fleuve, et occasionne des inondations autour du château. La dernière inondation date de l'an 2003.

La rivière de La Cheuille longe le territoire au Nord marquant la limite communale avec les communes de Bonny-sur-Loire et Thou. La Cheuille, au nord, qui présente un bon état écologique. L'objectif du SDAGE les concernant consiste en l'atteinte d'un bon état global en 2027.

Le ruisseau des Frossards traverse le sud de la commune, en passant par le hameau des Pelus et forme un étang de 16 hectares, l'Etang de Marvy, zone humide identifiée dans l'inventaire de la DREAL Bourgogne.

La Loire et la Cheuille font parti des cours d'eau classés 1 et 2 au titre de la continuité écologique.

CONSTAT :

Le bourg de Neuvy est situé dans le bassin versant de la Loire. Le risque d'inondation est donc très important, et doit être pris en compte dans toute étude d'aménagement.
Le réseau hydrographique a structuré le paysage : le bourg s'est développé dans la vallée à la confluence entre la Vrille et la Loire, puis, plus récemment, pour fuir les inondations, les constructions ont gravi les collines pour rejoindre les plateaux.
D'une certaine manière, Neuvy est aussi intervenu sur le paysage de Loire par la création du port et de ses quais, modifiant le débouché de la Vrille sur la Loire.

ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

ZONES HUMIDES

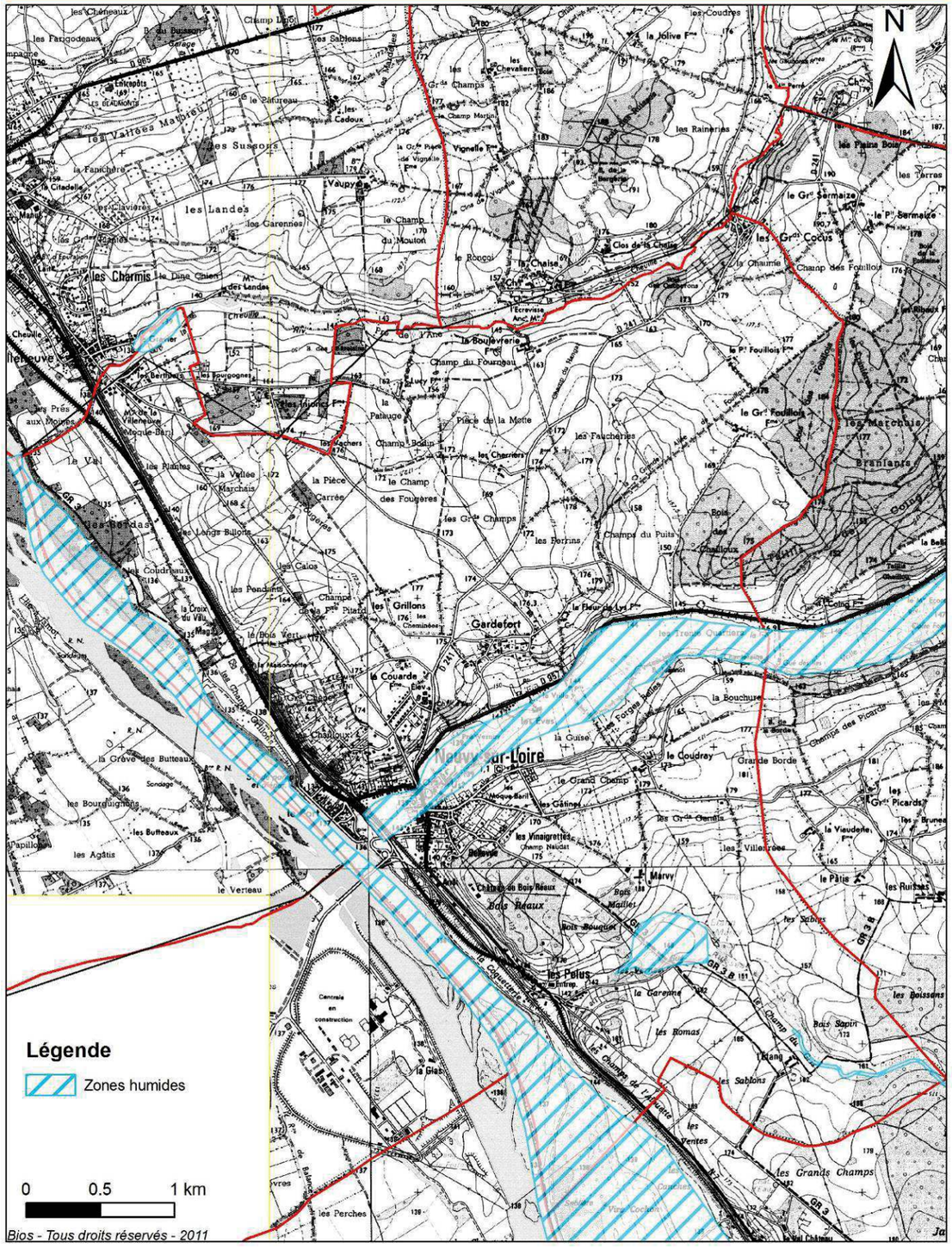
La DIREN Bourgogne a fait réaliser en 2000 un inventaire des zones humides de plus 4 hectares. Tout le cours de la Loire et de la Vrille font partie des zones humides recensées sur Neuvy. Pour des surfaces plus limitées, l'étang de Marvy et le ruisseau de Frossards qui l'alimente au Sud de la commune ont aussi repérés dans cet inventaire, ainsi qu'un petit secteur entre deux bras de la Cheuille, aux Berthiers, à l'extrémité nord du territoire.



Etang de Marvy

Carte des zones humides

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau.
La Loire, en premier lieu, constitue la limite de la commune au sud-ouest. Masse d'eau recensée en tant que « la Loire depuis la confluence de l'Allier jusqu'à Gien », elle présente un bon état écologique, avec un objectif du SDAGE de bon état global en 2015.

On compte également trois de ses affluents :

- la Vrille, au centre de la commune, qui présente un état écologique moyen, et la Cheuille, au nord, qui présente un bon état écologique. L'objectif du SDAGE les concernant consiste en l'atteinte d'un bon état global en 2027 ;
- le ruisseau des Frossards, présentant un état écologique mauvais, et pour lequel l'objectif du SDAGE correspond à l'atteinte du bon état global en 2015.

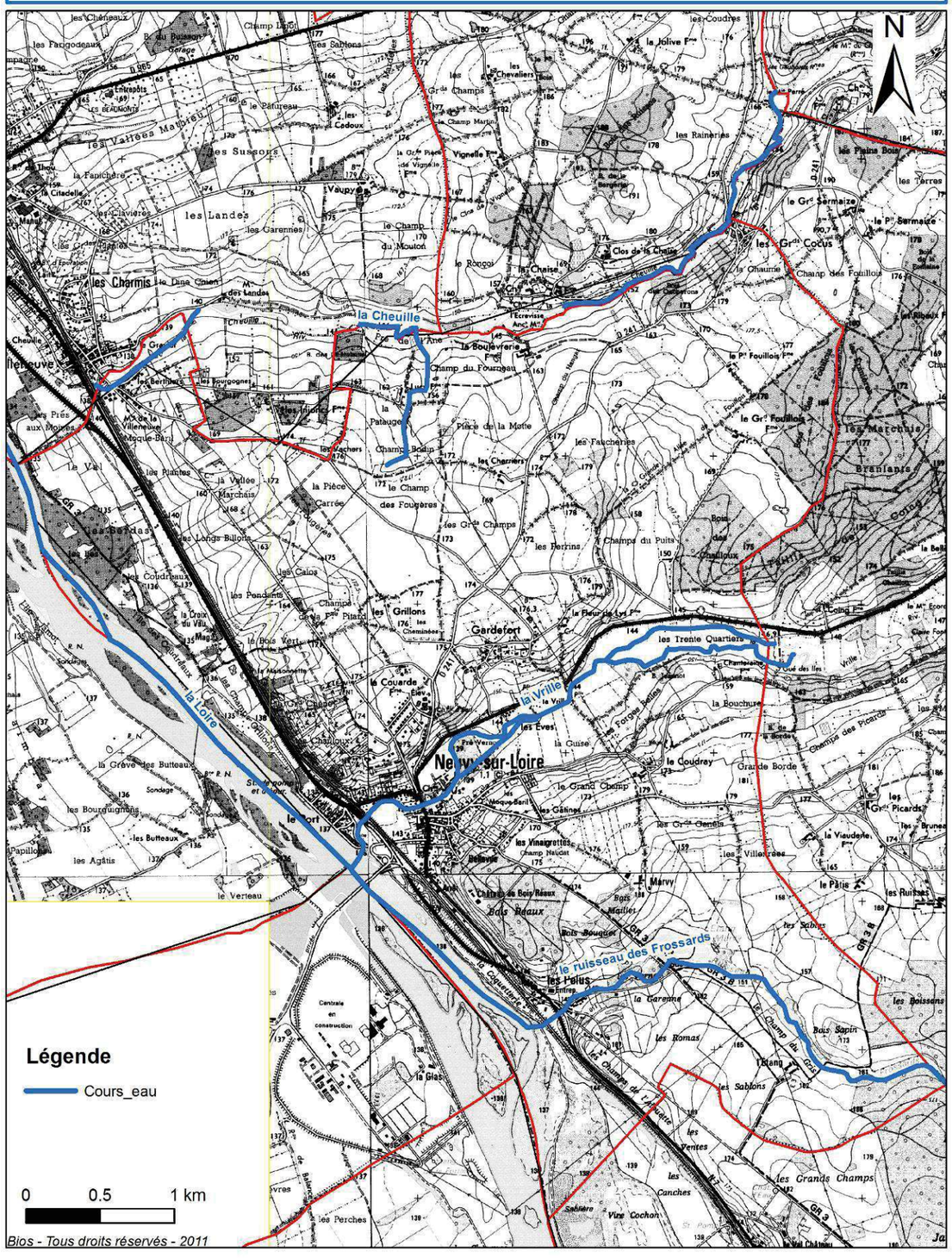
La commune de Neuvy-sur-Loire est concernée par trois nappes souterraines :

- la nappe libre des alluvions de la Loire, référencée comme Masse d'eau souterraine 4108 (EU Code FRGG108 - Nouveau code national (Sandre ve1.1) : GG108) : Alluvions Loire moyenne avant Blois. Celle-ci possède un état médiocre concernant les nitrates et les pesticides et un objectif au SDAGE de bon état en 2021.

- la nappe libre de l'Albien, référencée comme Masse d'eau souterraine 3210 (EU Code FRHG210 - Nouveau code national (Sandre ve1.1) : HG210) : Craie du Gâtinais. Celle-ci possède un mauvais état concernant les pesticides, les nitrates et les métaux, et un objectif au SDAGE de bon état en 2027. Sa vulnérabilité est forte (zone karstique).

- la nappe libre de l'Albien-Néocomien entre Loire et Yonne au sud-sud est du territoire communal, référencée FRHG217, est dans un état qualitatif médiocre en raison de la présence de nitrates et pesticides. Son objectif de bon état global a été fixé à 2021.

Carte des cours d'eau
Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



Bios - Tous droits réservés - 2011

CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les milieux naturels font partie de réseaux écologiques permettant les échanges entre ces derniers. Ces réseaux écologiques sont donc constitués de :

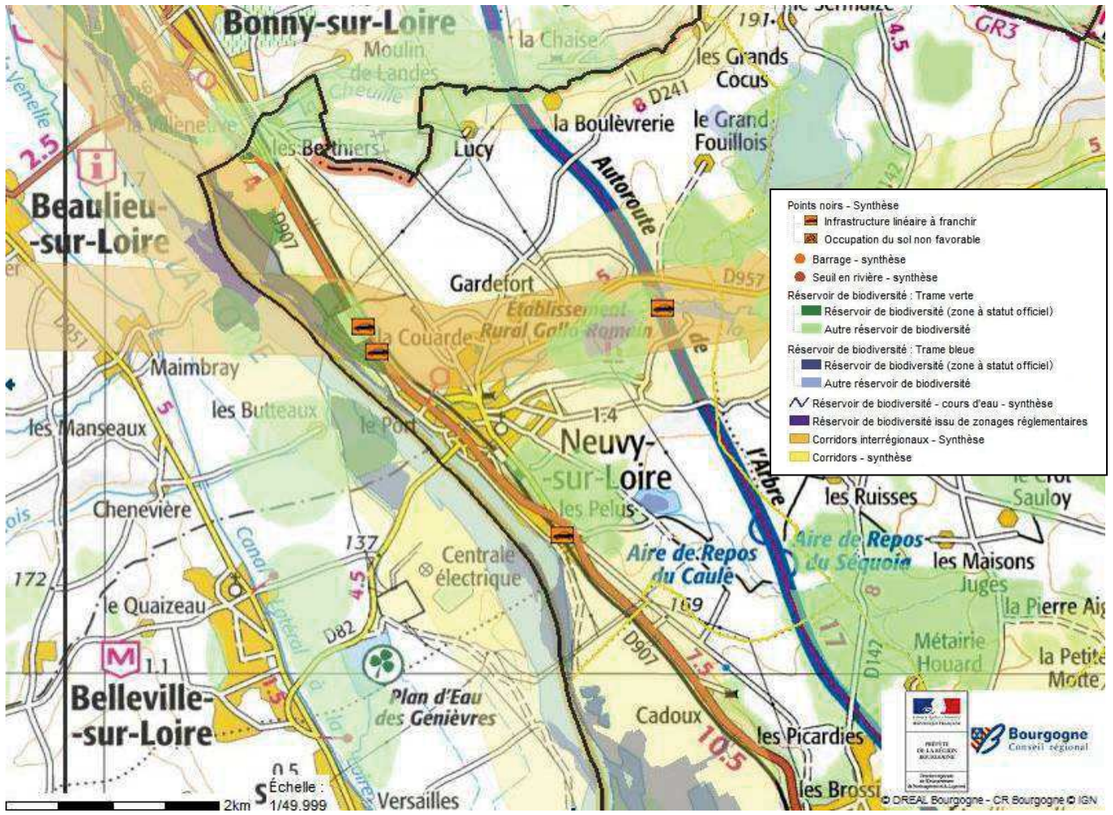
- Réservoirs de biodiversité : ce sont des espaces naturels présentant une biodiversité particulièrement intéressante, prenant notamment en compte des espaces de nature ordinaire. Ces réservoirs constituent un point de départ pour la diffusion des espèces.
- Corridors : couloirs de déplacement potentiels, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité, en passant par les milieux favorables à la diffusion des espèces.

Sur ces réseaux, un certain nombre d'obstacles, nommés points noirs, sont existants. Il s'agit d'éléments difficilement ou non franchissables.
L'ensemble de ces éléments est synthétisé dans la Trame verte et bleue de la région Bourgogne.

Le territoire communal de Neuvy-sur-Loire est très largement concerné par la trame verte et bleue, notamment du fait de la présence de Loire et de ses affluents.
De nombreux réservoirs, appartenant aux différentes sous-trames vertes, sont présentes :

- deux petites pelouses sèches, situées en bordure du lit mineur de la Loire ;
- plusieurs zones de prairies : une prairie humide située en bord de Loire et deux autres zones situées au niveau des hameaux des Pelus et des Berthiers ;
- quatre ensembles forestiers : aux Serdats, le bois de Reaux, le bois de Jarrier, et l'ensemble bois de Chailloux et bois des Fouillois ;

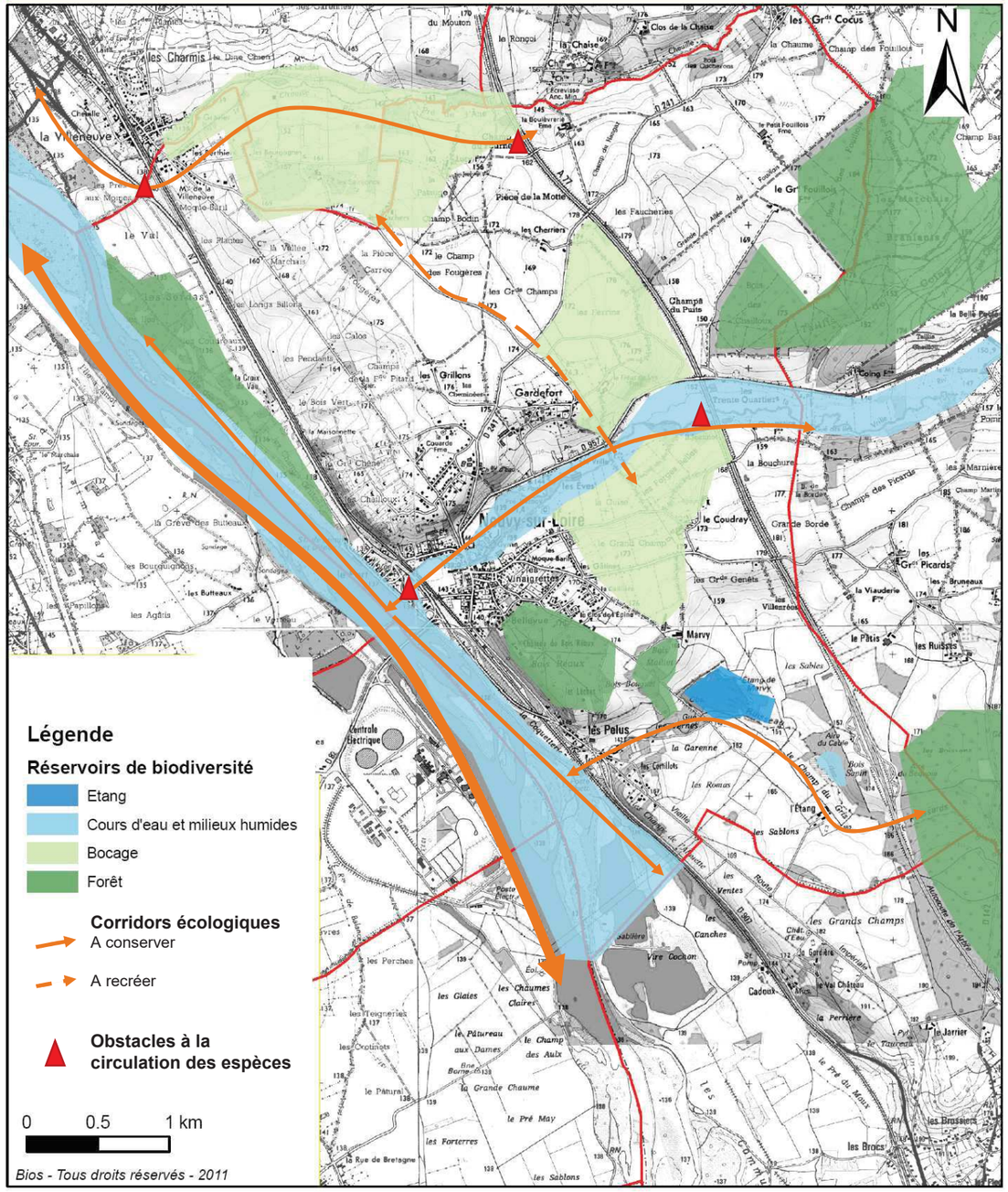
En ce qui concerne les sous-trames bleues, les réservoirs de biodiversité sont principalement situés au niveau de la Loire et de ses affluents, la Vrille, la Cheuille ou le ruisseau des Frossards. La Loire et la Cheuille font parti des cours d'eau classés 1 et 2 au titre de la continuité écologique.Ils correspondent également à des eaux stagnantes, avec l'Etang de Marvy et un réseau de mares au bois des Fouillois. Enfin, les corridors correspondant aux deux trames englobent les cours d'eaux (la Loire, la Vrille et la Cheuille) ainsi que leurs abords sur une largeur de 1 km environ de chaque côté.



L'approche au niveau communal confirme cette analyse.
Les cours d'eau présents sur la commune constituent de bons corridors de déplacement, répartis de façon relativement homogène sur le territoire communal. Ils sont malheureusement coupés par des infrastructures routières importantes, qui constituent des obstacles à la circulation des espèces : l'autoroute A77, la voie ferrée et la route départementale D907. L'autoroute bénéficie de passages à petite faune, notamment au niveau de la Vrille, mais leur efficacité ne semble pas encore vérifiée.

Carte des continuités écologiques

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



En ce qui concerne les réservoirs « Bocage », ils ne semblent pas reliés entre eux sur le territoire communal, puisqu'ils sont séparés par des zones de cultures, dépourvues de haies en grande majorité. Un corridor pourrait donc être restauré par la réimplantation de haies, notamment en bord de route ou de chemin, entre Gardefort et les Berthiers (cf. la carte des continuités écologiques).

LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de NEUVY-SUR-LOIRE, située au bord de la Loire, bénéficie d'une position lui apportant une richesse et une diversité écologique importante.

Ainsi, les bords de Loire proposent une grande diversité de milieux et abritent une flore plus ou moins remarquable et plusieurs habitats en régression sur la Région.
La Loire est par ailleurs connue pour son intérêt ornithologique, car elle accueille de nombreuses espèces, limicoles, anatidés, rapaces, passereaux …

Les différents milieux présents sur la commune, forêts alluviales, bancs de sable, pelouses pionnières, bocage, apportent des zones propices à l'installation d'une faune remarquable, tels que le Castor d'Europe ou la Cistude d'Europe.

LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE NATUREL

ZNIEFF

Les milieux naturels remarquables de la région ont été recensés à partir de 1982 au moment de la création des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).
Il en existe deux types :

- les ZNIEFF de type II sont de vastes ensembles naturels, offrant un potentiel biologique important.
- les ZNIEFF de type I sont, quant à elles, des milieux où les scientifiques ont identifié des espèces de faune ou de flore remarquables ou menacées de disparaître.

Ces données sur ces milieux sont centralisées à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne.

Sur la commune de NEUVY-SUR-LOIRE, trois ZNIEFF de type II sont répertoriées :

- La Vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault, surface de 8 100 ha, longueur de 60 km du cours de Loire (13 communes).
  La commune de NEUVY-SUR-LOIRE se trouve en limite aval du site (nord-ouest du site).

  Ce site, marqué par la présence de la Loire, présente un grand intérêt. Il est influencé par les remaniements imposés par le cours de la Loire, et présente donc des milieux variés à tous stades de colonisation :
  - des îles et grèves sableuses abritant des espèces végétales rares,
  - des pelouses et des landes installées sur des sols sableux,
  - des forêts alluviales (habitats inscrits dans la Directive Habitats), en forte régression au niveau européen.

  Ces sites accueillent également une faune riche, dont plusieurs espèces d'oiseaux, comme le Petit Gravelot, l'Oedicnème criard ou plusieurs espèces de Sternes (espèce inscrite dans la Directive Oiseaux). On y rencontre également le Castor et dans la Loire, l'Alose ou le Saumon.

- L'interfluve Loire-Canal de Briare, secteur Loire Briare-Beaulieu, surface de 2 200 ha (9 communes).
  Le site est lui aussi marqué par la présence de milieux variés, liés au fleuve et à l'influence de sa dynamique : grèves, îles, pelouses, bois, mais également des marais, et un milieu plus bocager.

- La Puisaye nivernaise, surface de 11 800 ha (15 communes).
  Le site est caractérisé par une mosaïque d'habitats, alliant milieux forestiers, milieux bocagers et milieux aquatiques associés aux cours d'eau.
  Les haies vives du bocage poyaudin sont constituées d'essences épineuses, de Noisetiers ou de Charmes et sont dominées par des arbres de haut jet, tels que le Chêne. L'alternance de haies et de prairies permet l'accueil d'une faune riche et variée, notamment en ce qui concerne les espèces cavernicoles qui trouvent de nombreux abris au cœur des vieux arbres.
  Des milieux plus fermés sont également représentés avec des landes atlantiques et des peuplements forestiers :
  - Landes à Bruyère cendrée, habitat de la Perdrix rouge ou de l'Engoulevent d'Europe, espèce inscrite dans la Directive Oiseaux ;
  - Chênaie-charmaie, où l'on retrouve le Peucédan de France ;
  - Aulnaie-Frênaies, dans les fonds de vallons humides, habitat inscrit dans la Directive Habitats.

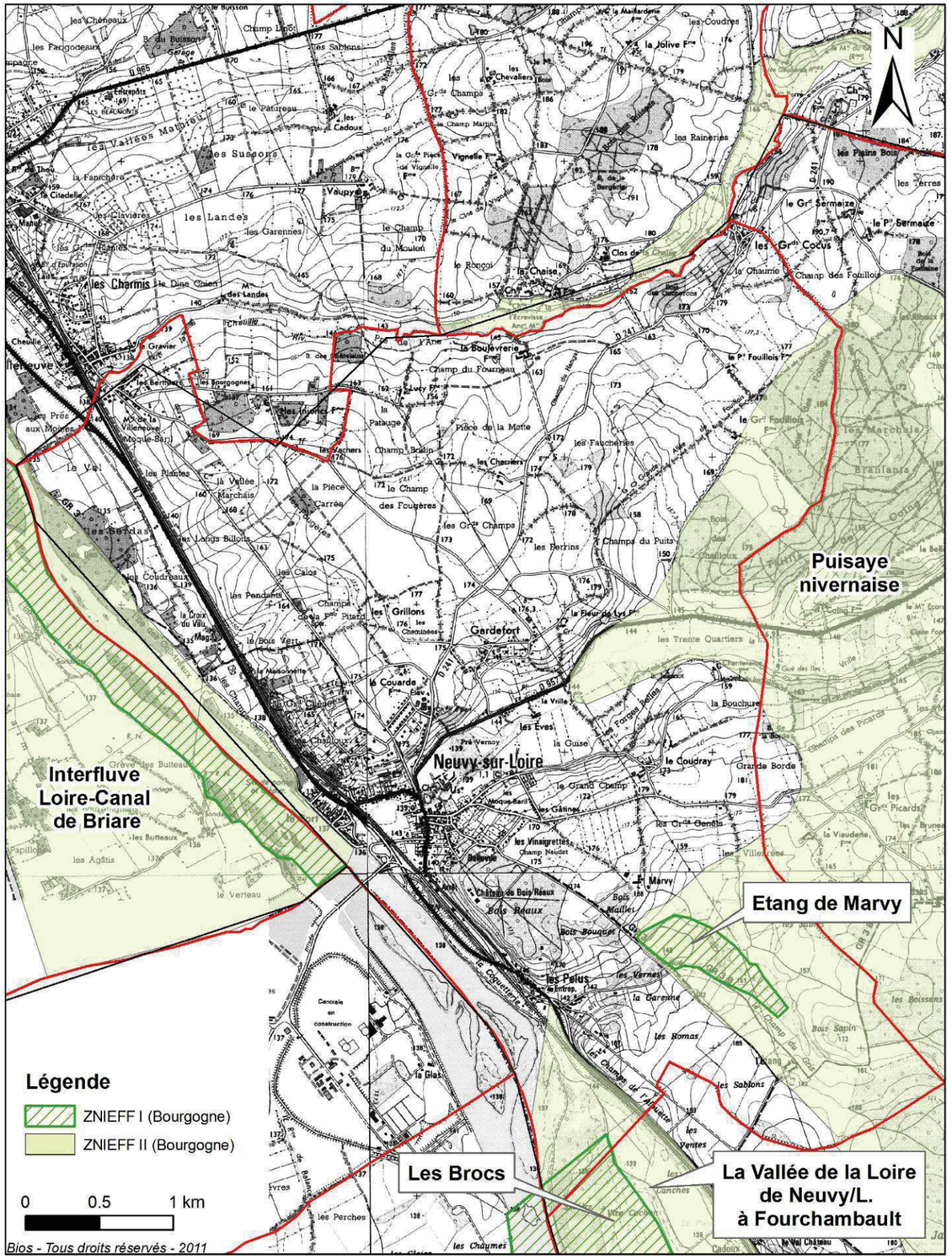
On compte également deux ZNIEFF de type I, dont une effleure la commune :

- L'Etang de Marvy, surface de 24 ha, dont 12 ha pour le seul plan d'eau.
  Situé au sud du hameau de Marvy, il est alimenté par le ruisseau des Frossards.
  Cet étang possède des ceintures de végétation développées, abritant une faune (dont des amphibiens comme les grenouilles vertes et rousse, la rainette verte et la grenouille argile) et une flore riches et diversifiées, dont l'une des 3 premières roselières de Bourgogne.
  De plus, son emplacement (proximité de la Loire) facilite sa fréquentation par de nombreux oiseaux d'eau (Râle aquatique, Sterne pierregarin …), mais également par le Castor. La protection porte également sur les sites de repos des oiseaux migrateurs.

- Les Brocs, surface de 205 ha (LA CELLE SUR LOIRE).
  Le site des Brocs est situé sur la Loire et ses abords, principalement sur la commune de la Celle-sur-Loire mais elle empiété sur Neuvy au lieudit des Grèves.
  On y retrouve des milieux variés inféodés au fleuve et à sa dynamique : grèves sableuses, îlots, forêts alluviales, pelouses et landes acidophiles. Ces milieux abritent une faune riche, avec notamment l'Oedicnème criard (sites d'hivernage) et des frayères des poissons migrateurs (saumons, aloses, lamproies).

Carte des ZNIEFF

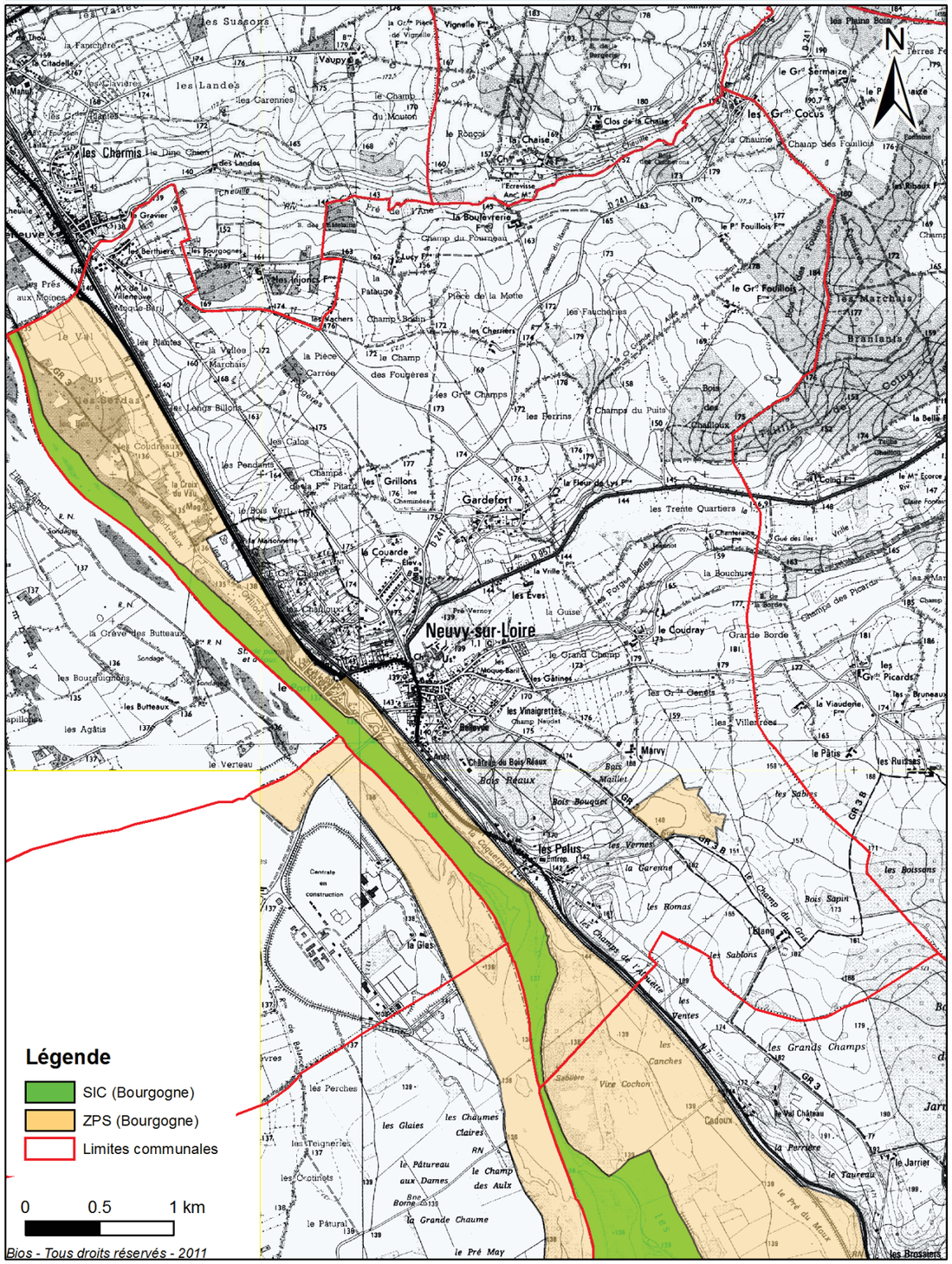
Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



Bios - Tous droits réservés - 2011

Carte des sites naturels désignés au titre de Natura 2000

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



Bios - Tous droits réservés - 2011

NATURA 2000

En adoptant la Directive Oiseaux (1979) et la Directive Habitats (1992), la France s'est engagée à mettre en place un réseau cohérent de sites, dénommé réseau NATURA 2000. S'appuyant sur des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.) et des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.), ce réseau européen doit permettre à préserver le patrimoine naturel d'intérêt communautaire recensé dans ces espaces.
Dans ce but, sont identifiés pour la Bourgogne 65 Sites d'Intérêt Communautaire (S.I.C.) ou projets de S.I.C. et 14 Zones Spéciales de Conservation qui seront à terme désignés dans le réseau.

Un SIC concerne la commune de NEUVY-SUR-LOIRE :

- le site de la Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire (surface : 2 600 ha).

Le site est remarquable par la diversité des habitats représentés, notamment due à la dynamique fluviale de la Loire (régimes contrastés, inondations périodiques), à la topographie des fonds et des berges et l'hétérogénéité des alluvions. Ces conditions particulières ont permis le développement d'une végétation très diversifiée, installée de petites surfaces et constituant des mosaïques d'habitats naturels très différents.

- Le fleuve et son lit mineur : Il constitue un habitat d'espèces d'intérêt communautaire pour les poissons migrateurs, malgré la présence de nombreux obstacles. Les grèves accueillent une végétation pionnière spécifique, adaptée à la sécheresse des sables et à la submersion temporaire. La végétation est essentiellement composée de petites espèces annuelles. De plus, ces milieux abritent différents oiseaux pendant leur période de nidification, tels que l'Oedicnème criard, les Sternes pierregarin, naine ou caspienne.
- Les forêts inondables : Les habitats forestiers sont eux aussi particulièrement adaptés aux conditions d'inondabilité imposées par la Loire. Les boisements, de type Saulaie blanche (habitat prioritaire) et les saulaies arbustives, sont installés dans le lit majeur, en bordures du cours d'eau, dans des zones régulièrement et longuement inondées. Ils sont utilisés par diverses espèces dont le Castor.
- Les mégaphorbiaies associées aux forêts : Ces formations de hautes herbes se développent sur des sols riches en matières organiques. On les rencontre dans deux situations : soit situées en lisière des forêts alluviales, soit constituant la strate herbacée de leur sous-bois.
- Les milieux herbacés sont également représentés sur le site, mais pas sur la commune de NEUVY-SUR-LOIRE : pelouses à Corynéphores et/ou Fétuques, prairies à Chiendents et Avoine élevée …

Une ZPS est recensée :

- Le site Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire (13 763 ha).

Le site s'étend sur près de 100 km de cours d'eau. Il intègre la totalité du lit mineur de l'Allier et de la Loire et une partie du lit majeur, sur 2 départements (Nièvre et Cher).
Situé sur un corridor fluvial et axe migratoire privilégié pour de nombreuses espèces d'oiseaux, il est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux naturels (grèves, berges abruptes, pelouses sableuses, landes sèches à humides et boisements alluviaux), riche autant au niveau de la flore que de la faune.

Cet ensemble offre des zones de reproduction, d'alimentation ou de passage pour de nombreuses espèces avicoles, dont 25 espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux. On compte parmi elles 17 espèces nicheuses (Sternes naines ou pierregarin) et 3 espèces de passage particulièrement remarquables (la Grue cendrée, le Balbuzard pêcheur et le Milan royal).

ZONES IMPORTANTES POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX

L'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) a pour objet de définir des sites d'intérêt majeur qui accueillent des populations d'oiseaux jugés d'importance communautaire ou européenne. Ces sites ont pour une partie d'entre eux servis de base pour la désignation des ZPS, sans pour autant que ce soit systématique.

L'inventaire des ZICO couvre l'ensemble des milieux naturels du territoire. La moitié des ZICO concerne des zones humides, en partie ou en totalité, des milieux marins ou côtiers.

Sur la commune de NEUVY-SUR-LOIRE, une ZICO est répertoriée :

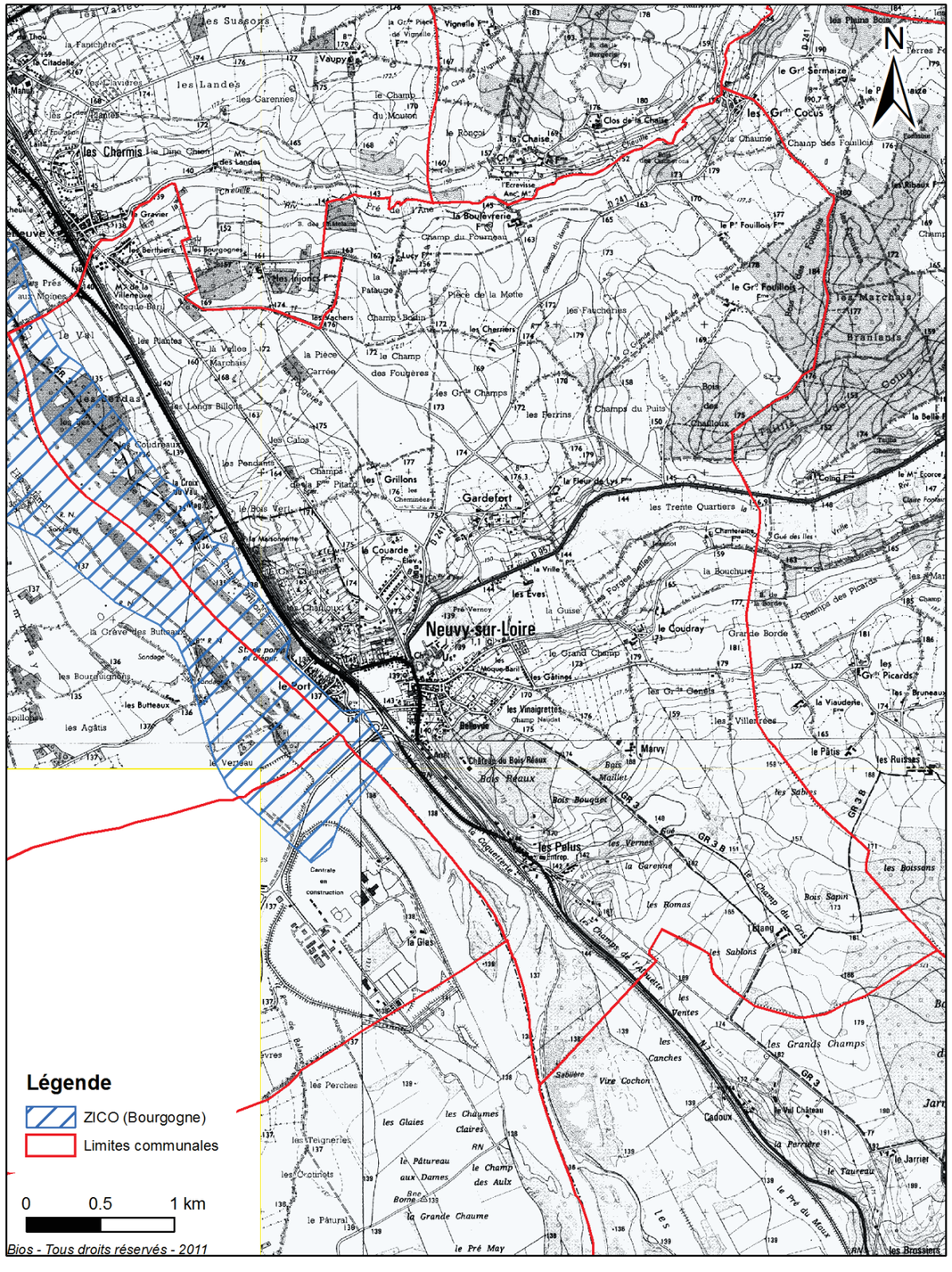
- La Vallée de la Loire : Orléanais (1 619 ha, dont 150 ha en Bourgogne). Le site présente un intérêt ornithologique en accueillant, entre autre, des hérons cendrés, sterne pierragarin, marins-pêcheurs, grands cormorans, etc.… Au total, 10 espèces d'oiseaux protégées ont été inventoriées, dont 8 espèces inscrites dans la Directive Oiseaux.

CONSTAT :

Neuvy-sur-Loire, présente une belle richesse environnementale. Il est important de la préserver, et donc de réfléchir aux impacts que pourraient avoir certains aménagements.
Le PLU doit être pensé de manière à favoriser ou à reconstituer le maintien des trames vertes et bleues. On peut cependant déjà dire que ces trames sont assurées grâce à la présence de la Loire et de la Vrille.

Carte de la ZICO

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



Bios - Tous droits réservés - 2011

3 – DESCRIPTION DU PATRIMOINE NATUREL

HABITATS

Les milieux naturels renferment donc une grande variété d'habitats naturels. Ces derniers, dotés de caractéristiques stationnelles spécifiques (climat, sol et sous-sol, géomorphologie, propriétés physiques et chimiques), abritent des espèces végétales et animales particulières. Ils permettent d'apprécier la qualité et les potentialités des milieux.

Ainsi, on retrouve :

- des milieux aquatiques :
  - Cours d'eau
  - Bancs de gravier et de sable des rivières
  - Végétation immergée
- des milieux ouverts :
  - Pelouses alluviales pionnières et post-pionnières
  - Mégaphorbiaie eutrophe
- des milieux fermés :
  - **Saulaies blanches** (habitat prioritaire).

FLORE

Les habitats naturels abritent une **flore relativement riche (362 espèces)**, avec notamment quelques espèces particulières, telles que :

- *Pulicaria vulgaris Gaertn.*, Herbe de Saint-Roch - protection nationale
- *Artemisia campestris L.,* Armoise champêtre - protection régionale
- *Butomus umbellatus L.*, Butome en ombelle - protection régionale
- *Hottonia palustris L.*, Hottonie des marais - protection régionale
- *Scutellaria hastifolia L.*, Scutellaire hastée - protection régionale
- *Trifolium subterraneum L.*, Trèfle semeur - protection régionale

Ces espèces sont caractéristiques des habitats humides et aquatiques ou des habitats secs sableux plus ou moins pionniers.



Butomus umbellatus

FAUNE

Une faune très diversifiée, comprenant notamment des espèces remarquables et rares, est présente sur la commune. Elle est, tout comme la flore, en grande partie inféodée à la Loire, ses affluents, et à son lit majeur.

Ainsi, on peut citer entre autres :

- Insectes :
  - *Gomphus flavipes*, Gomphe à pattes jaunes
  - *Ophiogomphus cecilia*, Gomphe serpentin
- Poissons :
  - *Alosa alosa*, Grande Alose
- Amphibiens :
  - *Bufo calamita*, Crapaud calamite
  - *Rana dalmatina*, Grenouille agile
  - *Hyla arborea*, Rainette verte
  - *Tritus cristatus*, Triton crêté
  - *Lissotriton helveticus,* Triton palmé
- Reptiles :
  - *Elaphe longissima*, Couleuvre d'Esculape
  - *Coluber viridiflavus*, Couleuvre verte et jaune
  - *Natrix maura*, Couleuvre vipérine
  - *Natrix natrix*, Couleuvre à collier
  - *Lacerta agilis*, Lézard des souches
- Mammifères :
  - *Castor fiber*, Castor d'Europe
  - *Myotis emarginatus*, Murin à oreilles échancrées
  - *Eptesicus serotinus*, Sérotine commune

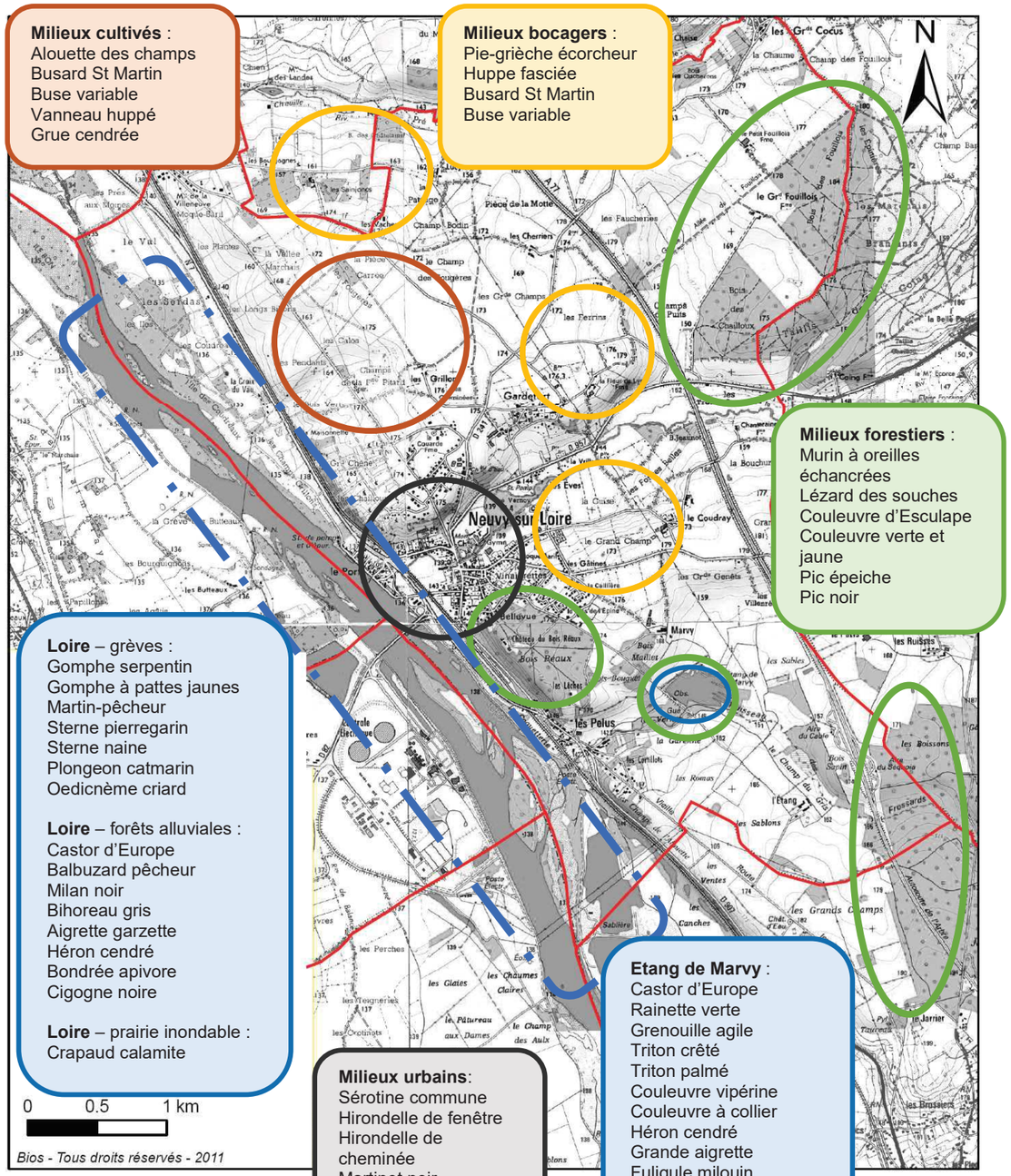
Les oiseaux sont particulièrement bien représentés (environ 160 espèces), avec de nombreuses espèces d'intérêt écologique :

- *Egretta garzetta*, Aigrette garzette
- *Pandion haliaetus*, Balbuzard pêcheur
- *Nycticorax nycticorax*, Bihoreau gris
- *Pernis apivorus*, Bondrée apivore
- *Circus cyaneus*, Busard St Martin
- *Ciconia nigra*, Cigogne noire
- *Upupa epops*, Huppe fasciée
  Alcedo atthis, Martin-pêcheur d'Europe
- *Milvus migrans*, Milan noir
- *Burhinus oedicnemus*, Oedicnème criard
- *Lanius collurio*, Pie-grièche écorcheur
- *Gavia stellata*, Plongeon catmarin
- *Sterna albifrons*, Sterne naine
- *Sterna hirundo*, Sterne pierregarin

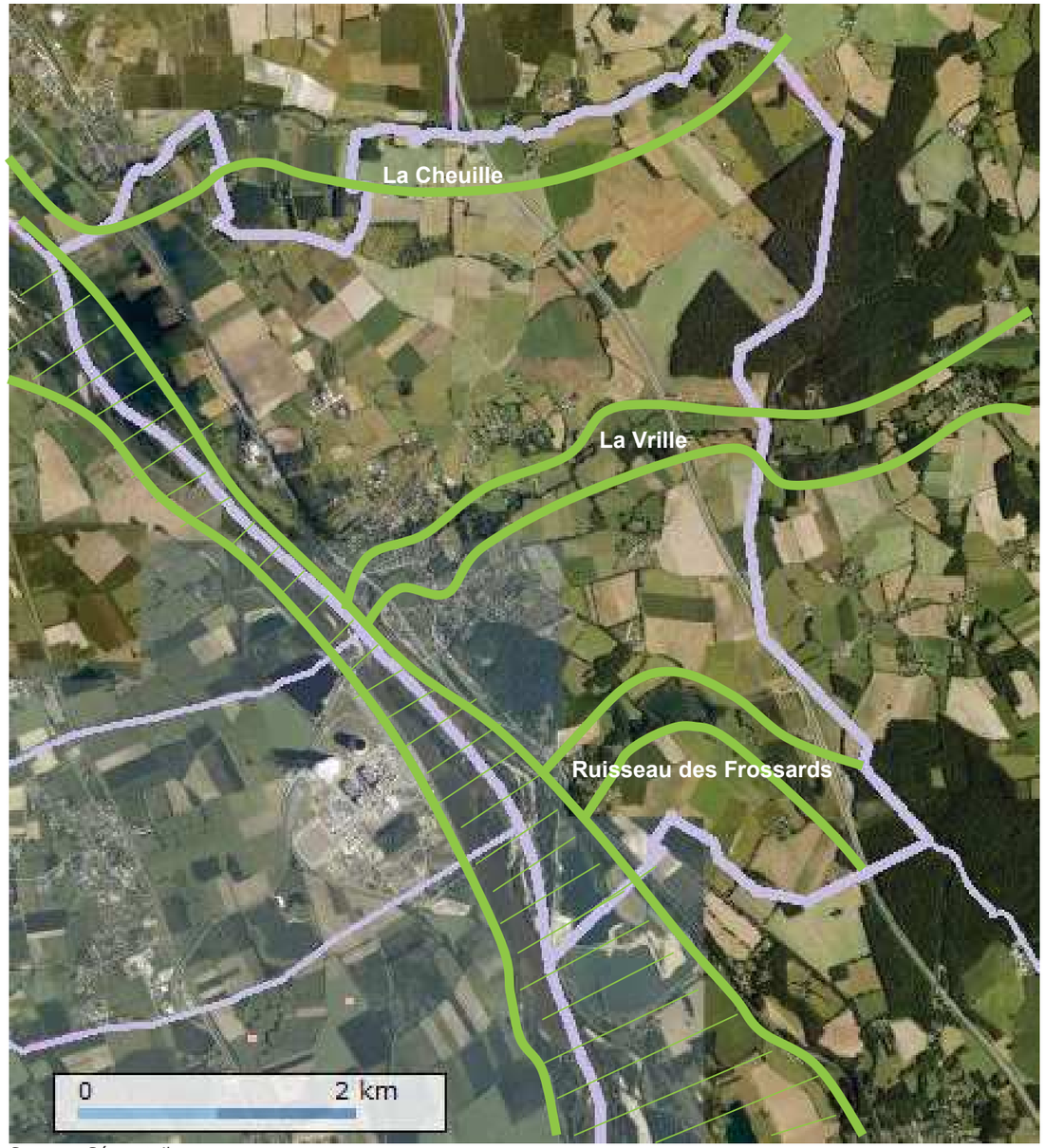


Pie-grièche écorcheur

La figure suivante montre, pour chaque type de milieux présents sur la commune, les espèces les plus remarquables, caractéristiques de ces milieux.



Répartition des espèces faunistiques en fonction des milieux présents sur le territoire communal



Source : Géoportail

Selon l'atlas des paysages de la Nièvre, l'est du territoire est rattaché au territoire de la Puisaye constitué d'un plateau surélevé entaillé de vallées profondes d'une centaine de mètres, creusées sur le territoire de Neuvy-sur-Loire par la Vrille et la Cheuille qui draine le territoire en direction de la Loire. Globalement, le plateau de la Puisaye constitue une région de polyculture et d'élevage, avec une grande imbrication entre culture et prairies.

Ainsi, sur le territoire communal, on distingue :

- Les vallées de la Cheuille, la Vrille et le ruisseau des Froissards où se concentrent les prés dans les fonds humides, où le paysage est cloisonné par des haies hautes et des bois. La vallée de la Vrille plus importante que les deux autres, occupe le centre du territoire. Le paysage est composé d'un bocage serré formé par des prés clos de haies, bosquets et alignements sinuant le long des chemins ruraux.

- Les replats de plateau aux sols secs sont dominés les cultures délimités par les entailles des trois vallées qui se dirigent vers la Loire, même si le flanc du coteau dominant la Loire est parfois trop abrupt par être mis en culture. La Vrille coupe le plateau en deux unités paysagères distinctes :
  - Le plateau nord, « les Montagnes », large et relativement plan, est compris entre la Cheuille et la Vrille. Il est en grande partie à vocation agricole, sous forme de champs ouverts, issus du remembrement agricole pour la culture céréalière et de quelques parcelles de vigne. Cependant, le relief et la proximité des cours d'eau ont permis le maintien de bosquets, haies ou arbres isolés, améliorant la qualité paysagère des ces espaces ouverts. Cependant, les constructions grignotent petit à petit les terres agricoles, au contact avec le bourg, aux Berthiers et à Gardefort.
  - Le plateau sud est légèrement creusé par le ruisseau des Frossards qui alimente l'étang de Marvy. Le bourg, comme sur l'autre côté de la vallée, s'est développé sur le flanc du coteau pour atteindre le dessus du plateau. Il est aussi occupé par le Bois Réaux, le reste étant à vocation agricole, avec de larges champs ouverts.

La forêt occupe 362 hectares de sur le territoire communal mais répartis sur différents bois, sans grand massif boisé. Ainsi, ces bois présentent plus un intérêt paysager qu'économique. Il n'exista pas de règlementation des boisements sur la commune.

A l'ouest du territoire, se trouve la vallée de la Loire, large et rectiligne au niveau de Neuvy-sur-Loire, parsemée de quelques îles, traversée par un pont récent construit pour la centrale nucléaire et délimitée par un coteau bien affirmé menant au plateau. La Vallée de la Loire est l'élément structurant du paysage de Neuvy, avec ses composantes diverses (prés, verdiaux, bras morts) et changeantes. La centrale nucléaire de Belleville constitue un élément atypique de ce paysage. A Neuvy, la Loire n'a pas cette image de fleuve « sauvage » qui fait sa réputation. La construction du pont a amené du côté rive droite la création de bancs de sables qui se sont végétalisés, repoussant le passage de l'eau.

PAYSAGE

POINTS DE VUE REMARQUABLES

Le relief, assez prononcé sur certains secteurs de la commune, permet de donner de beaux points de vue en divers endroits de la commune. On peut noter :

- Le hameau des Berthier situé sur les hauteurs du Nord de la commune, donne une vision d'ensemble sur la vallée de la Loire, la centrale nucléaire, et les toits du bourg de Beaulieu-sur-Loire.

- Le coteau surplombant la Loire offre des fenêtres de vues sur la Loire. Il faut aussi être vigilant vis-à-vis de covisibilité par rapport à l'autre côté de la Loire. Ainsi, depuis les hameaux au Sud de Beaulieu-sur-Loire, les vues sur Neuvy-sur-Loire sont très intéressantes : le coteau de Loire, le secteur des Montagnes et toute la face ouest du bourg sont bien visibles.

- Depuis Gardefort, la position dominante au dessus de la vallée de la Vrille peut dévoiler des ouvertures sur la partie est du bourg entre les rideaux de végétation existantes. Les vues sont plus larges depuis le secteur du Foulon et du Champ de la Chapelle, en retournant vers le bourg. L'urbanisation sur ce secteur viendrait obstruer cette ouverture sur la vallée de la Vrille et l'Est du bourg.

- L'étang de Marvy, outre son intérêt écologique, est un site pittoresque. Bien que ce lieu soit protégé des visiteurs, un espace a été aménagé au bord de l'étang, offrant une vue d'ensemble du site, tout en respectant l'intimité de la faune présente.



Vue 1 - Neuvy-sur-Loire, en deuxième plan de Belleville-sur-Loire, vu depuis la rive gauche de la Loire.



Vue 2 - La plaine inondable cultivée et le coteau de Loire au niveau des Côtes, depuis la rive gauche de la Loire.



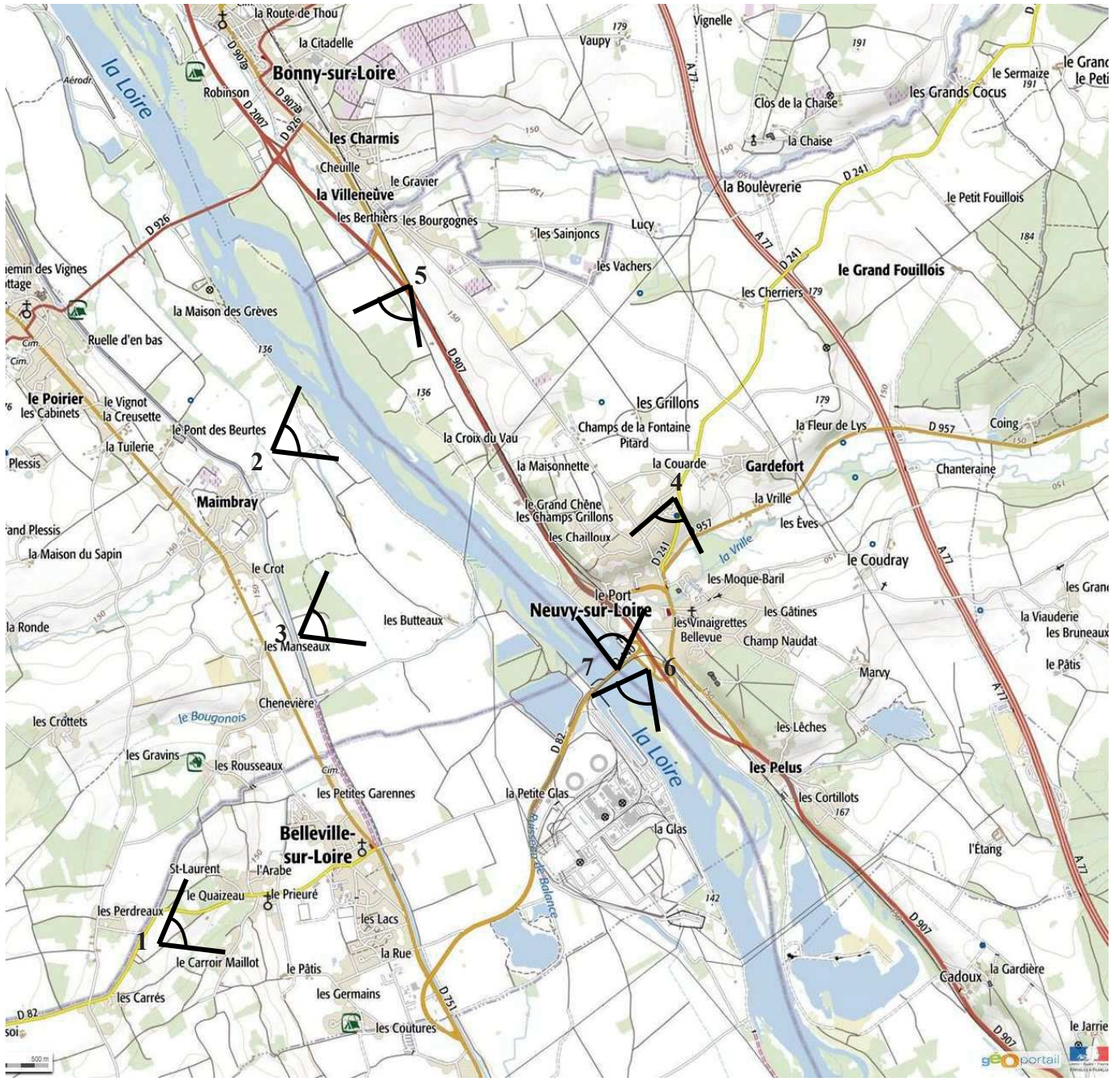
Vue 3 - Les Montagnes et de Gardefort, depuis la rive gauche de la Loire.



Vue 4 depuis le Champ de la Chapelle



Vue 5 depuis la route de la Villeneuve



Localisation des points de vue

ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

La Loire constitue une ligne de force majeure du paysage de Neuvy-sur-Loire, marquant la limite ouest de la commune. Son lit forme une large étendue d'eau qui reste pourtant souvent invisible, masquée par la ripisylve et des verdiaux denses et hauts, sur les parties naturels du territoire. Elle se dévoile cependant entièrement au niveau du quai de Loire, où le front bâti revêt un caractère patrimonial, d'autant plus que ce front est particulièrement visible depuis l'entrée ouest de Neuvy, par le pont venant de Belleville-sur-Loire.

Mais la Loire influence le paysage bien au-delà de son lit et de la ripisylve qui l'accompagne. De grandes étendues plates de cultures et de prairies s'étendent sur le lit majeur, faisant d'autant plus ressortir dans le paysage le coteau de Loire occupant la rive droite de la Loire. Depuis les collines au nord de Neuvy, la vallée de la Loire, mise en évidence par la végétation qui l'accompagne, est très présente dans les vues.

Les deux cheminées de la centrale nucléaire de Belleville constituent un élément pesant dans le paysage de Neuvy-sur Loire visibles depuis un peu partout sur le territoire communal, faisant un peu oublié la Loire.

Le Bois de Reaux constitue un élément majeur du paysage du bourg par sa taille (il représente 37 hectares) et sa situation. Placé en entrée sud du bourg, il borde toute la partie sud-est du territoire, du bourg ancien au secteur plus récent d'extension sous forme de lotissements. A flanc de coteau, il forme un arrière plan au bourg vu depuis le nord ou l'ouest, de l'autre côté de la Loire.



Vue 6 - La Loire et les cheminées du CNPE



Vue 7 - Le front de Loire vu depuis le pont venant de Belleville

OCCUPATION DU SOL

LES FORETS

Les forêts sont très peu présentent dans le paysage de Neuvy-sur-Loire.
On peut tout de même noter la présence d'un bois assez présent dans le paysage situé entre les Pelus et le bourg : le Bois de Réaux. Des espace boisé entoure les Pelus, s'étendant jusqu'à Marvy.

La partie Nord-est du territoire présente aussi petit espace forestier avec le Bois des Chailloux, entre la Vrille et les Fouillois.

Les bords de Loire et, dans une moindre mesure, la Vrille présentent une ripisylve qui souligne ces deux cours d'eau dans le paysage.

LES CULTURES

Les parcelles cultivées représentent une part importante de l'utilisation des sols du territoire puisque les terres labourables représentent 1004 ha sur les 1126 ha de superficie agricole utilisée par les exploitations de la commune, soit presque 90%. Il s'agit principalement de cultures céréalières, mais on retrouve aussi quelques productions légumineuses. Les terres cultivées occupent les plateaux, le Nord, l'Est et le Sud-est du territoire communal. La présence de l'eau et le relief assez doux sont des atouts importants pour toute culture.

LES VIGNES

Une partie du plateau nord est occupée par les vignes, remplaçant les champs cultivés. Ce secteur est classé en AOC « Coteaux du Giennois ».

LES PRAIRIES

Les abords des différents cours d'eau (Loire, Vrille, et ruisseaux) présentent des zones humides ou des flancs de coteau pentus qui se sont naturellement tournés vers une vocation de prairies. La surface en herbe utilisée par les exploitations agricoles de la commune ne représente que 104 ha.

CARRIERE

L'exploitation de la carrière, située sur le bord de Loire, aux Pelus, est réalisée par la SOSEMAT qui extrait de matériaux alluvionnaires. Une reconversion sera faite après l'exploitation pour minimiser l'impact sur l'environnement et le paysage.

CONSTAT :

Quelques haies ont été préservées au Sud de la commune, au relief plus vallonné, et forme un paysage bocager. En revanche, elles sont bien moins présentent sur le grand plateau que forme la partie Nord du territoire.
Il est important des préserver les haies qui constitue une trame verte, voire même de les reconstituer, puisqu'elles présentent de véritables ressources alimentaires, des abris et des couloirs de circulation pour la faune sauvage. D'un point de vue paysager, les haies constituent des transitions entre les secteurs bâtis et les terres agricoles et limitent les problèmes de covisibilité, notamment pour les extensions urbaines récentes.

HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DE NEUVY-SUR-LOIRE

Source : Le Patrimoine des communes de la Nièvre aux éditions Flohic

Déjà à l'époque préhistorique, le site était habité par un peuple actif. De nombreux silex de formes particulières ont été retrouvés dans les champs alentours.

Neuvy semble connaitre ensuite une grande importance à **l'époque gallo-romaine**, et s'appelait alors Noviodunum. Des vestiges gallo-romains relativement importants (93 cases thermales et tessons en céramique), prouvent qu'à cette époque, une cité s'était établie sur les collines surplombant le Loire, au lieudit du Coudray. Au bord du plateau, une voie romaine suivait le cours de la Loire. Au franchissement de la Vrille par cette importante voie, les habitants des plateaux édifièrent des relais et des auberges, et sans doute, des étals, où ils pouvaient écouler les surplus de la production agricole et artisanale du lieu. Le gué sur la Vrille, protégé des vents de la Loire par un évasement du plateau et le passage de cette voie importante amène le développement d'un village dès le Haut Moyen-âge. Il tient son nom de cette voie nouvelle et du gué : novus vicus. A cette époque, le village tirait ses ressources des cultures maraîchères dans les vallées, et de l'exploitation agricole sur le plateau. Un château et une église sont construits entre le XIIe et le XIIIe siècle. Ce château, situé au milieu d'un vallon, prit au fil du temps une grande importance dans le contrôle de la circulation des personnes et des biens le long de Loire, à l'orée du duché de Nevers. La seigneurie de Neuvy appartient à plusieurs familles successives, parmi lesquelles, celles des Courtenoy aux XVI e et XVIIe siècle, descendants des anciens comtes de Nevers. Plusieurs demeures seigneuriales ont existé sur le plateau, dont les hameaux actuels sont les traces : Le Coudray, la Boulèvrerie, la Fleur de Lys… Un vaste monastère a aussi existé jusqu'au début du XVIIe siècle, près du bois de Reaux. Le nom du bourg a évolué avec la francisation progressive voulue par François Ier et changé de « Novus Vicus » en « Neuf Vy », puis, enfin en « Neuvy ».

Au XIXe siècle, le château, dont seules deux tours du XVe siècle sont conservées, est entièrement reconstruit par M. Moreau, négociant en fer. Les bâtiments et terres du château servent à partir du milieu du XIX e siècle à des activités industrielles : d'abord la fabrication d'ocre, puis de pneumatiques.

Neuvy-sur-Loire a eu, pendant de nombreuses années, grâce à sa situation géographique privilégiée, une importance méconnue ou oubliée de nos jours. Ce rôle, surtout économique, existait déjà du temps des romains, mais son apogée se situe entre 1800 et 1944.
C'est en effet une **période de prospérité pour le commerce sur la Loire**. Les travaux du quai de Loire furent commencés en 1785, aux frais du roi avec la création d'une levée de terre et d'un quai. Un petit port fluvial servant de halte près de Briare Cela permit de développer le commerce grâce au port qui accueillait les embarcations. Outre un certain nombre de marchandises (comme la faïence de Nevers, les merrains, le fer, le bois de sciage, la brique) qui transitent dans le port, Neuvy s'est spécialisé dans le transport des grès de Puisaye. C'est ainsi que le bourg fut communément surnommé « Neuvy-les-Pots ». Ce trafic sur la Loire cesse définitivement en 1905. Le développement du bourg est lié aux échanges commerciaux entre le Nivernais, l'Orléanais et l'Ile de France grâce à la présence des grandes voies de communication que furent la voie royale et le fleuve.

A la fin de la révolution, le château est acquis par un industriel qui édifiera sur les anciens jardins, un moulin actionné par le cours de la Vrille et des ateliers. Plusieurs entreprises se succèdent au cours du XIXe siècle. Avec la seconde Guerre Mondiale, le paysage urbain est profondément bouleversé suite aux bombardements anglo-américains survenus les 17 juillet, 2 et 7 août 1944 qui font 129 morts et détruisent presque un tiers des maisons du centre et du port. En 1946, la commune ne compte plus que 900 habitants. Deux ailes du château furent abattues par les bombes ; seul demeura un pavillon d'angle. Avec le temps, les « usines de Neuvy » périclitèrent et, après la disparition de l'entreprise, les ateliers furent loués à des artisans. Aujourd'hui, les bâtiments sont petits à petits transformés en habitations.

Durant la seconde moitié du XXe siècle, l'implantation de la centrale nucléaire dans la commune voisine, Belleville, contribue au développement de la commune et permet à Neuvy de retrouver un essor et une dynamique significative.



Carte de Cassini (XVIIIe siècle) Source : Géoportail

MORPHOLOGIE URBAINE

LA STRUCTURE DU BOURG

Le bourg de Neuvy-sur-Loire occupe les deux rives de la Vrille, à la confluence de la rivière avec la Loire, là où la vallée s'élargit. L'urbanisation s'est développée sur les flancs des coteaux, après guerre.

Le centre ancien installé dans la vallée de la Vrille présente un tissu traditionnel villageois : les constructions sont mitoyennes, édifiées à l'alignement, formant un front continu uniforme. Les parcelles étroites, en lanières profondes, offrent à l'arrière du front bâti des jardins ou des cours. Cet habitat populaire est composé de maisons unifamiliales d'un étage avec des combles, parfois aménagés. Ce bâti villageois ancien présente des parcelles comprises entre 100 m2 et 1 000 m2, avec une moyenne autour de 300 m2.

Dans le prolongement du centre ancien, les constructions se sont installées de manière linéaire en bord de voies. Le long des rues du 17 juillet 1944 et de Paris, l'urbanisation s'est étendue à la fin du XIXe et au début du XXe siècle sur de large parcelles, les pavillons d'un ou deux étages s'installant au centre de la parcelle, au cœur de jardins largement végétalisés. Ces pavillons sont parfois de véritables petites villas nichés dans des parcs boisés. Ce bâti présente un parcellaire plus lâche, d'environ 1 000 m2.

Plus récemment, les constructions se sont multipliées sous forme de lotissements assez denses, en particulier sur le plateau à l'est du bourg, souvent à l'initiative d'EDF pour accueillir le personnel de la centrale nucléaire de Belleville. Les parcelles font entre 600 et 800 m2 sur ce secteur, le bâti est parfois groupé.
Au nord, l'urbanisation récente s'est plutôt développée au « coup par coup », de manière dispersée le long des voies. Le tissu urbain est ici plus distendu, les parcelles font entre 800 et 4000 m2, avec une moyenne de 2 000 m2. Les constructions sont installées de manière discontinue, en retrait de la voie formant un tissu pavillonnaire. Cette urbanisation a monté le coteau et progresse maintenant sur les bords des plateaux.

Le quartier du port, développé courant XVIIIe et XIXe siècles forme un ensemble homogène au bâti relativement dense tout en restant plus lâche que le tissu du bourg (parcelles de 1 000m2 en moyenne), mixant belles maisons et un habitat plus modestes de mariniers. La présence du quai de Loire ajoute au charme de ce morceau de bourg qui a été isolé physiquement du reste du village par la route nationale et la voie ferrée.

LES ENTREES DE VILLE

L'arrivée sur Neuvy-sur-Loire depuis le sud se fait tout d'abord en traversant les Pelus du Bas puis par une bifurcation sur l'ancienne RN 7. La voie est bordée à l'est par le Bois de Reaux et à l'ouest par la voie de chemin de fer et les délaissés qui l'accompagne, aujourd'hui en partie occupés par un stockage de grumes de bois. La gare ressort le long de cette entrée du fait de sa position isolée. Cette entrée est particulièrement sensible actuellement du fait de la possibilité de construire une partie du Bois de Reaux entre la route et le château de Reau.

L'entrée depuis le Nord par l'ancienne RN 7 longe à l'ouest la Loire qui n'est révélée que son cordon végétal à l'ouest et à l'est la ligne SNCF, juste au bas du coteau de Loire, à la limite de la plaine inondable. Cette entrée est dégradée visuellement par les friches industrielles et l'image des cheminées de la centrale, de plus en plus présente au fur et à mesure que l'on approche de Neuvy-sur-Loire. L'un des risques sur cette entrée de ville est l'urbanisation des Montagnes qui pourraient redescendre vers le coteau sur le secteur des Côtes.


Front bâti continu rue Jean Jaurès


Urbanisation diffuse rue des Javances, sur le plateau nord


Lotissement rue de Bellevue sur le plateau sud-est


Entrée de ville sud


Entrée de ville nord


Le Champ de la Chapelle en entrée de ville est

La RD 957 permet d'accéder à Neuvy-sur-Loire depuis l'est, en venant de Saint-Amand-en-Puisaye. Cette entrée est assez préservée, présentant un caractère assez naturel grâce à la présence de la vallée de la Vrille d'un côté et de prairies agricoles de l'autre. Cependant, le paysage de cette entrée de ville est menacé par le risque de voir se développer l'urbanisation du Champ des Eves jusqu'au bourg, sur un linéaire d'un kilomètre, autorisé dans l'ancien PLU.

Depuis l'ouest, l'arrivée se fait par le pont sur la Loire, construit avec la centrale de Belleville, offrant une belle vue sur le front de Loire bâti. Cette belle image est brouillée par l'enchevêtrement de voie d'accès pour rejoindre l'ancienne RN 7. Le seul risque peut provenir de la dégradation de la qualité du bâti.

A part le bourg de Neuvy-sur-Loire et ses prolongements, on trouve trois groupements importants sur la commune : Gardefort, juste au Nord-est du bourg, Les Berthiers au Nord, en limite avec Villeneuve et s'inscrivant plus dans l'agglomération de Bonny-sur-Loire que dans celle de Neuvy, dont il est très éloigné, et les Pelus, au Sud, séparé du bourg par le bois de Reaux.

LES PELUS

Les Pelus sont situés au sud du bourg de Neuvy-sur-Loire. Ils sont composés de deux groupements : les Pelus du Haut, situé sur le haut du coteau, au dessus de la Loire et du ruisseau des Frossards, et les Pelus du Bas, situé de l'autre côté du ruisseau des Frossards, construit à flanc de coteau, certaines constructions étant même au bas du relief, près de la Loire, entre la ligne de chemin de fer et l'ancienne RN 7.

Les Pelus du Bas constituent la partie la plus ancienne, formée de constructions denses, regroupées le long de l'ancienne RN 7, sur des parcelles entre 400 et 1 000 m2. Enserré entre la voie de chemin de fer et la RN 7, ce hameau présente peu de dents creuses et son caractère inondable interdit tout développement.

Sur les Pelus du Haut, le bâti s'est développé à partir d'un petit noyau ancien au bâti dense, juste au dessus du ruisseau des Frossards, le long de l'ancienne route impériale et d'une voie de desserte en boucle, avec un bâti plus diffus, entre 1 000 et 2 500 m2. Il reste de nombreuses dents creuses entre les parcelles de constructions diffuses, avec de nombreuses friches à reconquérir.



Les Pelus

GARDEFORT

Gardefort se situe au nord-est du bourg, sur le plateau, en prolongement des Montagnes, dominant la RD 957 venant de Saint-Amand-en-Puisaye.

Le hameau présente un petit noyau dense, au cœur du village, enserré à l'intérieur de la voie de desserte, correspondant au bâti le plus ancien, où les parcelles font entre 500 et 1 000 m2. Le bâti plus récent, s'est développé en dehors de cette voie, sur de très grandes parcelles au nord, d'une superficie comprise entre 4 000 et 8 000 m2. Une petite place forme un espace central à l'entrée ouest du hameau, entouré de constructions anciennes en dessinant le contour, au contact direct avec l'espace public, sans jardin.

Il reste de larges espaces disponibles sur les voies de desserte entourant le noyau central. Cependant, des exploitations situées à l'est et à l'ouest peuvent limiter l'extension à moins que l'exploitation au Foulon décide de se relocaliser sur un autre de ces sites, éloigné des secteurs bâtis.

Gardefort



LES BERTHIERS

Le hameau des Berthiers est situé juste au dessus de la Cheuille, à l'extrémité nord du territoire. La partie ancienne du hameau, le long d'une petite route parallèle à la Cheuille, présente un bâti groupé très dense sur des petites parcelles de 200 à 800 m2. Les constructions se sont ensuite étendues le long de la route menant à Neuvy-sur-Loire, sur des parcelles entre 800 et 1 200 m2. Plus récemment, l'urbanisation s'est développée le long de voies communales partant vers l'est, sur des parcelles encore plus grandes, entre 1 000 et 2500 m2.
L'urbanisation récente très diffuse a laissé de larges parcelles disponibles entre les constructions existantes et l'ancien Plu prévoit encore de larges surfaces constructibles.





Espace public à Gardefort



Les Berthiers



Les Pelus



Le Coudray

LES ECARTS AGRICOLES

Les autres groupements bâtis sur le territoire de la commune de Neuvy-sur-Loire sont des écarts agricoles, anciens ou encore en activité : les Cherriers, les Grands Cocus, Le Coudray, Marvy, l'Etang, la Boulèvrerie, Lucy, la Fleur de Lys, le Petit Fouillois, le Grand Fouillois,…
Les Cherriers et les Grands Cocus ne présentent que des habitations, toute vocation agricole ayant disparue.



Réalisé par ABW Warnant - 2011

SITES PROTEGES

Un établissement rural gallo-romain a été classé monument historique par arrêté préfectoral du 16 mars 1982 et figure parmi les servitudes d'utilité publique.


Eglise Saint-Laurent


Cour de Judée


Château


Ancienne halle (médiathèque)


Bâtiment agricole


Bâti rural et ancienne tour

PATRIMOINE HISTORIQUE

(Source : Patrimoine des communes de la Nièvre – Editions Flohic)

Le bourg présente quelques bâtiments ayant échappé aux bombardements mais une grande partie du village a été reconstruit après guerre. Un bâti rural traditionnel est visible dans certaines fermes.

Eglise Saint-Laurent (XIIIe-XVIe siècle) : Cette église paroissiale, dédiée à Saint Laurent, protecteur des pauvres, est composée de sept travées, dont quatre sont voûtées d'arrêtes, deux voûtées sur croisées d'ogives et une voûtée avec membrures rondes. Elle est agrandie au XVIe siècle par deux chapelles construites sur plan carré. L'une orientée nord est édifiée en 1530 sur la dernière travée du chœur, à l'initiative d'Edmé du Chesnay, seigneur de Neuvy-sur-Loire. Elle possède un vitrail représentant Saint-Laurent avec la vigne et le blé.

Tableau de Saint-Vincent (XVIIe siècle) : Il s'agit d'une huile sur toile représentant Saint-Vincent portant la dalmatique, et abritée dans la chapelle de la famille Chesnay de l'Eglise Saint-Vincent.

→ Ce tableau est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Epitaphe de Claude de Rochechouart (XVIIe siècle) : Cette épitaphe dédiée à la veuve de Jean du Chesnay, seigneur de Neuvy-sur-Loire, témoigne d'une pratique courante sous l'Ancien Régime pour faire l'apologie du défunt. Cette épitaphe est exposée dans l'Eglise Saint-Vincent.

→ Classée Monuments Historiques depuis 1993.

Colombe (XVIIIe siècle) : Elle est installée au sommet de la chaire à prêcher de la Chapelle de la famille du Chesnay dans l'Eglise Saint-Laurent. Elle est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1976.

Maison de la cour de Judée (XIIIe – XVIe siècles, 15 rue des Vignerons) : Cette maison est vraisemblablement la plus ancienne de Neuvy. Construite au XIIe siècle, c'est à l'origine une auberge, dite « de la mer Rouge ». Les marchands ambulants s'y rassemblèrent. Juifs, Arabes, Espagnols furent alors placés dans les différents coins de la cour.

Maison de Maître Marinier (1820, 14 quai de Loire) : La propriété relie deux corps d'habitation contigus. Une inscription murale entre les deux niveaux fait apparaître l'année de construction et les initiales du premier propriétaire, le tout coiffé de deux ancres croisées et flanquées de deux silhouettes de pots à anse. L'inscription est rehaussée de noir. Les symboles attestent la qualité d'armateur du propriétaire, plus spécialisé dans le transport des poteries.

Saint-Laurent (XIXe siècle, 11 quai de Loire) : Il s'agit d'une statue de 70cm de hauteur, logée dans une niche située à environ 5 mètres de hauteur sur le pignon d'une maison ancienne. La mention « Saint-Laurent » est inscrite à la base de la statue.

Ancienne usine de caoutchouc (XIXe siècle) : Dès le milieu du XIXe siècle, les bâtiments du château et ses dépendances accueillent une usine de produits chimiques et de fabrication d'ocre. Au début du XXe siècle, Joseph Simon Fougerat transforme les usines en ateliers de fabrication de caoutchouc, spécialisés dans les chambres à air et les pneumatiques pour vélos. Ces activités, quoique fortement affectées par les bombardements de 1944, se poursuivent néanmoins jusqu'en 1980. Après les bombardements de 1944, seul un quart du château primitif, en état d'abandon total, subsiste. Le reste de l'espace industriel a d'abord été converti en zone artisanale. Aujourd'hui, les bâtiments sont petits à petits transformés en habitations.

Notre-Dame-de-Délivrance (Fin du XIXe siècle, Rue Saint-Nicolas) : Cette statue, érigée après la guerre de 1870 en hommage à la protection dont bénéficièrent les habitants de Neuvy, épargnés par l'invasion prussienne, a été retrouvée indemne, au milieu des décombres, à la suite des bombardements de 1944.

Monument commémoratif de la réaction au coup d'état de 1851 (1902, Rue Principale) : Erigé en 1902, ce monument rend hommage à la mémoire des victimes du 6 décembre 1851. Ce jour-là, à la suite de l'annonce du coup d'Etat du prince président Bonaparte, quelques démocrates d'une société secrète de Neuvy décidèrent de soulever la population, construisent une barricade et résistent à la troupe accourue de Cosne. La plupart des émeutiers s'enfuient dans les bois. Quatre insurgés sont passés par les armes alors qu'une centaine d'autres sont arrêtés. Les quatre martyres de la République ont leurs noms gravés sur la pierre du monument.

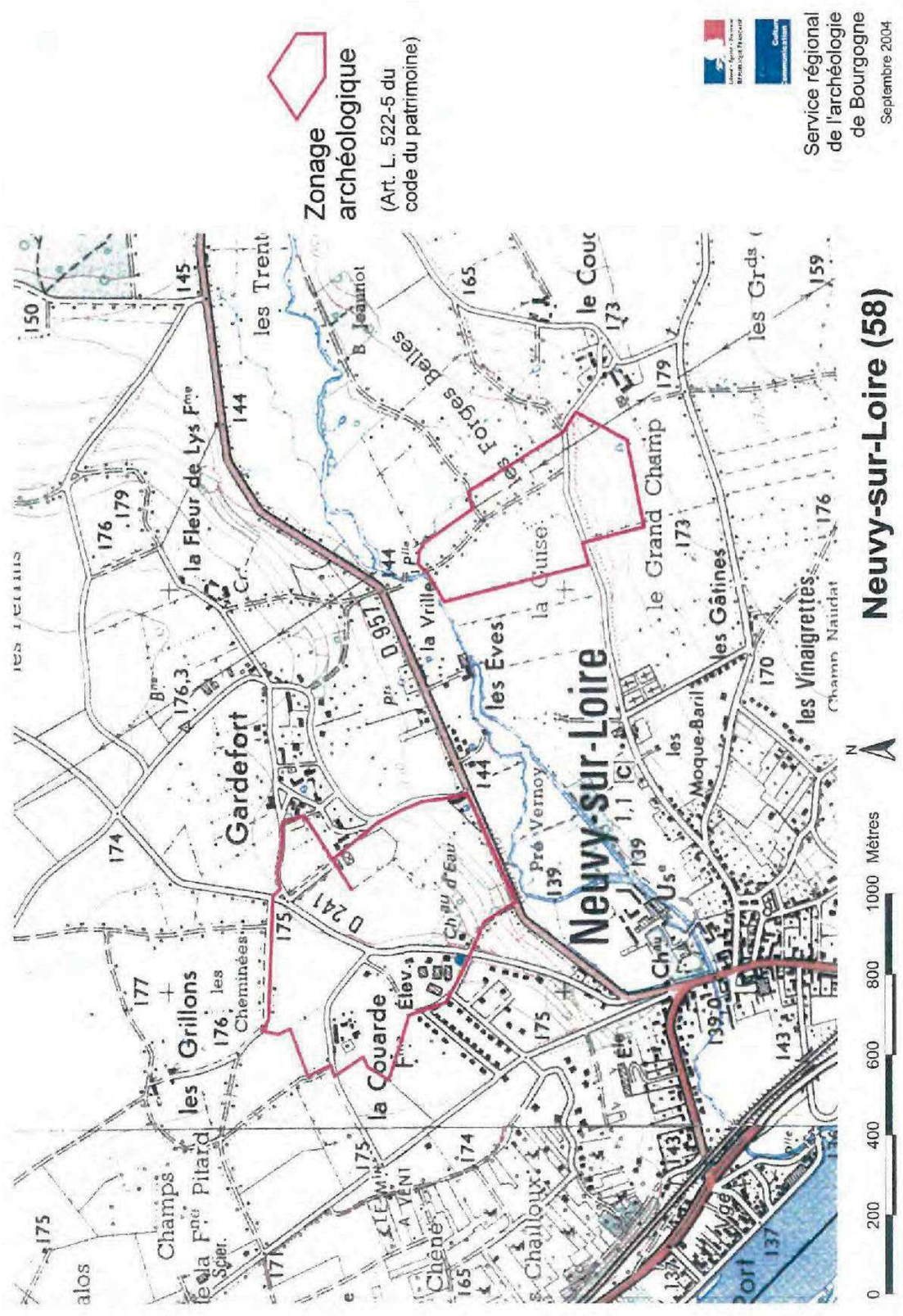
ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Le zonage archéologique a été créée du fait de la présence reconnue et potentielle d'un site protohistorique étendu comprenant de nombreux enclos, notamment funéraires quadrangulaires et circulaires, et d'un site de villa gallo-romaine à mosaïque classée Monument historique.

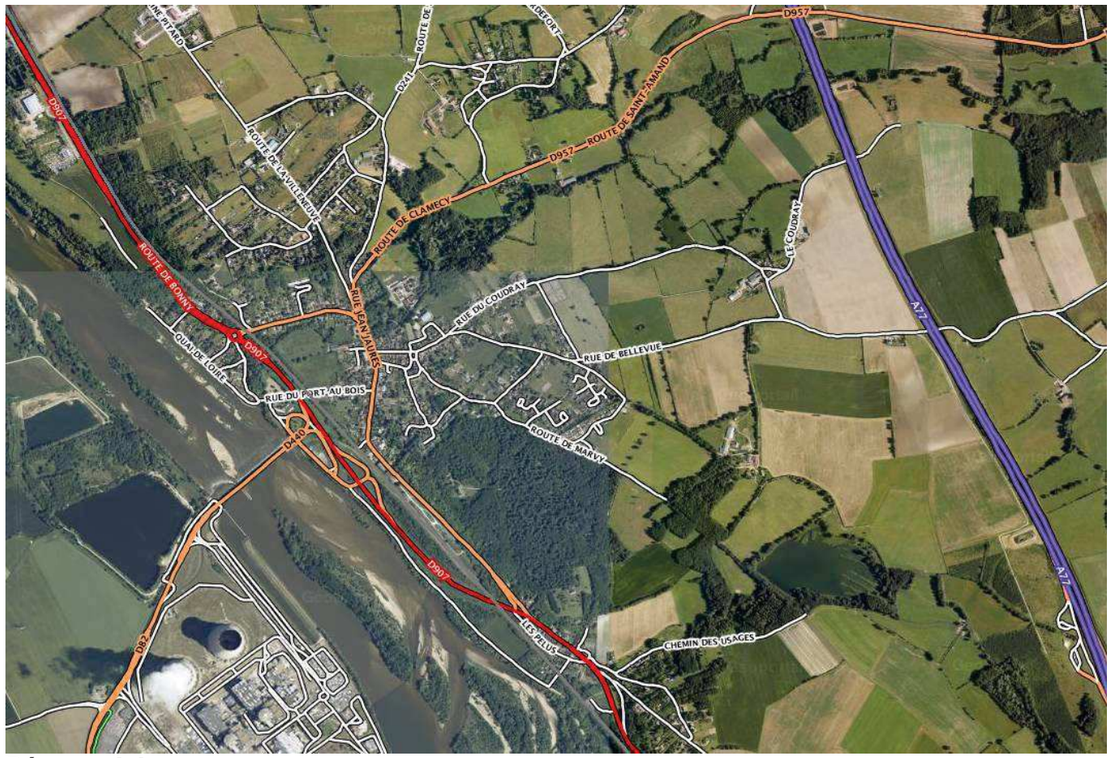
Par ailleurs, des sites archéologiques ont été repérés par photo aérienne :

- Les CoudeReauxx : traces d'une maison forte féodale du XIIIe siècle,
- Les Javances : enclos circulaire et enclos carré protohistorique,
- Le Bois Turpin : Enclos carré protohistorique,
- Le Foulon : traces de 14 enclos carrés protohistoriques,
- Les Champs du Coudray : 2 fossés parallèles,
- La Guise : Petite enceinte circulaire,
- La Couarde / les Cheminées : 4 enclos carrés protohistoriques,
- Les Croziers : nombreuses traces de fossés,
- La Couarde / Les Grillons / Champs du Bois de la Couarde : Fossé,
- Champ de la Fontaine Picard : fossé double,
- La Guise : Les Forges Belles : substruction d'un établissement gallo-romain,
- Bois Vert : enclos circulaire,
- Champs du Bois de la Couarde : grande enceinte circulaire,
- Champs du Coudray / la Grande Borde : traces fossoyées (enclos protohistorique ?)

La liste et la carte des entités archéologiques communiquée par le conservateur régional de l'archéologie figure dans les annexes du PLU.



II – FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



Réseau viaire. Source : Géoportail IGN

RESEAU VIAIRE

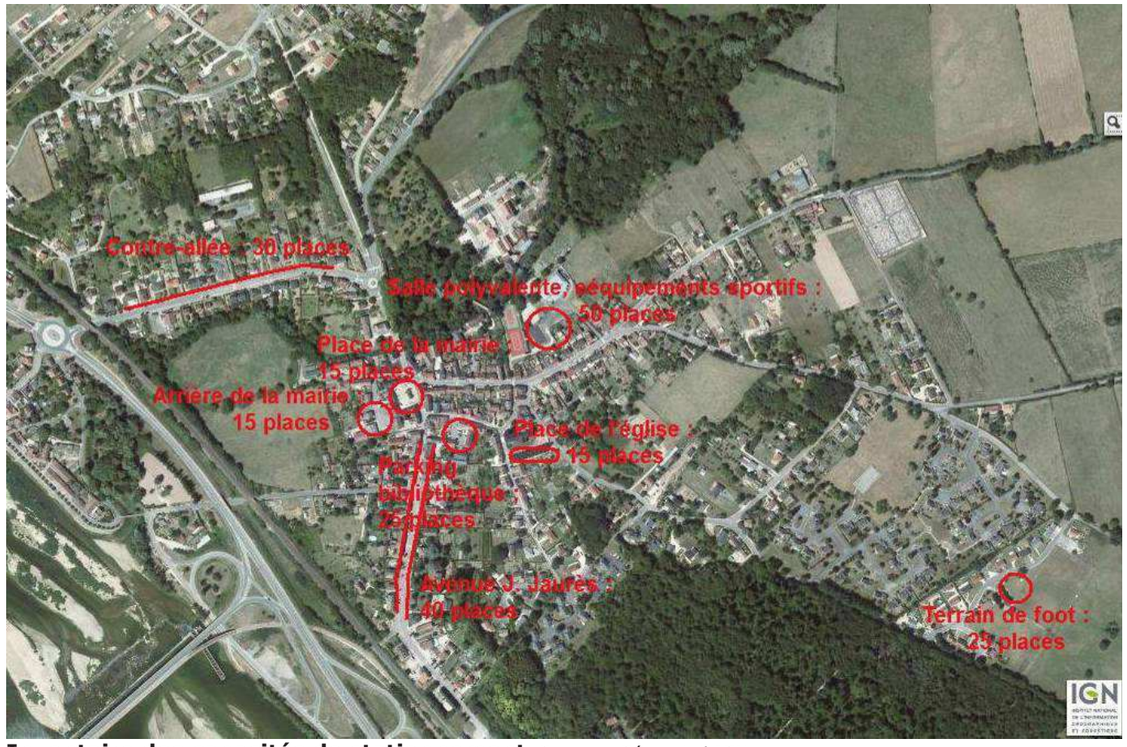
La commune de Neuvy-sur-Loire est traversée par l'A 77 mais l'ancienne RN 7 marque encore fortemetn le paysage. La trame viaire et son fonctionnement sont fortement contraints par le passage de la RN 7, aujourd'hui RD 907. L'ancienne route royale traversait le village, donnant sa structure actuelle au bourg. L'augmentation du trafic a modifié le tracé de la RN7, évitant le bourg et suivant un tracé plus rectiligne. L'arrivée de la centrale a amené la création d'un échangeur pour accéder au pont occupant largement l'espace et la paysage. Le dernier tracé a certes soulagé le bourg mais a créé une barrière dans son fonctionnement, isolant le port, ne laissant qu'un unique accès routier au nord, l'accès sud se terminant en impasse, ne laissant passer que les piétons sur la passerelle dont le réaménagement est très coûteux. Le hameau des Pelus a aussi été coupé par le passage du barreau routier.
De manière générale, cet aménagement a induit une circulation complexe à caractère routier contrastant avec l'aspect villageois de Neuvy. Avec la création de l'A 77, le paysage de Neuvy-sur-Loire a une fois de plus été marqué par un axe routier important. L'autoroute crée une nouvelle barrière à l'Est du territoire, impactant le paysage et isolant certains hameaux.

La desserte des groupements bâtis de la commune se fait à partir du réseau viaire communale, la RD 241 et la RD 957 ne traversant pas de hameau.
Les problèmes de circulation se concentrent au niveau du bourg. L'étroitesse de la rue Jean Jaurès crée parfois des problèmes de circulation mais elle permet surtout de faire ralentir les véhicules et la municipalité conserve donc volontairement les stationnements. Un problème récent est apparu depuis que La Celle et Myennes ont interdit leur traversée aux poids lourds après le réaménagement de la route. Le flux de poids lourds venant du Nord traverse désormais Neuvy-sur-Loire pour rejoindre Saint-Amand-en-Puisaye puis Clamecy en passant par l'avenue du 17 juillet 1944 où sont localisées les écoles. Des problèmes de vitesse excessive ont été repérés rue des Vignerons, rue du Port au bois, rue du Coudray, route de la Villeneuve et route des Pelus, au niveau du carrefour avec le chemin des Cortillats. Sur le rond-point au Nord du bourg, l'accès sur la route de la Villeneuve depuis le Nord de la rue Jean Jaurès (convergence des RD 241 et RD 957), est difficile du fait de sa forme en épingle. La circulation des poids lourds desservant la carrière ne crée pas de problème de circulation mais dégrade les routes.

L'A 77, les RD 907 et 957 ainsi que les voies communales rue Jean Jaurès et route de Villeneuve sont classées dans l'arrêté préfectoral n°20104049-0005 comme itinéraires de transport de bois ronds.
L'A 77, la RD 957, la RD 907 A (traversée de la Loire) sont classées route à grande circulation selon le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décr et du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Ces voies génèrent un trafic important de véhicules de transports exceptionnels et une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la voie de 100 mètres pour l'autoroute et 75 m pour la route départementale.
La route départementale n°957 A fait l'objet d'un p lan d'alignement approuvé le 8 novembre 1844.

STATIONNEMENT

La situation du stationnement est satisfaisante d'une manière globale sur le territoire même si des problèmes ponctuels de stationnements peuvent se poser comme rue des Vignerons où le stationnement des voitures sur le trottoir oblige les piétons à passer sur la voie de circulation.
La municipalité n'a volontairement pas réglementé le stationnement sur la rue Jean Jaurès. Ainsi, le stationnement désordonné des véhicules le long des trottoirs contraint les véhicules à ralentir.
Le stationnement autour des équipements publics est suffisant même si la place de la mairie est souvent entièrement occupée. Cependant, le parking à l'arrière de la mairie peut alors être utilisé.



Inventaire des capacités de stationnement. Source : Géoportail IGN

TRANSPORT EN COMMUN

La gare de Neuvy-sur-Loire n'est plus desservie et les Neuvycois doivent aller à Cosne-sur-Loire ou plus fréquemment à Briare. Cependant, les fréquents problèmes de retards font qu'assez peu d'habitants prennent le train pour aller travailler en région parisienne.

Neuvy-sur-Loire est desservie par une seule ligne de transport en car du conseil général. La ligne 68 ne fonctionne que les jours de marché à Cosne, les mercredis et vendredis, avec un départ le matin et un retour vers midi.

CIRCULATION DOUCE

Le territoire de Neuvy-sur-Loire est traversé par un chemin de Grande randonnée : le GR 3 qui suit la Loire en venant de Bonny et rejoint la route des étangs de Marvy. Un cheminement piéton a été nouvellement aménagé le long de la côte de la route de la Villeneuve pour descendre au bourg depuis les secteurs d'habitat proches.

La commune de Neuvy-sur-Loire fait partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R.) de la Nièvre. Sur son territoire, plusieurs itinéraires sont inscrits :

Le chemin rural dit de la Grande Allée du Fouillois,
La voie communale n°7,
Le chemin rural de Neuvy à l'Etang,
Le chemin rural des cheminées,
Le chemin forestier des Corlus,
Le chemin rural des cailloux,
Le chemin rural du bas des Côtes
Le chemin rural du Champ Cocu,
La voie communale de Neuve à Saint-Amand,
Le chemin rural des Claudius,
Le chemin rural des forges Belles,
Le chemin rural du Chailloux,
Le chemin rural de Neuvy-sur-Loire à Sermaize.
Le chemin rural de Gardefort,
Le chemin rural de Saint-Amand-en-Puisaye,
Le chemin des Javances,
Le chemin rural dit rue Favrot,
Le chemin rural du Grand Chêne,
Le chemin des Gazâtes,
La voie communale des pelus aux Usages,
Le chemin rural de Mary,
Le chemin de Neuve à Saint-Amand par le Coudra,
Le chemin rural de la Fontaine,
Le chemin rural de la Fleur de Lys,
Le chemin rural de l'Enfer,

ASSAINISSEMENT

Le bourg de la commune de NEUVY-SUR-LOIRE est doté d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Le réseau est essentiellement constitué en diamètre 200 et 160 mm. On note la présence sur le réseau de 3 déversoirs d'orage (2 dans le centre du bourg et un avant la station d'épuration) et d'un poste de relevage. Le réseau collectif a fait l'objet d'une étude diagnostique réalisée par le CENTRE D'ETUDES HYDRAULIQUES en 1996 mettant en évidence des apports parasites de temps sec réduits et peu de rejets directs en milieu naturel.

Les effluents collectés par le réseau d'assainissement sont traités au niveau de la station d'épuration communale, mise en service en août 1975 et actuellement exploitée par VEOLIA. La filière de traitement est de type boues activées en aération prolongée.
Cette station est dimensionnée pour 1 800 EH, soit une capacité nominale hydraulique de 270 m3/jour et une capacité nominale organique de 108 kg de DBO5/jour. L'exutoire des effluents traités est la Loire. Le rapport annuel 2009 réalisé par le Service de l'Eau sur la station d'épuration concluait à un fonctionnement global satisfaisant. Le bilan mis en place en novembre 2009 établissait que :
- la charge moyenne reçue par l'installation était de 540 EH (soit 30 % de la capacité organique),
- la qualité du rejet était le plus souvent bonne
- le réseau d'eaux usées collectait un volume variant de 96 à 155 m3/j en fonction des apports d'eaux claires météoriques selon la période de l'année.
- l'exploitation et l'entretien des ouvrages sont satisfaisants.
- les modifications à envisager concernent l'amélioration de la collecte et la réduction des apports d'eaux claires, ainsi que la concentration des boues en excès avant leur transport.

La destination des boues est la valorisation agricole avec 6 900 kg ayant été épandus en 2009.
La production de boues a atteint 9 882 kg en 2009, soit 85 % de l'attendu.

ALIMENTATION EN EAU

La fourniture de l'eau potable est assurée par le SIAEP de la région de COSNE SUR LOIRE. En 2009, la population desservie par le SIAEP était de 16 187 habitants (estimation) pour 4574 abonnements pour un volume vendu de 417 631 m3.

L'alimentation en eau potable sur la commune de Neuvy-sur-Loire se fait principalement à partir du puits de captage de Cadoux, sur La Celle-sur-Loire.
Par ailleurs, la commune est concernée par deux périmètres de protection de captages :
- Une partie du périmètre de protection du captage de « Villeneuve » implanté sur la commune de Bonny-sur-Loire au hameau des Berthiers empiète sur le territoire de la commune de Neuvy-sur-Loire, mais n'alimente que la commune de Bonny-sur-Loire. Ce captage a été protégé par arrêté inter-préfectoral du 15 novembre 1996.
- Le forage des Eves, dans le lit de la Vrille, actuellement en sommeil, est protégé par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 2 février 2005.

Les périmètres de protection concernés sont présentés au paragraphe « ressources naturelles » et sont reportés sur les plans des servitudes d'utilité publique.

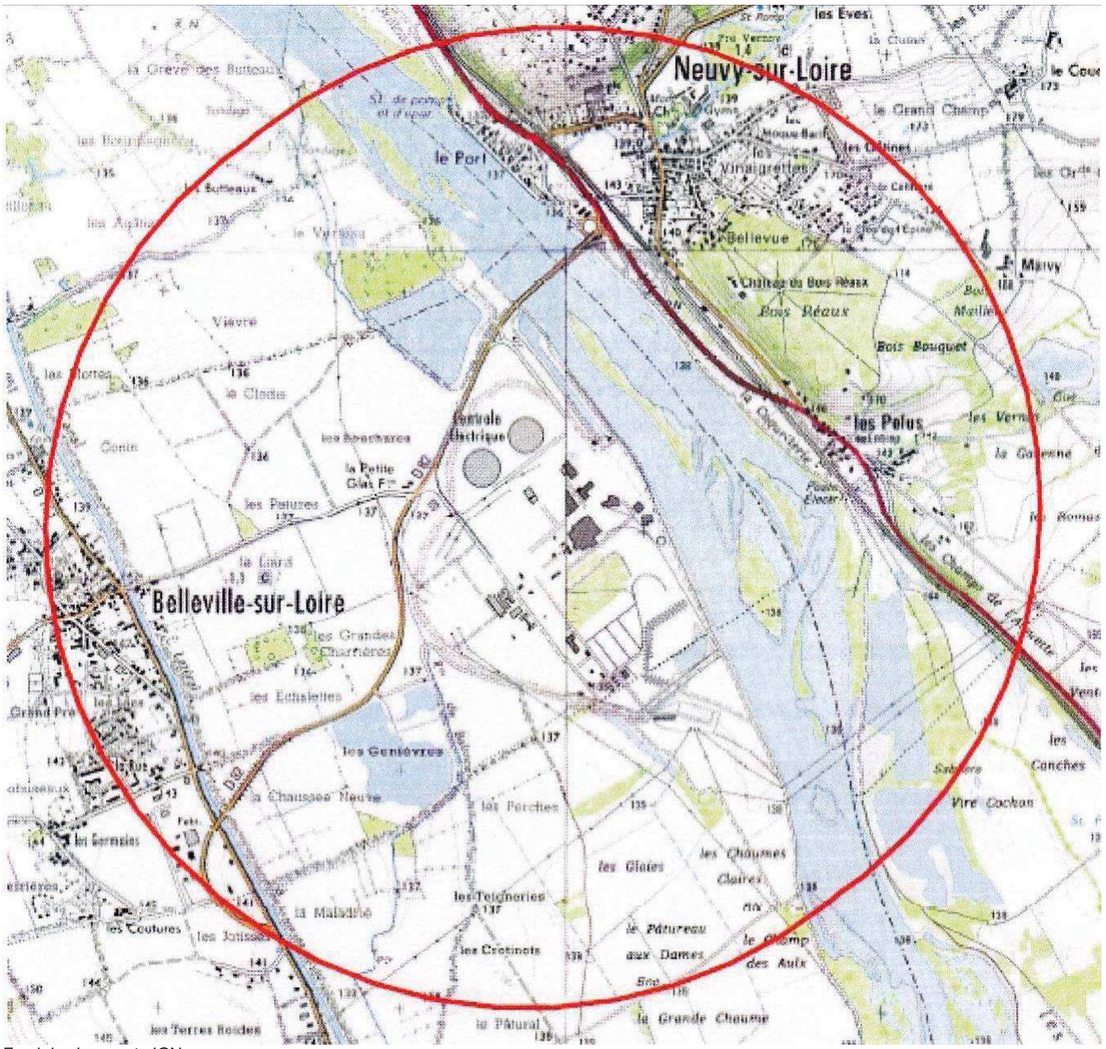
RISQUES

RISQUE NUCLEAIRE

La totalité de la commune est concernée par le risque nucléaire dont la source est le centre nucléaire de production électrique de Belleville-sur-Loire, dans le département du Cher, selon l'arrêté préfectoral du 01/12/2002.

Par ailleurs, une démarche de maîtrise de l'urbanisation, pilotée par l'Agence de Sûreté Nucléaire, est en cours sur un rayon de 2 kilomètres autour de la centrale, qui constitue la zone dite de « danger immédiat ». Des dispositions, qui pourront être traduites dans le règlement du PLU, devront être mise en œuvre pour éviter le développement de projets incompatibles avec le risque à l'intérieur de cette zone et favoriser le développement de l'habitat et des activités à l'extérieur. En effet, au-delà de 2 km, si tout risque n'est pas écarté, les conséquences d'un accident à cinétique rapide s'atténuent progressivement.

Rayon des 2 kms autour du CNPE de Belleville.
Zone sur laquelle s'applique la démarche de maîtrise de l'urbanisation.



Fond de plan : carte IGN

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 des installations nucléaires, y compris les projets d'extension, de reconstruction ou de changement de destination.

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 ;
privilégier un développement territorial au-delà de la zone d'aléa à cinétique rapide ;
permettre un développement maîtrisé et répondant aux besoins de la population résidente.

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

La protection des populations en cas d'accident survenant sur une installation nucléaire repose principalement sur les actions de protection qui seraient mises en œuvre en situation d'urgence, parmi lesquelles figurent la mise à l'abri, l'évacuation et, le cas échéant, l'ingestion d'iode stable. Ces actions ont fait l'objet d'une planification dans le dispositif ORSEC et les plans particuliers d'intervention (PPI), élaborés sous l'autorité du préfet.

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

Les sites nucléaires ont une durée de vie importante, de l'ordre de plusieurs décennies. Au cours de cette période, les territoires situés à leur proximité peuvent subir d'importantes évolutions, qui sont souvent progressives.
Ainsi, une faible augmentation annuelle de la capacité d'accueil peut, à terme, aboutir à un accroissement total significatif de la population résidente à proximité de l'installation nucléaire. Non maîtrisée, cette évolution pourrait remettre en cause les éléments et paramètres qui ont conduit et prévalu pour le choix du site. Tout projet de nature à augmenter le nombre de personnes exposées doit être analysé au regard de l'évolution globale de la population de la zone.

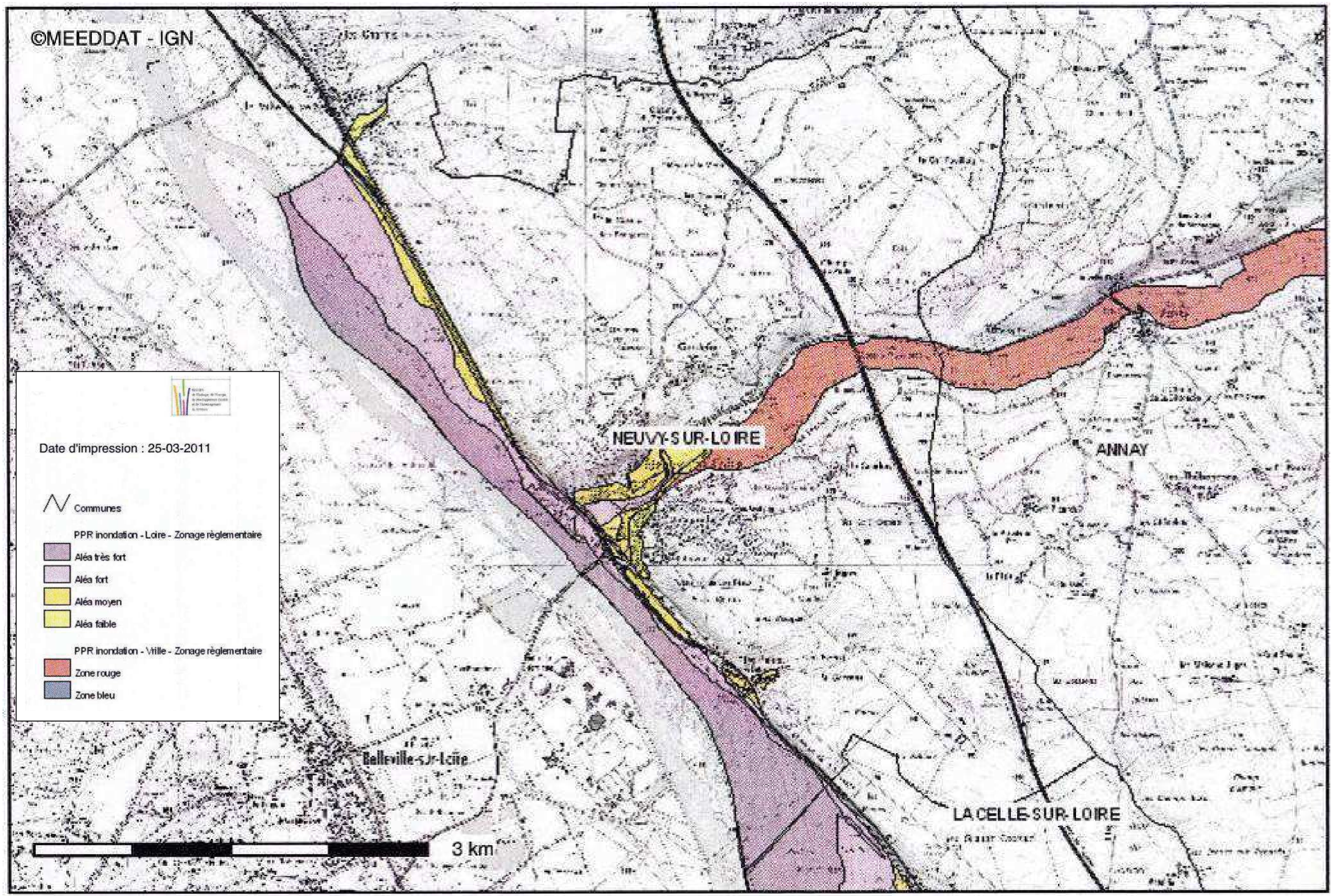
- **Permettre un développement maîtrisé répondant aux besoins de la population résidente**

L'impératif de sécurité publique ne doit pas s'opposer à un fonctionnement équilibré du territoire concerné.

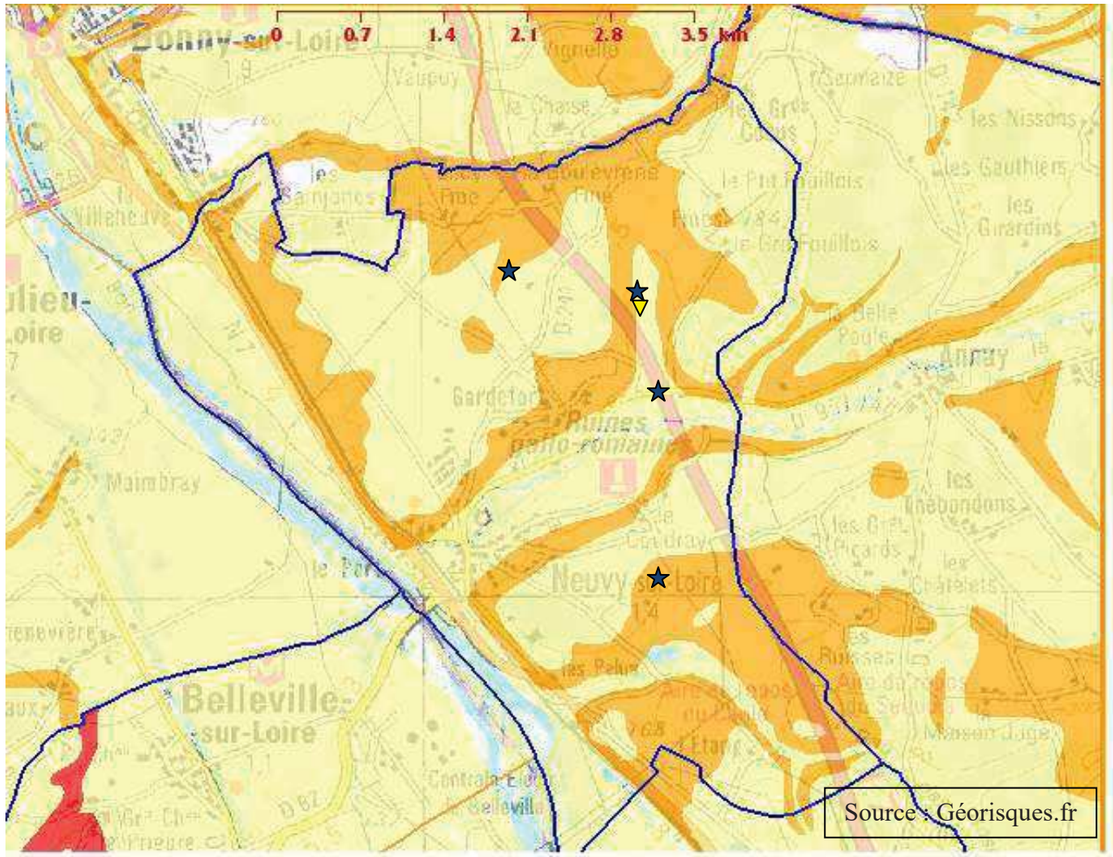
RISQUE NATUREL D'INONDATION

La commune est soumise au risque naturel d'inondations de plaines occasionnées par le débordement de la Loire et de la Vrille.

Le Plan de Prévention des risques Inondations (PPRI) du Val de Léré – Bannay – La Celle-sur-Loire a été approuvé le 14 août 2002 par arrêté préfectoral et celui de la Vrille le 20 mars 2006. Les PPRI sont annexés au PLU en tant que servitudes d'utilité publique.



Pour plus de précisions, se reporter aux PPRI de la Loire et de la Vrille, en annexe du PLU



Légende des argiles

- Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé

Légende cavités et mouvements de terrain

- Effondrement
- Cavités naturelles

CATASTROPHES NATURELLES

En outre, il convient de signaler que la commune de Neuvy-sur-Loire a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

- Tempête en date du 6 novembre 1982
- Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse en date du 12 août 1991
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 29 décembre 1999
- Inondations et coulées de boue en date du 27 avril 2001
- Inondations et coulées de boue en date du 9 décembre 2003
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en date du 25 août 2004.

ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été réalisée par le BRGM à la demande de l'Etat.

La commune est touchée par les phénomènes de retrait gonflement des argiles en aléa faible à hauteur de 59,83 % et en aléa moyen à hauteur de 36, 46 % des sa surface totale.

INVENTAIRE CAVITES-MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a réalisé en août 2010 un inventaire des cavités souterraines et mouvements de terrain dans le département de la Nièvre.

Concernant les cavités souterraines, seule une cavité naturelle a été localisée à l'Est de l'A 77, près du chemin d'accès au Grand Fouillois. Concernant les mouvements de terrain, quatre sites d'effondrement ont été repérés sur des secteurs agricoles.

Par ailleurs, la municipalité a signalé des problèmes de mouvement de terrains sur le port et au niveau de secteurs remblayés suite aux bombardements.

RISQUE TECHNOLOGIQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses sur Neuvy-sur-Loire peut être consécutif à un accident potentiel lors du transport par voie routière sur l'A 77 ainsi que par voie ferroviaire sur la ligne Paris-Clermont-Ferrand.

RISQUE SISMIQUE

La commune de Neuvy-sur-Loire se situe en zone d'aléa sismique très faible avec une accélération inférieure à 0,7m/s2. Ainsi, aucune norme de construction parasismique ne s'applique sur les constructions à Neuvy-sur-Loire.

POLLUTIONS ET NUISANCES

INSTALLATIONS CLASSEES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

NOM	Adresse	Activité	Régime
SOSEMAT	Les Pelus	Carrière	Autorisation
Scierie BEAUVOIS	130, route de la Villeneuve	Scierie	Déclaration
ERDF	Caravaning	Transformateurs PCB	Déclaration

SITES INDUSTRIELS POTENTIELLEMENT POLLUES

Outre les sites listés ci-dessous, le secteur du « Château » est un ancien site industriel en cours de reconversion, plusieurs bâtiments ayant été transformés en habitations, mais aucune preuve n'a été apportée concernant l'absence de risque sanitaire inacceptable.

NOM	Adresse	Activité
EURL MAHD-AUTO	Champs des Grillons	Dépôt de ferrailles
MANUTENTION ET MACHINES	Zone artisanale du Château	Négoce de matériels industriels
Ets BEAUFILS	Zone industrielle	Chaudronnerie industrielle
M. PIAT Paul	RN 7	Dépôt de liquides inflammables

Liste non exhaustive des sites potentiellement pollués - Base de données « BASIAS »

INSTALLATIONS CLASSEES AGRICOLES

Il existe trois élevages soumis à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Les installations classées agricoles doivent respectées des règles d'éloignement de toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel et réciproquement, les constructions doivent rester éloignées des exploitations agricoles pour ne pas nuire à l'activité agricole et à son extension, en application de l'article L. 111-3 du Code rural.

NOM	Adresse	Activité	Régime
SCEA de Marvy COMMELLIN Philippe	Domaine de Marvy	Elevage Bovins laitiers	Déclaration
GAEC du Coudray CORTET	Le Coudray	Culture, élevage bovins allaitants	Déclaration
GAEC de Gardefort JOLLY Ludovic	Gardefort	Culture, élevage bovins laitiers	Déclaration

NUISANCES SONORES

En application de l'article 13 de la loi n°92 1444 du 31 Décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure

Le secteur de bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée en fonction des niveaux sonores de jour et de nuit. La largeur du secteur dépend ainsi de sa catégorie. Dans ce secteur, une isolation acoustique renforcée (les niveaux de bruits à atteindre à l'intérieur des logements sont de 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit) des constructions nouvelles (bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et d'hébergement touristique) sera nécessaire.

La commune de Neuvy-sur-Loire est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres selon les arrêtés préfectoraux du 18 juin 2007 pour l'autoroute A 77 (Catégorie 2) et pour la route départementale 907 (catégorie 3).

Catégorie	Niveau sonore de référence (L) le jour (06h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence (L) la nuit (22h-06h) en dB(A)[1]	Largeur du secteur
1	L > 81	L > 76	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 m

1dB(A) : Décibel Source : DDT Nièvre

La cartographie page suivante montre que peu de personnes sont impactées par le bruit lié aux infrastructures routières. L'A 77, plus grande source de nuisances sonores, étant éloignées des zones bâties.
Outre les infrastructures de transport, la scierie Beauvois et le ball-trap route de la Villeneuve ainsi que le terrain d'aéromodélisme route de Faverelles ont été signalés localement comme des sources de nuisances sonores. Ces points noirs sont heureusement éloignés des établissements les plus sensibles (écoles, bibliothèque...) situés dans le bourg ancien. Cependant, ces secteurs risquent d'être concernés par l'extension de l'urbanisation.

La carrière existante peut produire des nuisances sonores, notamment du fait d'un trafic poids lourds importants mais le hameau le plus proche, celui des Pelus est séparé de ces nuisances par le coteau.

NUISANCES OLFACTIVES

Aucune nuisance olfactive n'a été identifiée sur le territoire communal.

Un plan d'épandage des boues de la station existe sur la commune. Il est nécessaire d'apporter une attention particulière aux parcelles agricoles faisant partie de ce plan. En effet, tout épandage est interdit à moins de 100 mètres des habitations.

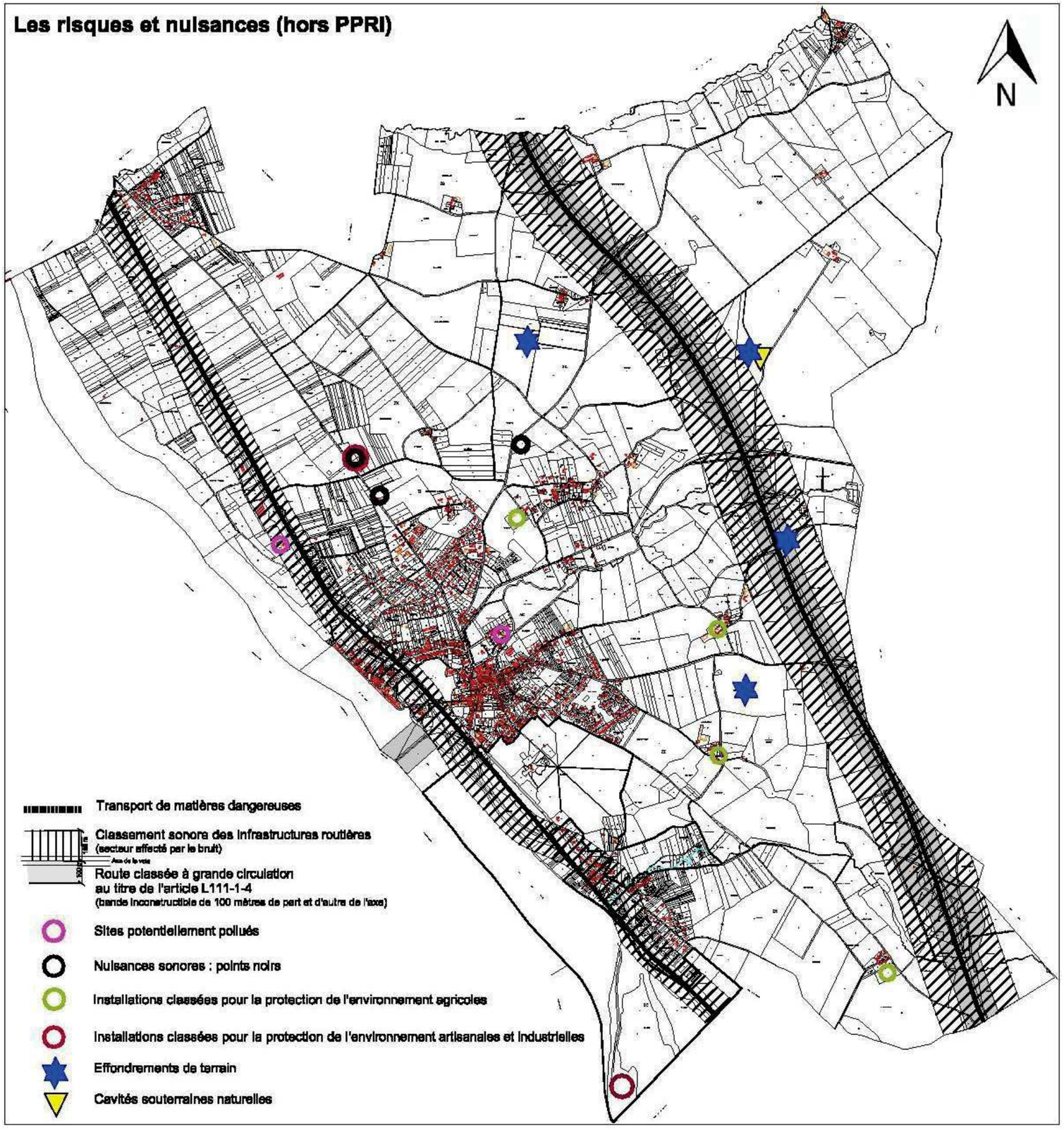
LIGNES ELECTRIQUES

La commune est traversée par des lignes aériennes HTB supérieur à 50 kV ainsi que par des lignes du réseau de 2ème catégorie concernant les ouvrages de tension inférieures à 50 kV (HTA) :
- La ligne 63 kV Champvert-saint Eloi 1 et 2
- La ligne 150 kV Champvert-Henri Paul

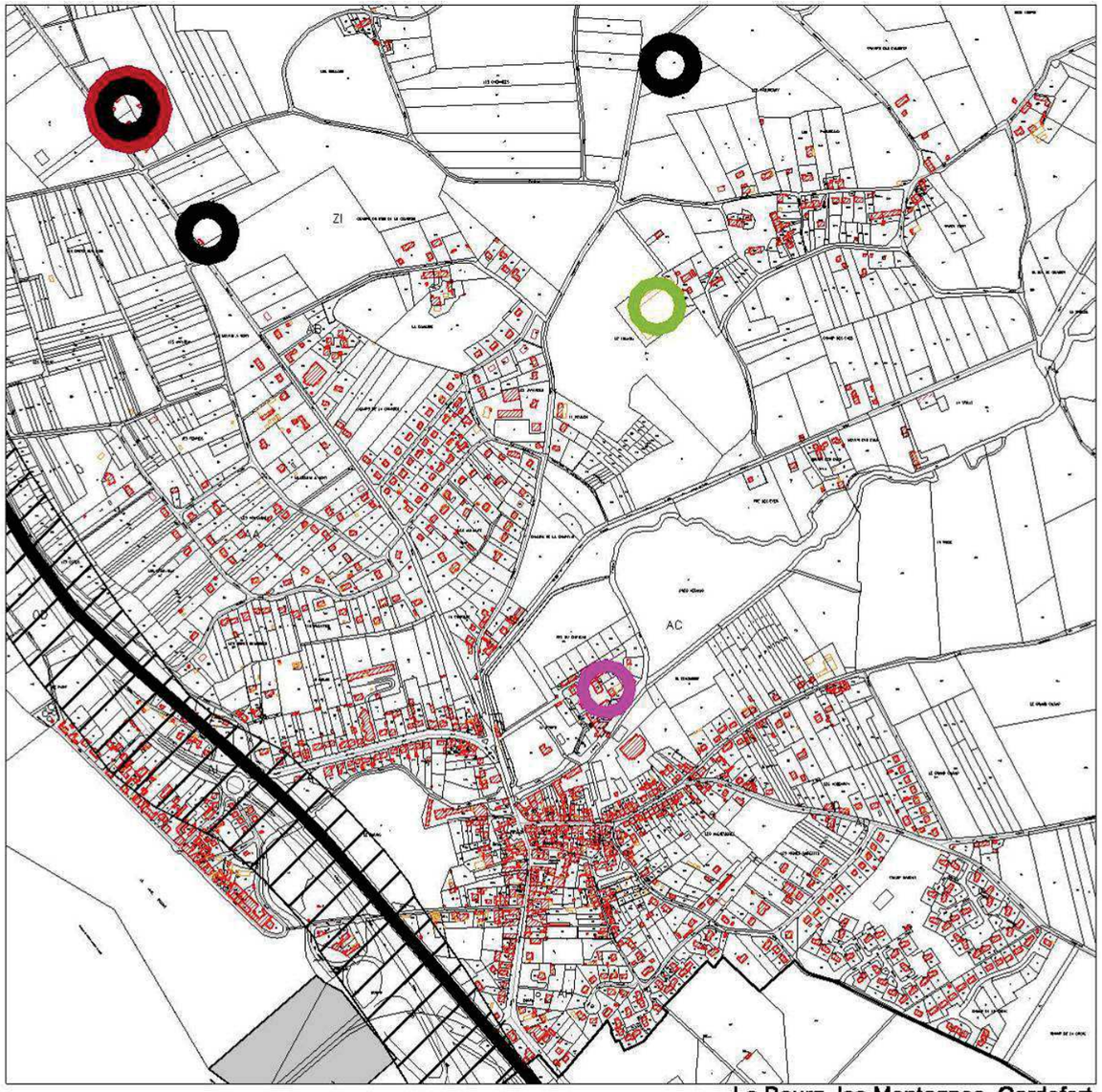
RUISSELLEMENT

L'extension de l'urbanisation sur les reliefs dominant le centre-bourg a imperméabilisé les sols et causé d'importants problèmes de ruissellement le long de la route de la Villeneuve et sur le chemin du bas des Côtes en cas de fortes pluies.

Les risques et nuisances (hors PPRI)



Réalisé par ABW Warnant - 2011



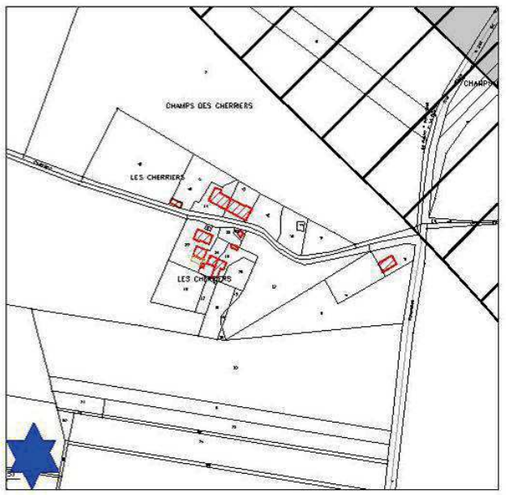
Le Bourg, les Montagnes, Gardefort



Les Berthiers



Les Pelus

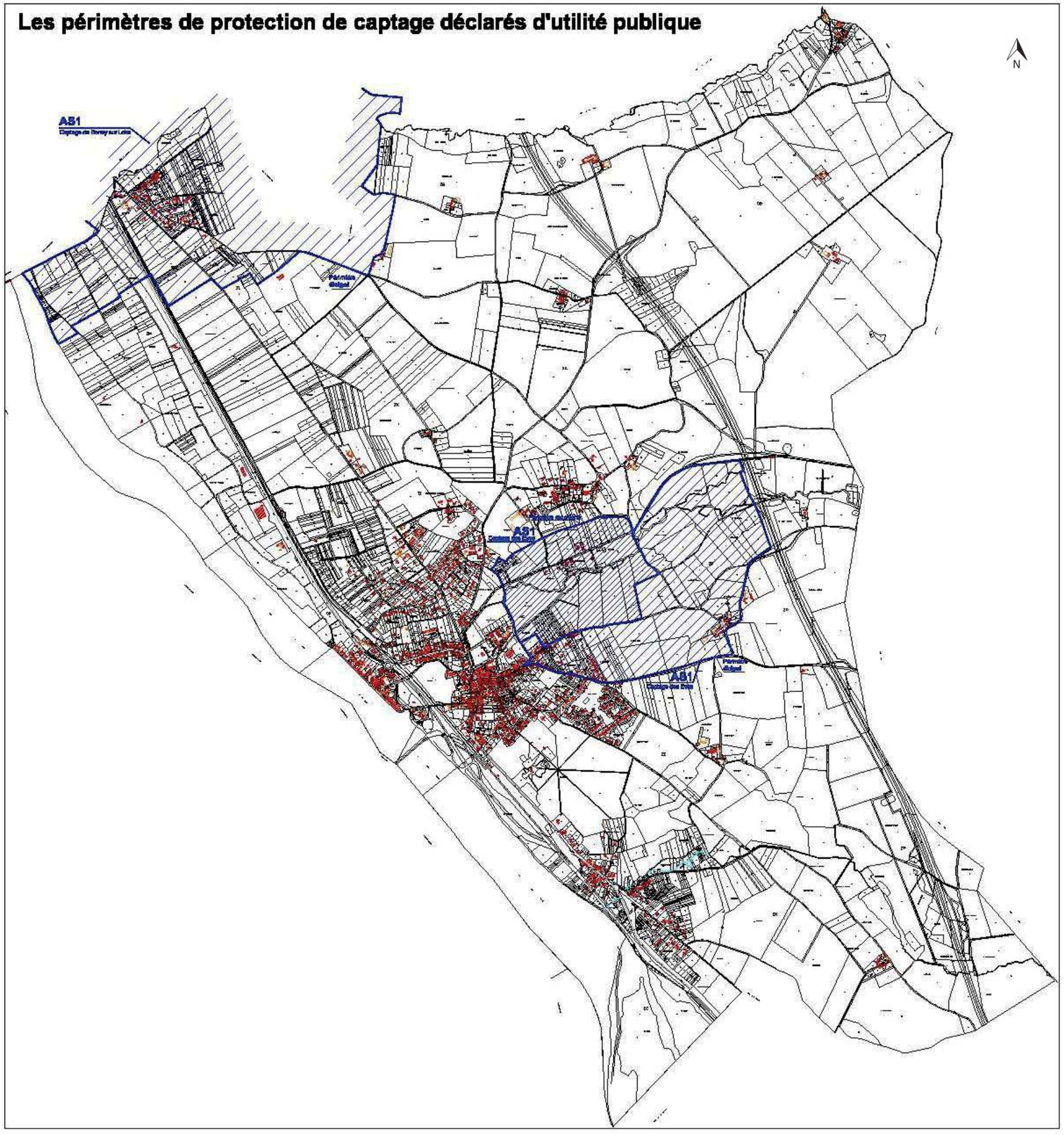


Les Cherriers

- Transport de matières dangereuses
- Classement sonore des infrastructures routières (secteur affecté par le bruit)
- Route classée à grande circulation au titre de l'article L111-1-4 (bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe)
- Sites potentiellement pollués
- Nuisances sonores : points noirs
- Installations classées pour la protection de l'environnement agricoles
- Installations classées pour la protection de l'environnement artisanales et industrielles
- Effondrements de terrain
- Cavités souterraines naturelles

Les risques et nuisances (hors PPRI)

Les périmètres de protection de captage déclarés d'utilité publique



EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES

La commune présente un captage dans la nappe alluviale de la Loire au niveau du Champ des Eves. Bien que ce captage ne soit plus utilisé aujourd'hui, la déclaration d'utilité publique en date du 2 février 2005 a été maintenue de manière à protéger cette ressource.

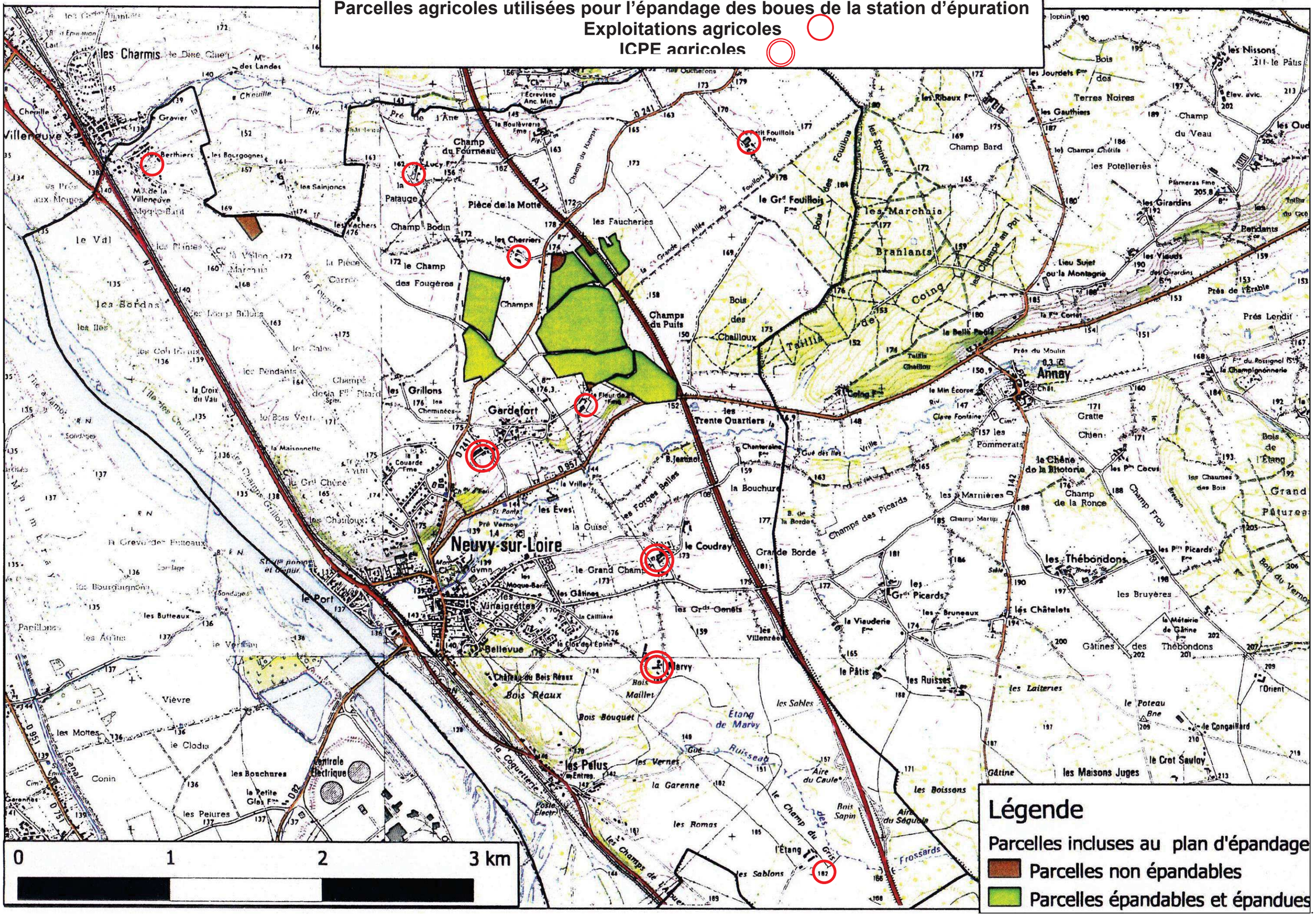
Il existe une carrière qui exploite les sables de Loire au sud-ouest du territoire.

L'agriculture, avec une prédominance de l'élevage, concerne 8 exploitations professionnelles installées sur le territoire communal. Une partie du territoire est concernée par les AOC « Coteaux du Giennois », le long de la route de la Villeneuve et l'ensemble du territoire par le « Crottins de Chavignol ».

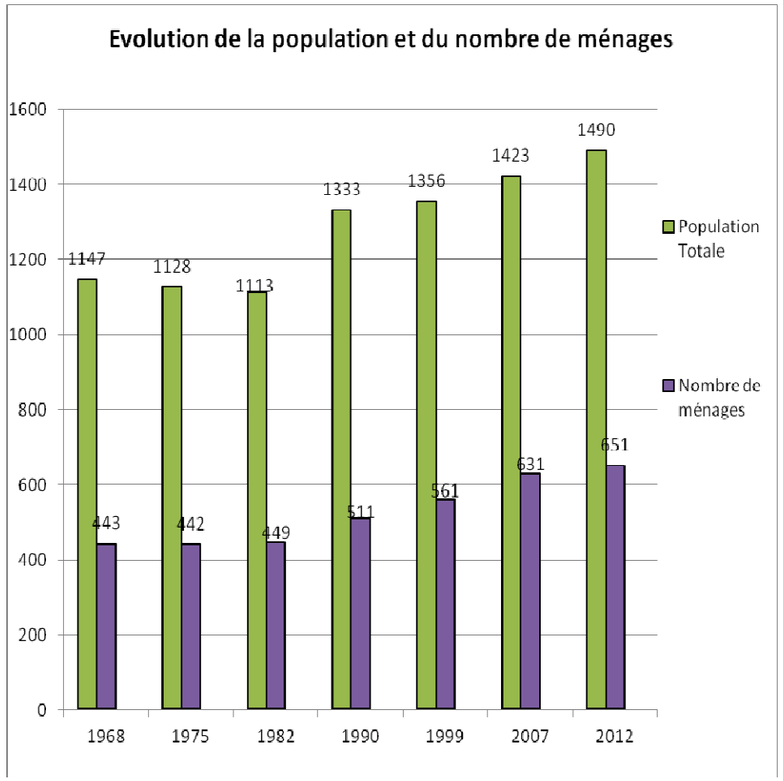
L'exploitation forestière est quasiment inexistante sur la commune mais une scierie est installée route de la Villeneuve.

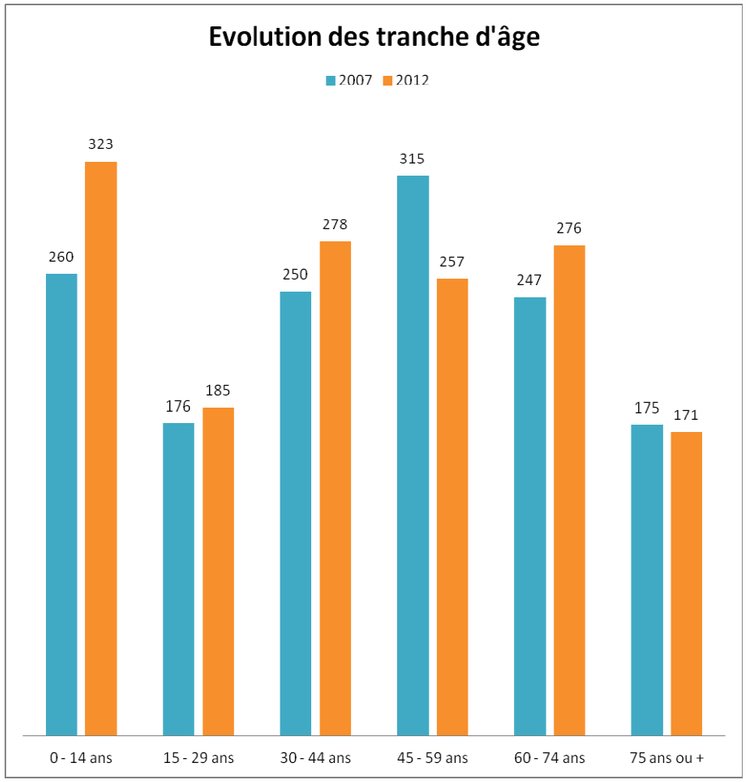
Aucune zone de développement de l'éolien n'a été identifiée sur le territoire communal.

Parcelles agricoles utilisées pour l'épandage des boues de la station d'épuration
Exploitations agricoles
ICPE agricoles

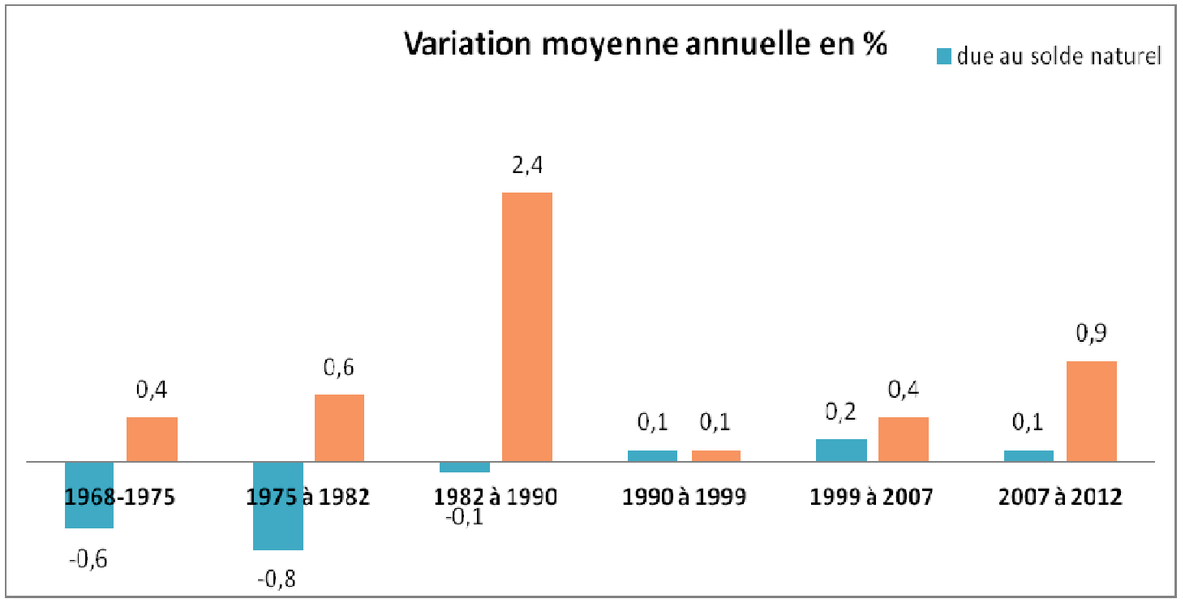


III – DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES





Solde naturel = nombre de naissances – nombre de décès
Solde migratoire = nombre d'arrivées – nombre de départs



STRUCTURE DE LA POPULATION

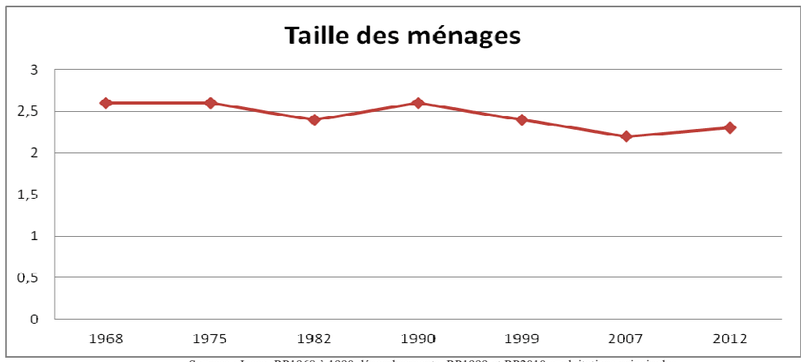
La répartition par tranche d'âge révèle une population jeune avec une progression des 0-14 ans importante entre 2007 et 2012, révélant les nombreuses naissances. La tranche d'âge des 30 – 44 ans, correspondant aux personnes en âge d'avoir des enfants progressent. Seuls les 45-59 ans sont en régression.

COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

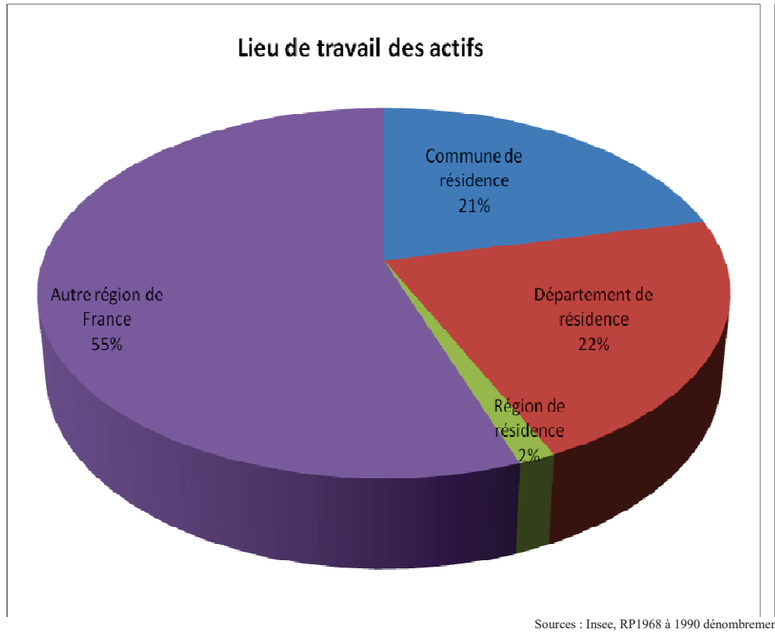
Entre 1968 et 1982, contrairement au reste du département, la population de Neuvy est restée stable (autour de 1130 habitants), avec une très légère tendance à la baisse. Neuvy-sur-Loire a bénéficié de sa situation dans le Val de Loire, secteur de la Nièvre moins touché par le déclin démographique. Le solde migratoire était resté largement positif sans réussir à compenser le solde naturel très négatif.
Entre 1982 et 1990, la mise en activité de la centrale de Belleville en 1988 et l'apport massif d'emplois consécutif ont amené une augmentation de plus de 200 habitants. Depuis, la population poursuit sa croissance plus lentement mais régulièrement pour atteindre presque 1500 habitants en 2012. Si entre 1968 et 1990 le solde migratoire devait compenser le solde naturel négatif, après 1990, le solde naturel et le migratoire se cumulent.
Sur l'ensemble du département, la baisse de la population provient essentiellement du solde naturel négatif du fait du vieillissement de la population et de la faiblesse des naissances. Neuvy se distingue donc par une pyramide des âges relativement équilibrée par rapport au reste de la Nièvre du fait de l'arrivée de nouveaux employés à la centrale, principalement des personnes assez jeunes, avec des familles.

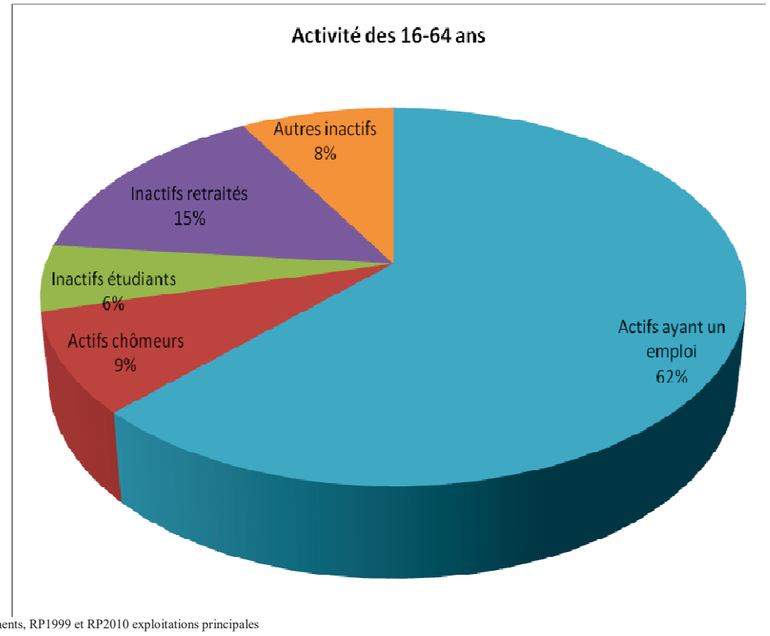
MENAGES ET FAMILLES

Le nombre de ménages augmente proportionnellement à l'évolution de la population. Le nombre de personnes par ménages ne s'est pas trop abaissé, restant autour au-dessus de 2 alors qu'il peut descendre en dessous sur des communes rurales très touchées par le vieillissement de la population. Neuvy-sur-Loire est une des rares villes de la Nièvre à avoir bénéficié de la réouverture d'une classe.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales





Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales

LES ACTIFS

En 2012, Neuvy-sur-Loire compte 605 actifs, soit un taux d'activité de 70,9%. Le chômage touche 72 personnes, alors qu'il en concernait 75 en 1999 mais les actifs ayant progressé, la part des chômeurs est plus importante, avec un taux de chômage qui passe de 7,4% à 8,6%.

Seulement 21% des actifs travaillent sur la commune, 22% dans une autre commune du département : Neuvy-sur-Loire fait partie du bassin d'emplois de Cosne-sur-Loire. Cependant, plus de la moitié des actifs (55%) travaillent dans une autre région, du fait de la position de Neuvy à la marge du département de la Nièvre : la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire, située dans le département du Cher et donc la région Centre, est un des grands pourvoyeurs d'emplois pour la population Neuvicoise. Gien, situé dans le Loiret, constitue un autre bassin d'emploi attractif. La région parisienne exerce aussi une attraction en termes d'emplois sur la population locale.

Recensement agricole 2010 (Agreste)	1979	1988	2000	2010
Toutes exploitations	34	21	11	9
Exploitations professionnelles de la commune	**22**	**15**	**8**	**9**
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	**1394**	**1171**	**1126**	**1037**
dont superficie toujours en herbe	281	419	122	138
Dont terres labourables	1102	748	1004	898

Les parcelles d'Appellation d'Origine Contrôlée « Coteaux du Giennois »



Réalisé par ABW Warnant - 2011

L'ACTIVITE AGRICOLE

Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles installées sur le territoire communal s'est stabilisé à 9 depuis 2000 après avoir considérablement baissé depuis 1979. La superficie agricole utilisée par les exploitations a baissé depuis 1979, est restée à peu près stable entre 1988 et 2000 puis s'est à nouveau réduite.

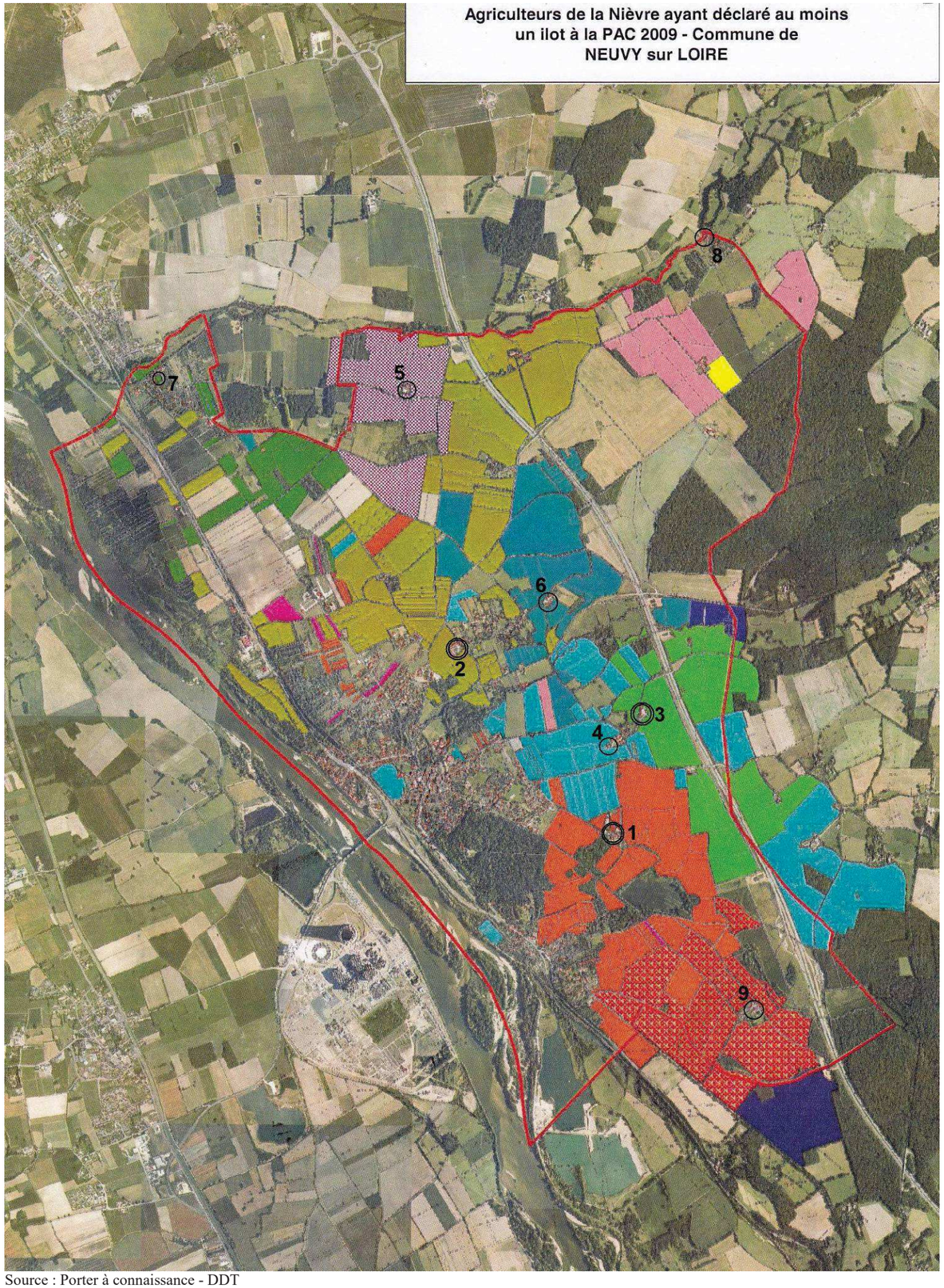
La superficie fourragère a été réduite, en particulier au niveau de superficie toujours en herbe entre 1988 et 2000 puis s'est stabilisée entre 2000 et 2010. A l'inverse, les terres labourables se sont accrues entre 1988 et 2000 avant de se réduire entre 2000 et 2010.

Le cheptel bovin s'est considérablement accru depuis 1979 alors que l'élevage de volailles a presque disparu.

Quelques parcelles sont plantées en vigne sur le coteau au dessus de la Loire, à l'intérieur de l'appellation d'origine contrôlée « coteaux du Giennois », même si toutes les parcelles ne sont pas en vigne.
La commune appartient aussi à l'AOC « crottins de Chavignol » et « Moutarde de Dijon ».

Les terres de M. JOLY ont été retenues pour la valorisation des boues de la station d'épuration de Neuvy-sur-Loire (voir cartographie page 36).

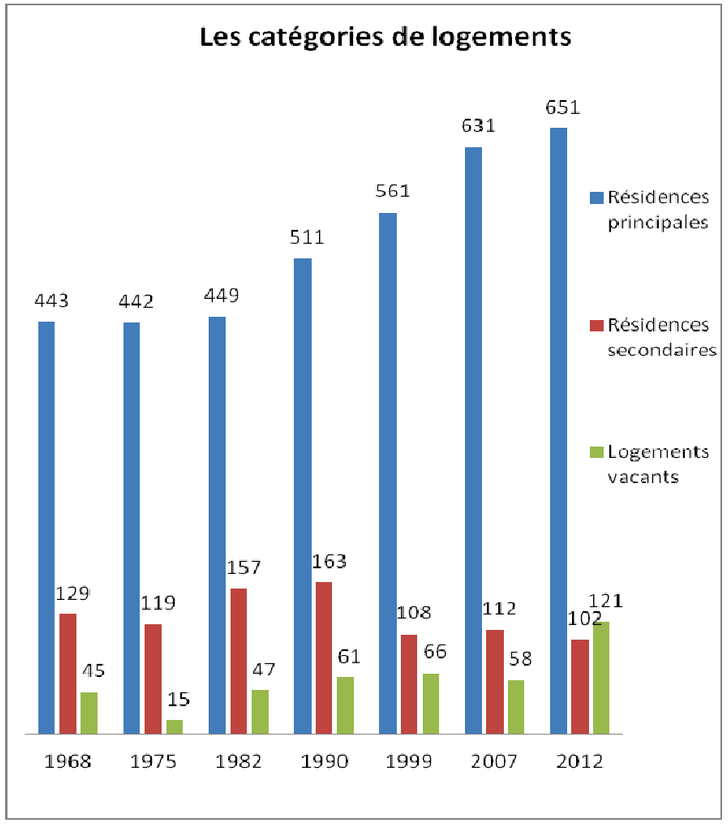
Il existe 3 exploitations agricoles classées installations classées pour la protection de l'environnement (voir cartographie page 36).

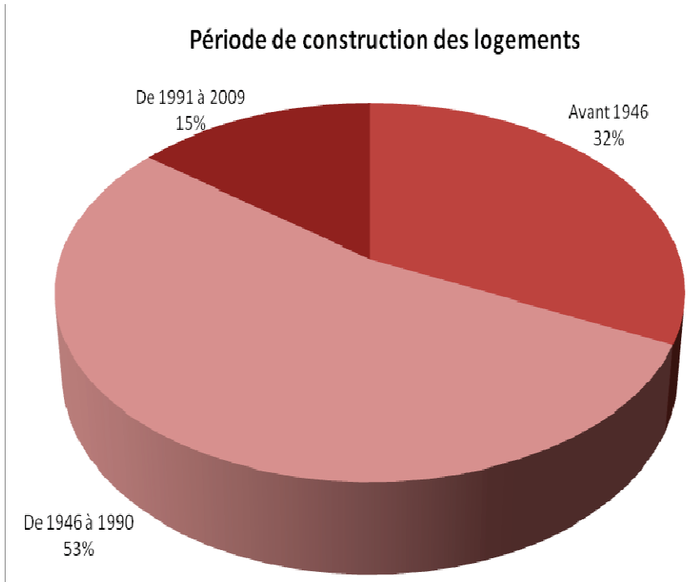


Source : Porter à connaissance - DDT

Liste des agriculteurs et localisation des terres exploitées déclarées à la PAC 2009

N°	Nom exploitant	Localisation du siège	Activité	Superficie exploitée	ICPE
1	SCEA de Marvy COMMELLIN Philippe	Domaine de Marvy	Elevage bovins laitiers	140 ha	X
2	GAEC de Gardefort JOLLY Ludovic	Gardefort	Elevage bovins laitiers, culture	221 ha	X
3	GAEC du Coudray CORTET	Le Coudray	Elevage bovins laitiers, culture	221 ha	X
4	Jeanine GUILLOT	Le Coudray	Elevage bovins laitiers, culture		
5	BONNAND Eric	Lucy	Elevage bovins Laitiers	72 ha	
6	DURAND Frédéric	Fleur de Lys	Elevage bovins Laitiers	94 ha	
7	PARSIGNEAU Jean-Jacques	Les Berthiers	Elevage bovins laitiers	53 ha	
8	EARL de La Cheuille BEDU Hilaire	Les Grands Cocus	Elevage bovins Laitiers		
9	SCEA de Marvy	Domaine de l'Etang	Elevage bovins laitiers		



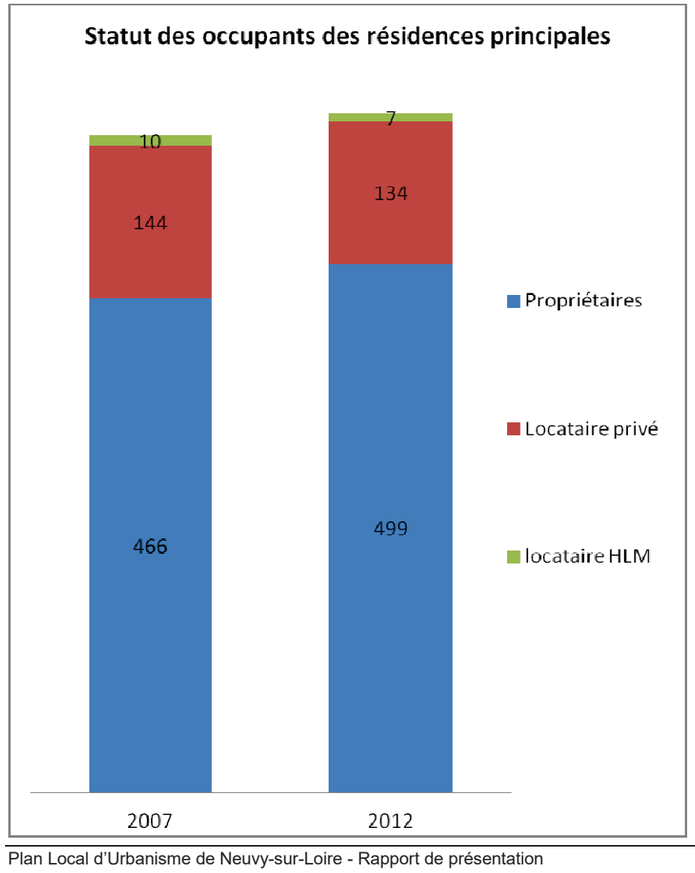


LES LOGEMENTS

Un tiers des habitations de Neuvy a été construit avant 1946, en grande partie sur le bourg mais aussi sur les Berthiers, Gardefort et Les Pelus. La reconstruction a été importante après guerre sur Neuvy, très touché par les bombardements. L'urbanisation a ensuite été importante dans les années 80 avec la construction de la centrale nucléaire. Ainsi, la moitié des résidences ont été construites entre 1946 et 1990. Après 1990, le rythme des constructions a ralenti. Depuis 2000, on compte en moyenne 8 constructions par an.

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1975 où l'on comptait 442 logements contre 651 en 2012. Le nombre résidences secondaires diminue depuis1990 pour ne représenter que 12%des logements aujourd'hui. Enfin, les logements vacants sont restés stables entre 1990 et 2007, autour de 60 logements, mais ont brutalement doublé entre 2007 et 2012 pour atteindre 121 logements, soit 14%.

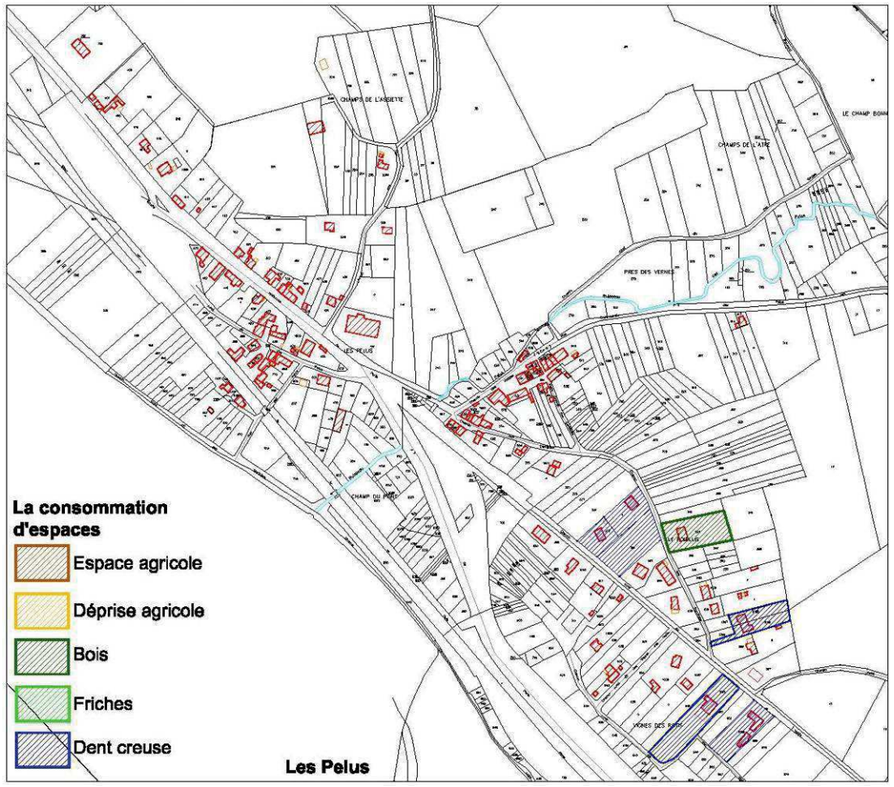
Les trois quarts des logements de la commune sont occupés par leur propriétaire. La part des logements sociaux est faible, avec 7 logements sociaux, remis en état par la municipalité.

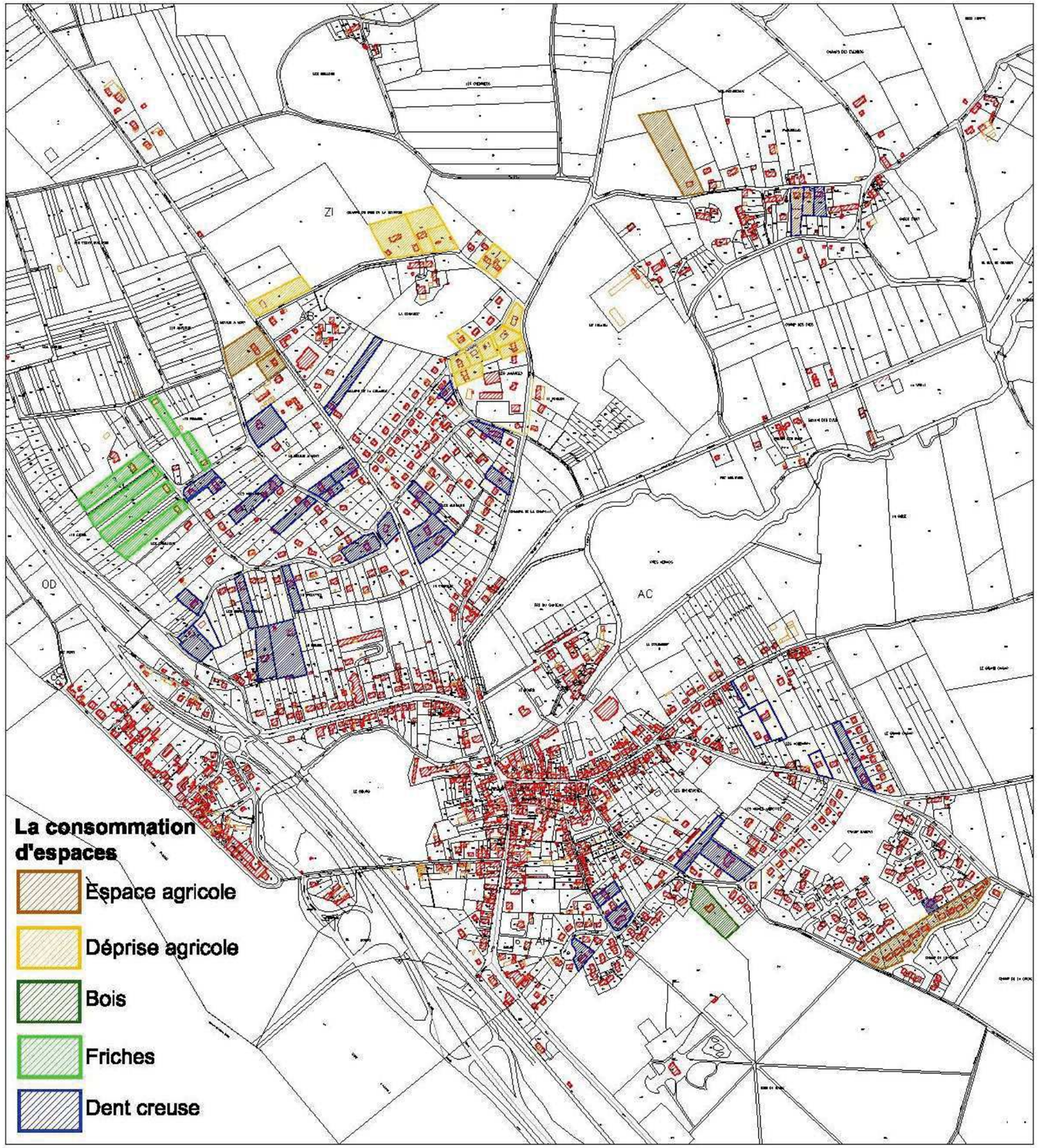


Nombre de permis de construire délivrés par année

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2	5	2	13	8	12	10	11	10	3	4	6	4







Réalisé par ABW Warnant - 2011

Année	Localisation	Adresse	Parcelles	Superficie en	Nombre de
2000	Les Montagnes	Route de Bonny - Champ de la Coucade	A 1191	2 800	1
	Les Montagnes	Chemin des Chailloux - Les Montagnes	D 73	1 400	1
2001	Est du Bourg	Lotissement le Champ de la Croix	ZE 47, ZE 46, ZE 124	1 400	1
	Les Montagnes	Les Cheminées	ZI 44	2 300	1
	Les Montagnes	chemins des Vignes	D 1153	800	1
	Les Montagnes	Chemin des Javances - La Couarde	A4 2463	1 000	1
2002	Les Pelus	Les Pelus	C 337	1 100	1
	Les Berthiers	Les Berthiers	A 2356 à 2359	2 700	1
2003	Les Montagnes	Champ de la Couarde	ZI 39	5 600	1
	Les Montagnes	Les Montagnes	ZI 80	1 400	1
	Est du Bourg	**Lotissement Champ de la Croix**	**ZE 143**	**9 300**	**11**
	Est du Bourg	9, chemin du Bas des Côtes	A 1239 - 2488	3 200	1
	Les Pelus	Vignes des Rôtis	C 668, 665, 664	2 200	1
	Les Berthiers	Les Bourgognes - CR du Mauvais Pas	A 2004, 2006, 2473 à 2475	2 700	1
	Les Berthiers	**Les Bourgognes - CR du Mauvais Pas**	**A184 à 187**	**6 000**	**4**
	Les Montagnes	Les Aulnaies - Route des Aulnaies	A4 1152 , 1153, 1148	1 600	1
2004	Les Montagnes	Route des Chailloux	ZI 94 - 95	4 000	1
	Est du Bourg	24 route de Marvy	C 208	4 300	1
	Les Montagnes	Le Fouillis	C344	2 500	1
	Est du Bourg	Rue Bellevue	D 1831, 1832	2 600	1
	Les Berthiers	Les Daguettes	ZL 76	3 500	1
	Les Montagnes	Les Montagnes	AA 49, 50	2 400	1
2005	Les Montagnes	26 rue des Aulnaies	A 2218, A 2220	1 300	1
	Les Montagnes	Les Grands Chailloux	ZI 83	1 300	1
	Est du Bourg	Rue Verte - Rue Alexandre Paris	A 41, 42	1 700	1
	Les Montagnes	Le Moulin à Vent	ZI 159	4 900	1
	Les Pelus	Vieille route impériale - Les Pelus	C 337	1 500	1
	Les Montagnes	Les Fénines	AA 61	1 400	1
	Les Berthiers	Les Bourgognes	A 2004, A 2006	2 700	1
	Est du Bourg	Rue Paul Lureault	AH128, 129	1 400	1
	Les Berthiers	Les Daguettes - VC 5	A 571	1 100	1
	Est du Bourg	Rue des Vignes Aigrettes	AD 127 à 131	3 600	1
2006	Les Berthiers	Les Daguettes - VC 3	A 2521	1 100	1
	Les Berthiers	Les Bourgognes - CR du Mauvais Pas	A 207, 208	2 000	1
	Les Montagnes	Le Fouillis	C343	2 500	1
	Les Montagnes	Chemin des vignes	AA 16	1 100	1
	Les Montagnes	Chemin des vignes	AA 37	1 900	1
	Les Montagnes	Chemin des Chailloux	AA 102,103	3 900	1
	Les Montagnes	23 rue des Gazats	AA 175	1 600	1
	Est du Bourg	rue de Bellevue (les Moc Barry)	AD 225	1 300	1
2007	Est du Bourg	rue Alexandre Paris	AH 44	1 100	1
	Les Montagnes	La Montagne - Rue des Vignes	AA 48	2 900	1
	Les Montagnes	les Vignes Blanches	AA 161, 162	2 600	1
	Les Montagnes	Chemin des Chailloux	AA 56	900	1
	Les Montagnes	les Vignes Blanches	AA 168	1 900	1
	Les Montagnes	Chemin des Javances - La Couarde	AB 1	600	1
	Les Montagnes	9 bis chemin du Bas de la Côte	AA 221	5 900	1
	Les Montagnes	Les Aulnaies - Route de La Villeneuve	AB 149	2 300	1
	Est du Bourg	Rue Bellevue	AD 210, 215, 217	2 400	1
	Les Montagnes	Le Moulin à Vent	AA 1	1 700	1
	Les Montagnes	Les Javances	AB 152	1 500	1
2008	Les Montagnes	Champ du Bois de la couarde	ZI 271	3 600	1
	Gardefort	Gardefort	A 2289	3 200	1
	Gardefort	Gardefort	A 2288	1 700	1
	Les Montagnes	Route de La Villeneuve	AB 150	2 400	1
	Les Montagnes	Chemin des Vignes	AA 4	3 500	1
	Les Montagnes	Chemin de Chailloux	AA 50 - 48	700	1
	Les Montagnes	Les gazats	AA 188	1 500	1
	Les Pelus	Vieille route impériale - Les Pelus	C 650, 654, 655	3 200	1
	Est du Bourg	Rue du Coudray - les Moc Barry	AD 218, 273, 278, 281	2 900	1
	Les Montagnes	Chemin des cortillots - Le Fouillis	C 1088 - 1090	1 900	1
2009	Les Montagnes	Chemin de la Couarde	ZI 270	2 000	1
	Les Montagnes	Moulin à vent	AA 15	1 200	1
	Les Montagnes	Route de La Petite Montagne	AB 35	1 400	1
2010	Les Montagnes	Les Javances	AB 161	1 200	1
	Les Montagnes	chemin rural dit des Javances	AB 160	1 300	1
	Les Montagnes	VC 3 Champ du Bas de la Couarde	ZI 38	3 700	1
	Les Montagnes	chemin rural dit des Javances	AB 159	1 200	1
2011	Est du Bourg	27 bis route de Marvy	AD 134, 135	2 500	1
	Les Montagnes	Les Chailloux	AA 99	3 500	1
	Gardefort	Gardefort	ZC 44	4 500	3
	Les Montagnes	Chemin des Javances	AB 157	1 000	1
2012	Les Montagnes	Chemin des Javances	158	900	1
	Les Montagnes	Les Javances	164	1 100	1
	Les Montagnes	Les Chailloux	274	3 800	1
	Est du Bourg	Mocbarry	283	2 400	1

CONSOMMATION D'ESPACES

18,12 hectares ont été consommés en 13 ans, entre 2000 et 2012. En moyenne, 1,4 hectare a été utilisé par an. Durant cette période, 91 constructions à usage d'habitation ont été édifiées, soit une consommation moyenne de 1 991 m2 par construction, ce qui est très important.

Les constructions se répartissent sur les 5 principaux groupes bâtis : le bourg, Les Montagnes, Les Pelus, Les Berthiers et Gardefort.

La plus grande partie de la consommation d'espaces s'est faite sous forme de maisons individuelles sur cette période. Si les lotissements ont été nombreux dans les années 80 et 90, seules deux opérations groupées ont été réalisées depuis 2000 : 4 constructions aux Berthiers et 11 lots au Champ de la Croix. La consommation moyenne est moindre pour les constructions réalisées en opération groupée puisqu'elle descend à 1 020 m2 par construction en moyenne.
Par contre, si l'on exclut les opérations groupées, la taille moyenne d'une parcelle pour une construction individuelle « diffuse » est de 2 183 m2.

Ainsi, la densité est faible sur Neuvy avec une taille moyenne de parcelle de 1 991 m2 depuis 2000. Cette importante consommation d'espace par construction s'explique par le peu d'opération d'ensemble sur les dernières années.

Le secteur des Montagnes est le plus attractif depuis 2000, avec 47 constructions, pour une superficie moyenne de terrain de 2168 m2. Sur ce secteur, la consommation d'espaces concerne 10 hectares d'origine diverses : des dents creuses aux Gazattes, Vignes Blanches, Aulnaies et au Moulin à Vent, des parcelles en friches aux Chailloux et aux Fénines ainsi qu'un secteur en déprise agricole : la Couarde, où l'exploitation agricole a cessé son activité.

L'est du bourg a accueilli 26 constructions avec une taille de parcelles bien inférieure, 1542 m2 en moyenne, avec un lotissement de 11 lots de 1 020 m2 en moyenne. La consommation d'espaces concerne principalement des dents creuses à l'exception du Champ de la Croix, à vocation agricole à l'origine.

11 constructions ont été réalisées aux Berthiers avec une taille moyenne de parcelles de 1982 m2. Ce sont des terres agricoles qui ont été ici consommées.

La taille moyenne des parcelles est approximativement la même aux Pelus (2 000 m2) avec 4 constructions, en jardins dents creuses.
A Gardefort, seulement 3 constructions ont été édifiées, en dents creuses, mais avec une taille de parcelles bien supérieure : 3 133 m2 en moyenne.

Entre 2000 et 2012	Consommation d'espaces		Nombre de construction	Taille moyenne des parcelles	
Toutes opérations	181 200	m2	91	1 991	m2
Constructions individuelles	165 900	m2	76	2 183	m2
Opérations groupées	15 300	m2	15	1 020	m2

Entre 2000 et 2012	Consommation d'espaces		Nombre de construction	Taille moyenne des parcelles	
Est du Bourg	40 100	m2	26	1 542	m2
Les Montagnes	101 900	m2	47	2 168	m2
Les Berthiers	21 800	m2	11	1 982	m2
Les Pelus	8 000	m2	4	2 000	m2
Gardefort	9 400	m2	3	3 133	m2
TOTAL	181 200	m2	91	1 991	m2

2EME 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
- 2ème 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 maitrise 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.

AXE 1 : REPONDRE A 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 m^2. 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.

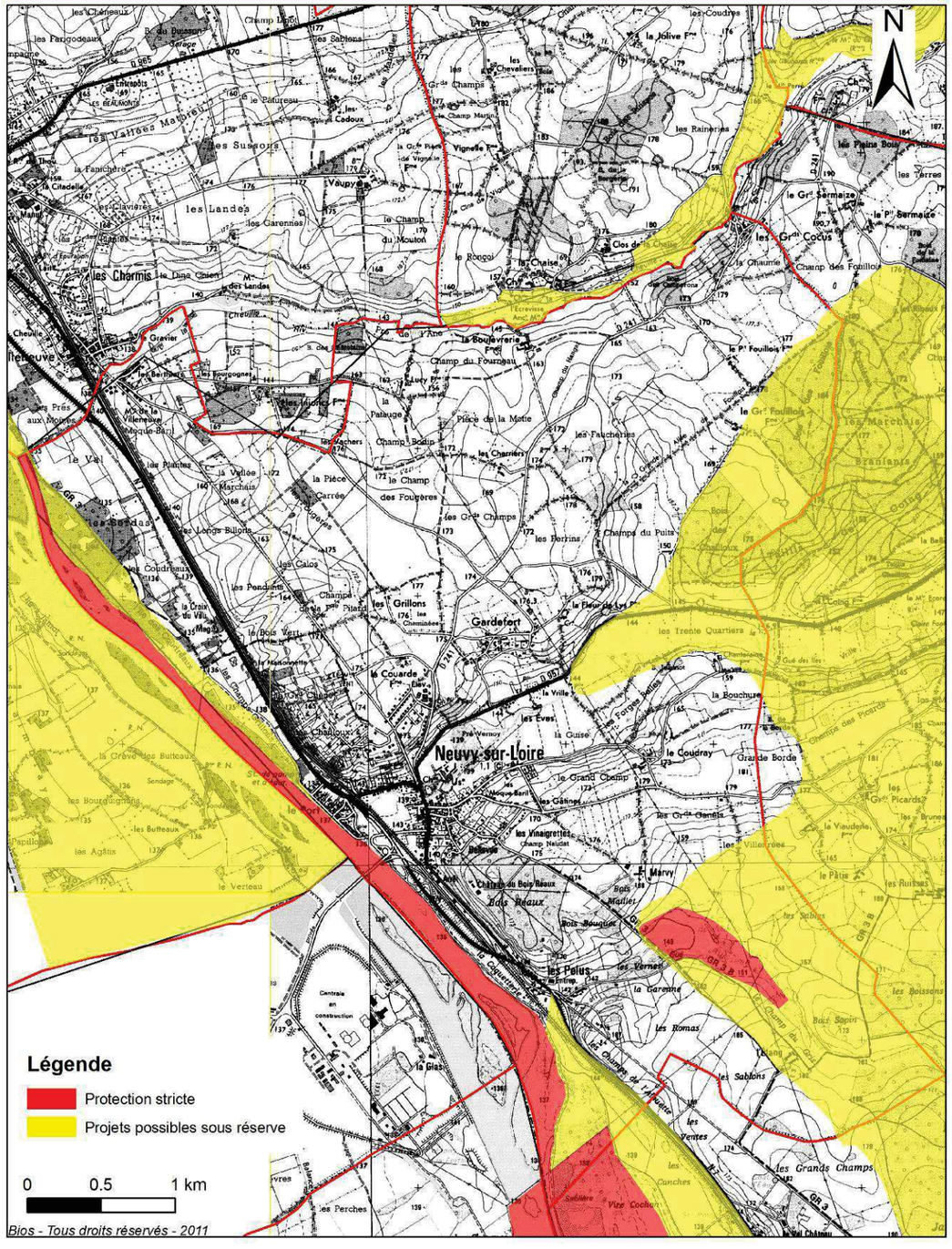
- Ensemble de travaux (remplacements de grands composants, ajout de matériel, nouveaux bâtiments) sur le CNPE de Belleville avec pour objectif : la reconquête de la performance industrielle, l'augmentation de la durée d'exploitation et l'intégration des conséquences de Fukushima

- 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.

Carte des zones sensibles à prendre en compte dans le PLU

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE



AXE 2 : PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

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

PROTEGER LES ESPACES NATURELS

➔ **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
- ✓ Meilleur 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)

➔ **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

➔ **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.

➔ **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.

PRESERVATION DU PAYSAGE DU VAL DE LOIRE

➔ **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.

➔ **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.

➔ **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.

AXE 3 : DEVELOPPEMENT URBAIN

INVESTIR LES ESPACES LIBRES DANS LA ZONE URBAINE EXISTANTE DANS LE CADRE DE LA MAITRISE DE L'URBANISATION

➔ **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.

➔ **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.

➔ **Combler 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.

REORIENTER LE DEVELOPPEMENT SUR LE NORD/ NORD-EST

L'impossibilité d'étendre le bourg de Neuvy-sur-Loire du fait de la maitrise 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.

➔ **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.

➔ **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.

AXE 4 : SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITE

CREER UNE ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES AUTOUR DE LA SCIERIE

➔ **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.

➔ **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.

FAVORISER LA PERENNITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

➔ **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.

➔ **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 :

- ✓ 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
- ✓ Reclasser 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

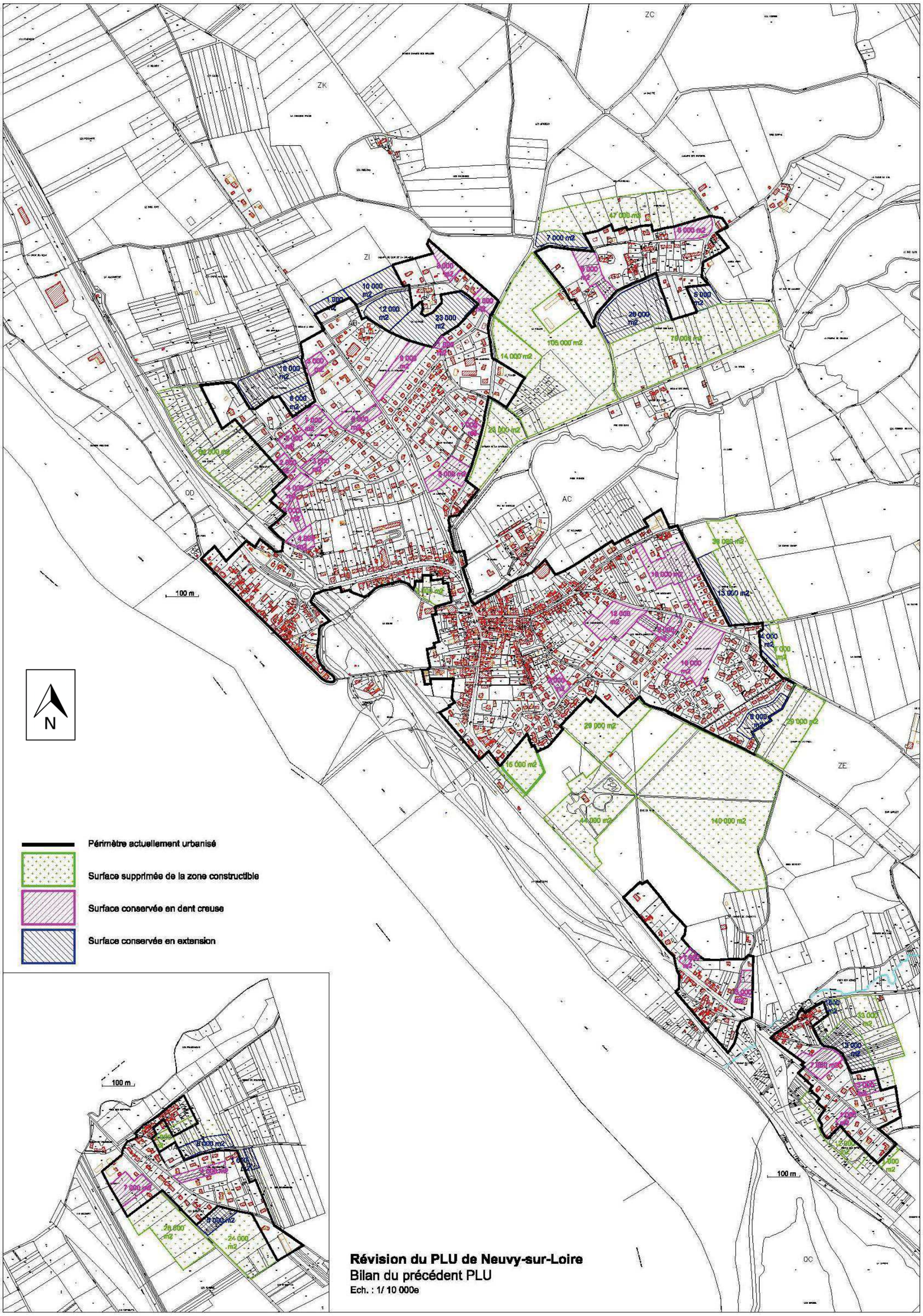
➔ **Désenclaver l'école**
La municipalité s'est engagée dans le réaménagement de l'avenue du 17 juillet 1944 pour sa requalification et la sécurisation de la voie qui dessert le groupe scolaire malgré la circulation importante. Dans ce cadre, la municipalité poursuit la réflexion sur la desserte de l'école et en particulier sur les possibilités de désenclaver le site sur l'arrière pour facilité 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 Gardefort, 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.

I – LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PADD – C –BILAN DU PLU



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 Mocbary	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					m2	U	12 000	m2				
La Couarde	U	23 000	m2				1 000	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**		**5,2**	**ha**	
Les Patureaux	U	60 000	m2	47 000	m2	U	7 000	m2	UD	6 000	m2				
			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**	**2,4**	**ha**	
Les Mocbary	U	28 000	m2	28 000	m2										
Les Mocbary	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**	**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**	**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**	**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 compliqué 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 Gardefort, 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 définis, 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 est 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 conservées en dans 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 ou 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 compliqué 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 êtres 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 CENTRALITES

Diagnostic :

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 ARTISANAT

Diagnostic :

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 reliées aux réseaux de desserte, en maitrisant 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.

AGRICULTURE

Diagnostic :

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.

TOURISME

Diagnostic :

- Atouts touristiques autour du tourisme vert, des pratiques sportives de randonnée et de l'eau.
- Distance de l'Ile 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.

DEPLACEMENTS

PADD :

- ➔ 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 EQUIPEMENTS

Diagnostic :

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.

PAYSAGE

Diagnostic :

- 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 maitrisant 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

ENVIRONNEMENT

Diagnostic :

- 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 urbaines 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 prés 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'applique 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 pétionnaires 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 :

- <u>Présentation du diagnostic et du PADD : le 19 juin 2012</u>

  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

- <u>Présentation du zonage</u> :

  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 Gardefort 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 Fénines	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			Indémnisation 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 1er 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 mis 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 depollution.
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 préservé) 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 carte 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 prise sen 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'apparait 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 modifies 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 Gardefort,
  - exclure de la zone UD les parcelles63, 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 à245, 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 Gardefort.

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,
- repréciser la démarche de maitrise 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 parelle 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 parcelle (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.	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.
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.	
	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 accroitre 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 défrichemet 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 entiérement en zone inondable, interdisant tout remblai etimposant des contraintes importantes pour les constructions (les constructions à vocation de loisirs sont autorisées).
	Le Foulon	La zone 2AUc n'est pas justifiée et impact 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 dvraient 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 accroitre 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 à demander 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, présent e 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° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'en vironnement 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 interdit es ;
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 constructibl es, 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 r apport 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'aména gement 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 m atière 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 m atière 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, tra vaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, tra vaux, 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, attenant 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 emp lacements 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 PL.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir 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		Elargissemernt 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 maitrise 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, Gardefort 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 urbanisé de la zone urbaine centrale UBr et UBri en zone inondable
  ➔ Secteurs urbanisé 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 5ème 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

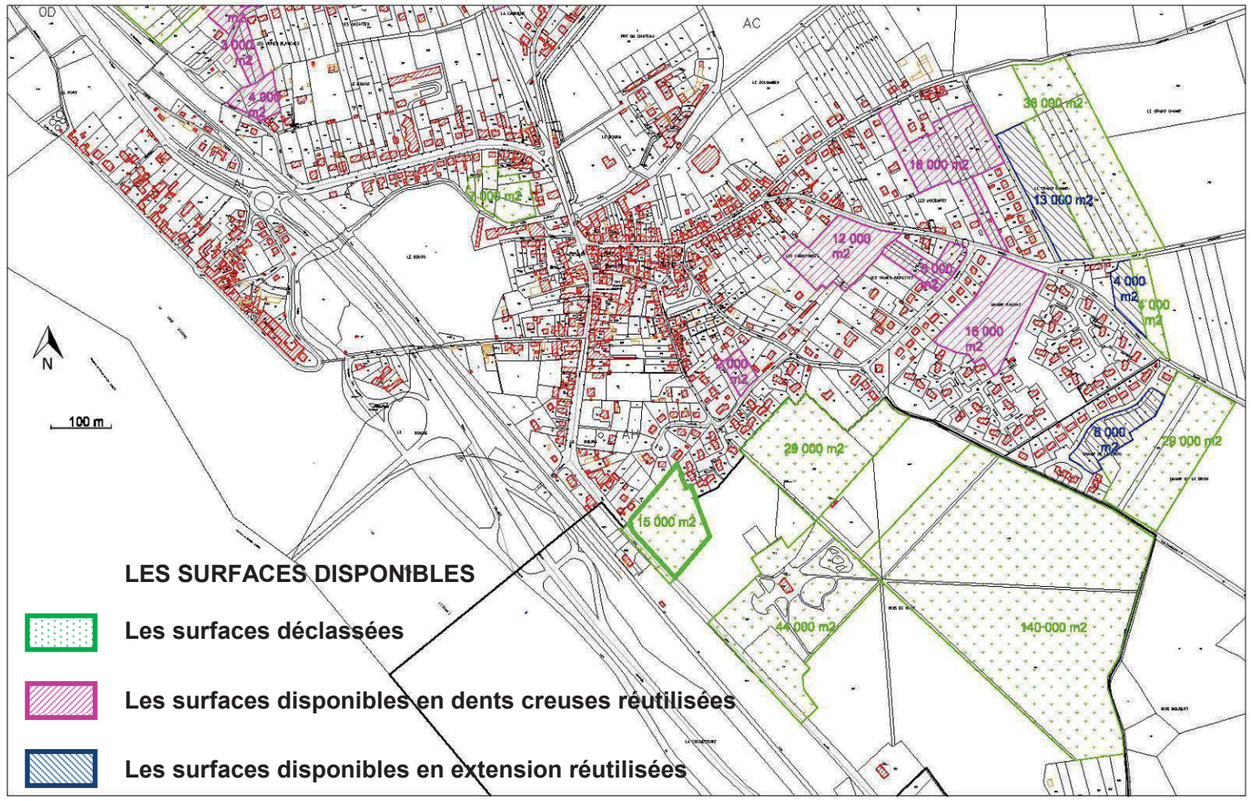
a – Le Bourg de Neuvy

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 paysage 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'cet 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 Mocbary	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 Fénines	U	7 000 m2			U	7 000 m2							4 000	m2
Les Fénines	U	6 000 m2					U	6 000 m2					3 700	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							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				m2	U	12 000 m2						
La Couarde	U	23 000 m2				1 000 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**

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).

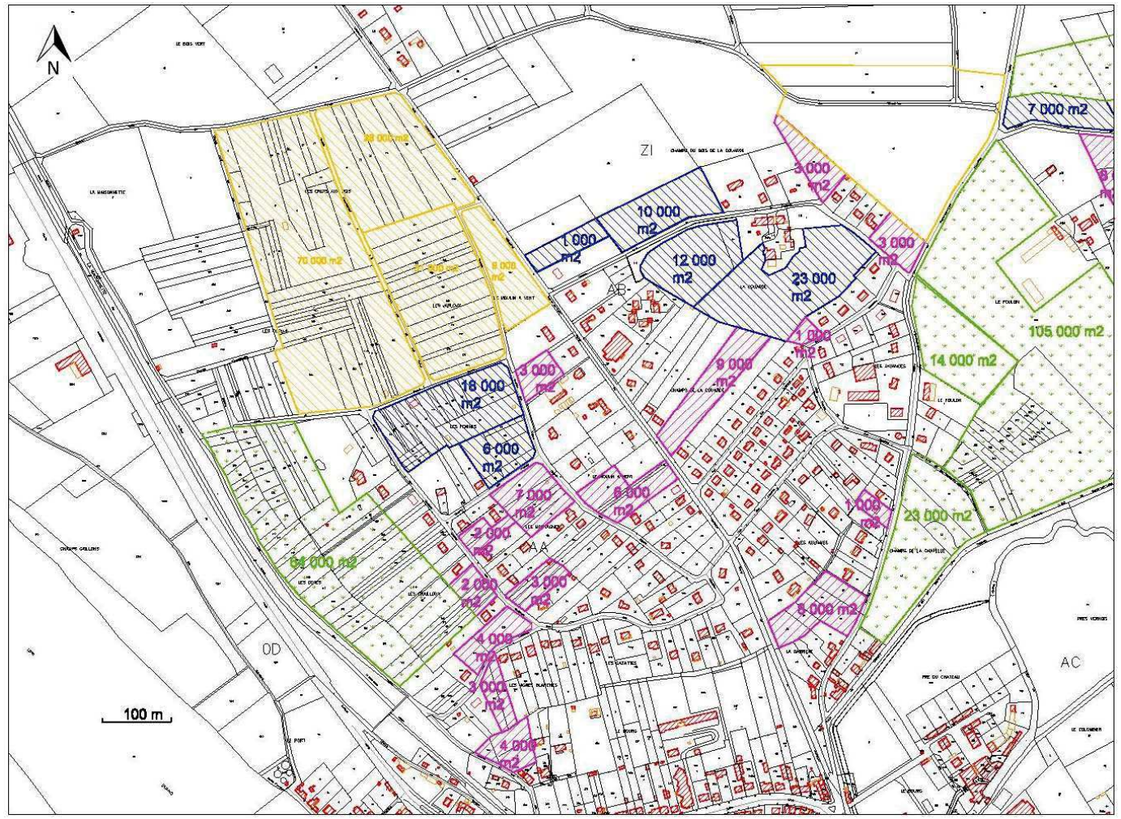
- Il reste 5,9 ha de parcelles en dents creuses sur les parcelles les plus près du bourg de Neuvy, en UDr.
- Le secteur des Fénines constitue un secteur conservé en extension car il est situé entre des secteurs déjà bâtis, La partie comprises entre les constructions existantes est classées en UDq (0,6 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 desservie par les réseaux.

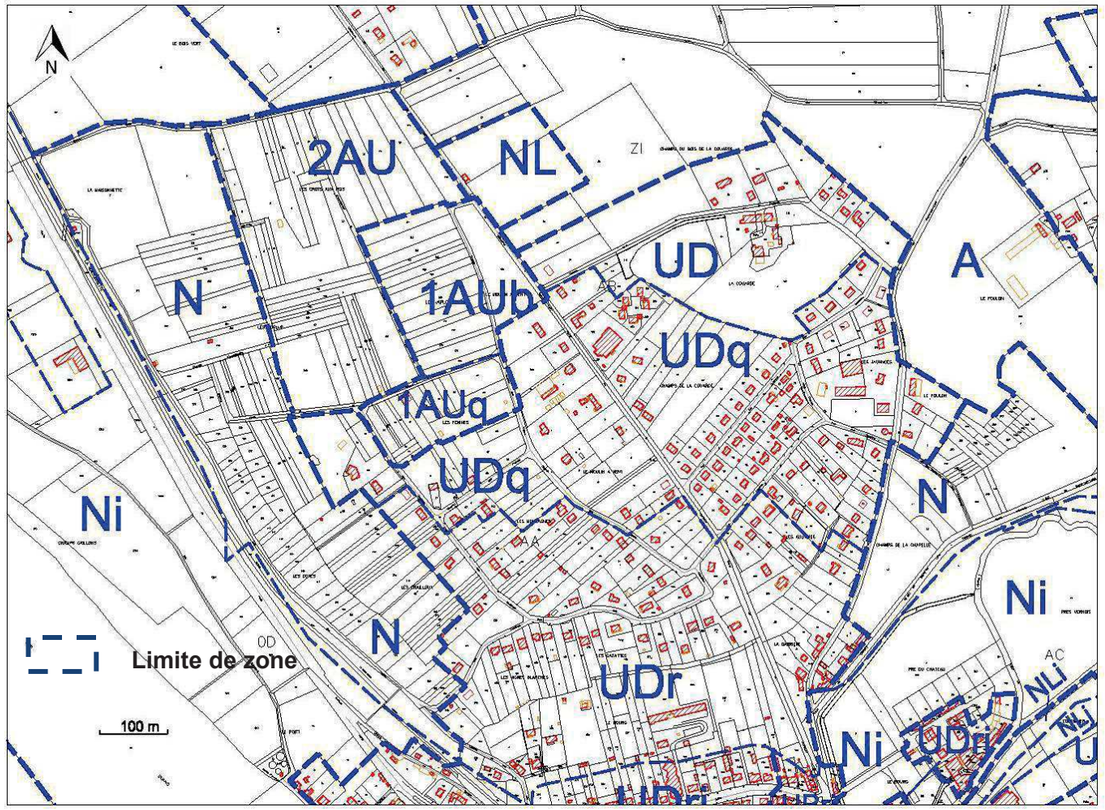
Ainsi, si 8,7 hectares sont supprimées, 12,8 ha sont conservés dans le nouveau projet de PLU, dont 5,9 en dents creuses et 6,9 ha en extension, situés au nord, s'éloignant de la centrale de Belleville.

- *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 parait 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.





LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les surfaces déclassées

Les surfaces disponibles en dents creuses réutilisées

Les surfaces disponibles en extension réutilisées

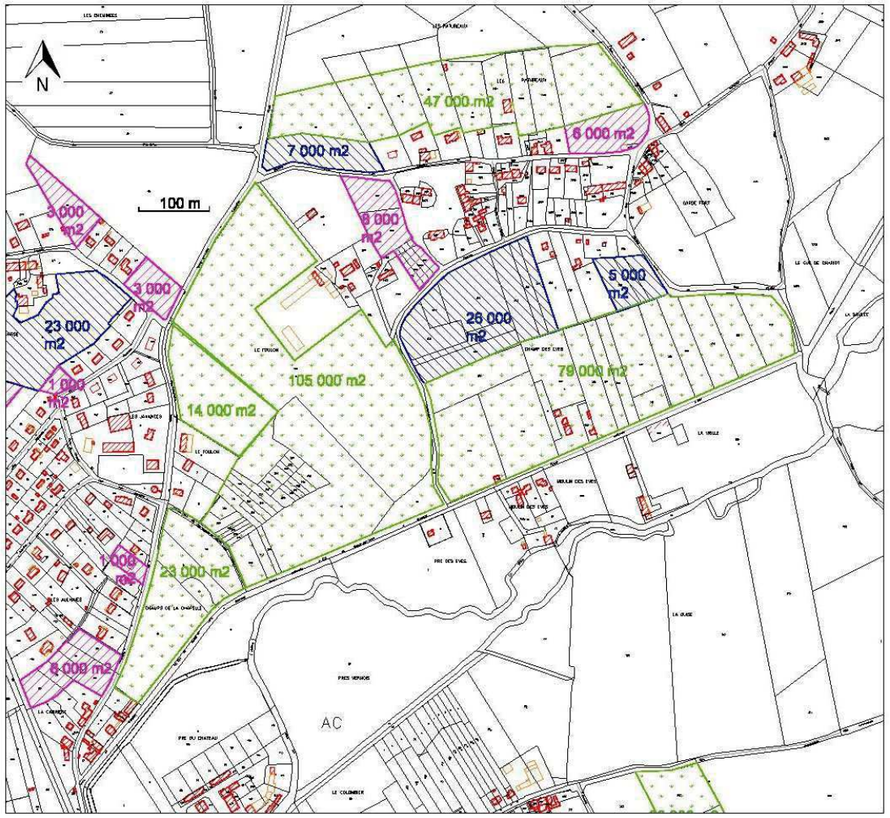
Les surfaces constructibles créées

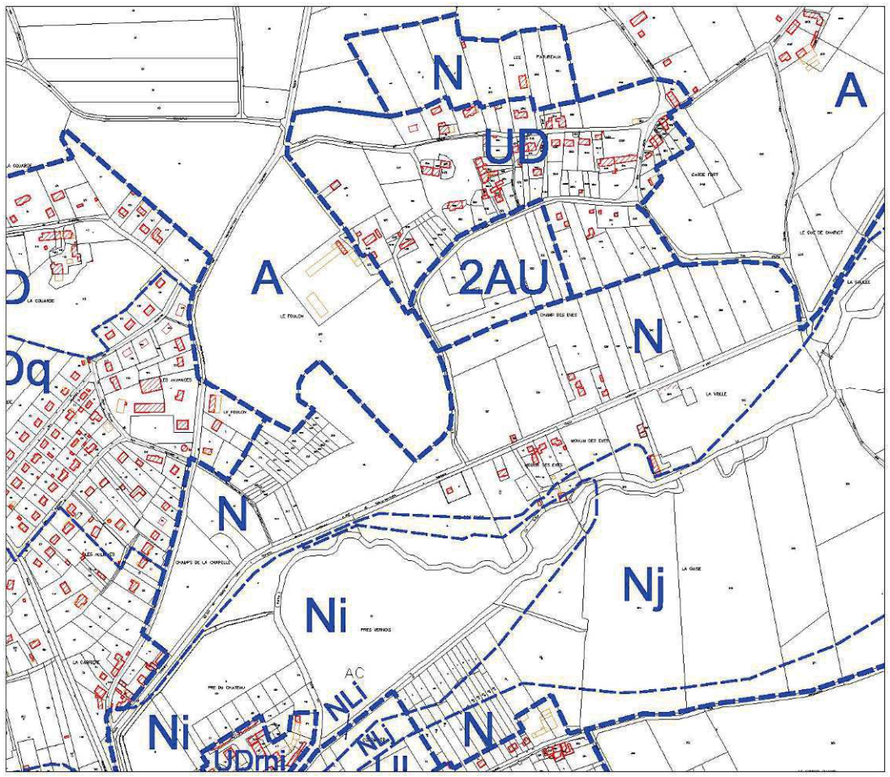
c – Le secteur de Gardefort

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

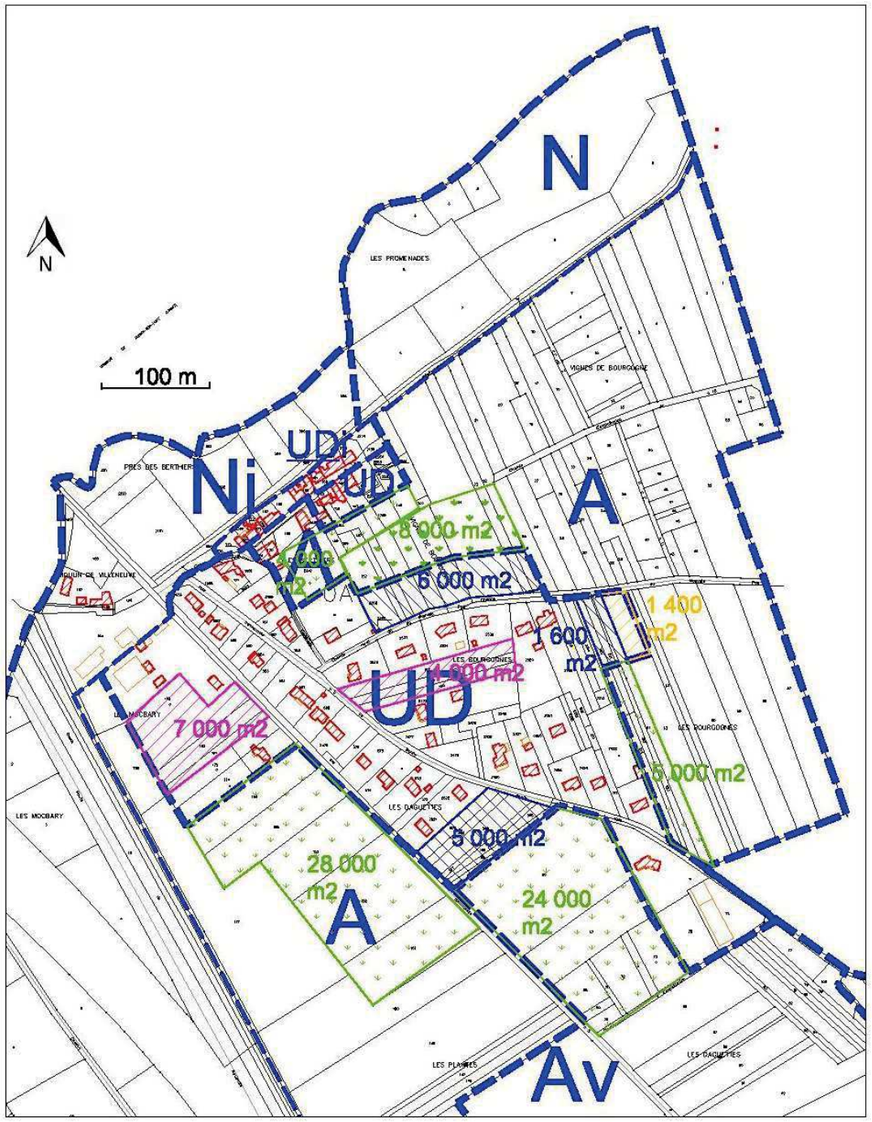
Limite de zone

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 Mocbary	U 28 000 m2	28 000 m2					
Les Mocbary	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		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

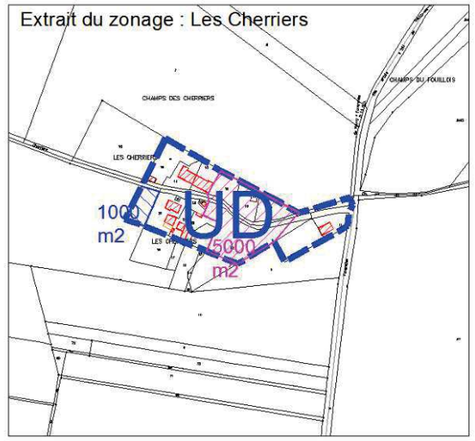
Les surfaces déclassées

Les surfaces en dents creuses réutilisées

Les surfaces en extension réutilisées

Les surfaces constructibles créées

Extrait du zonage : Les Cherriers



e - Les Cherriers

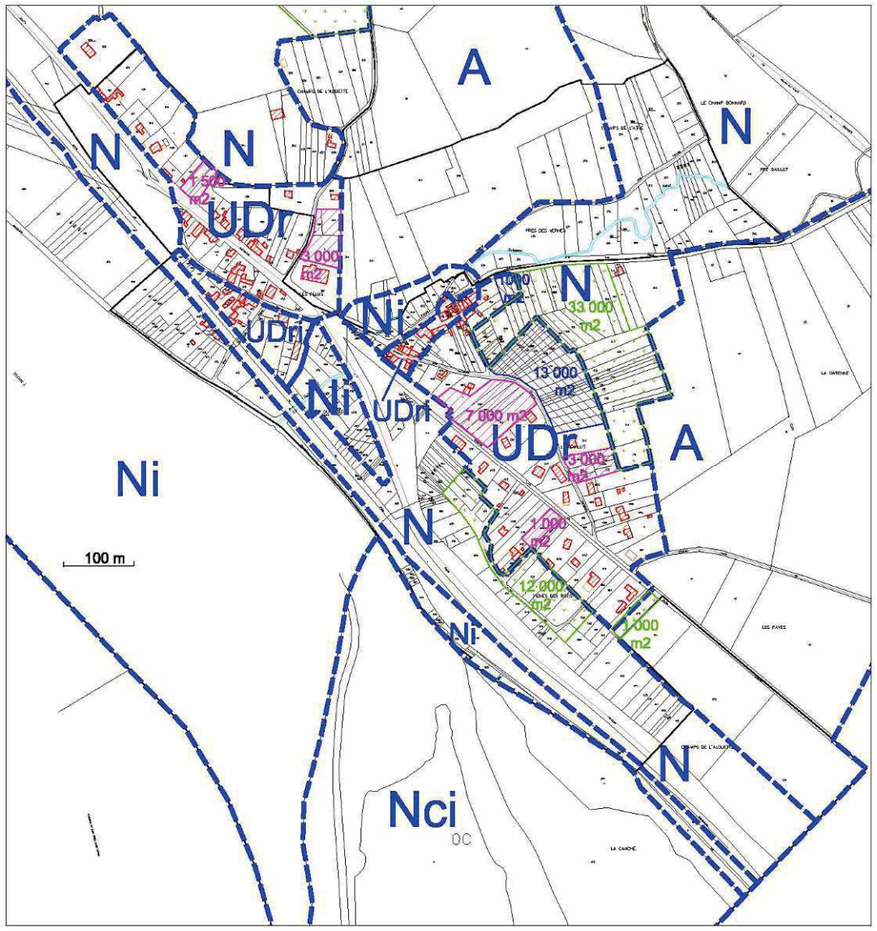
Un secteur constructible est conservé aux Cherriers, pour former un hameau cohérent en comblant les dents creuses et une parcelle en vis-à-vis. Ce hameau est à l'écart des zones à risques, des nuisances et des secteurs naturels sensibles. Les parcelles constructibles n'ont pas d'impact sur les espaces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



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.

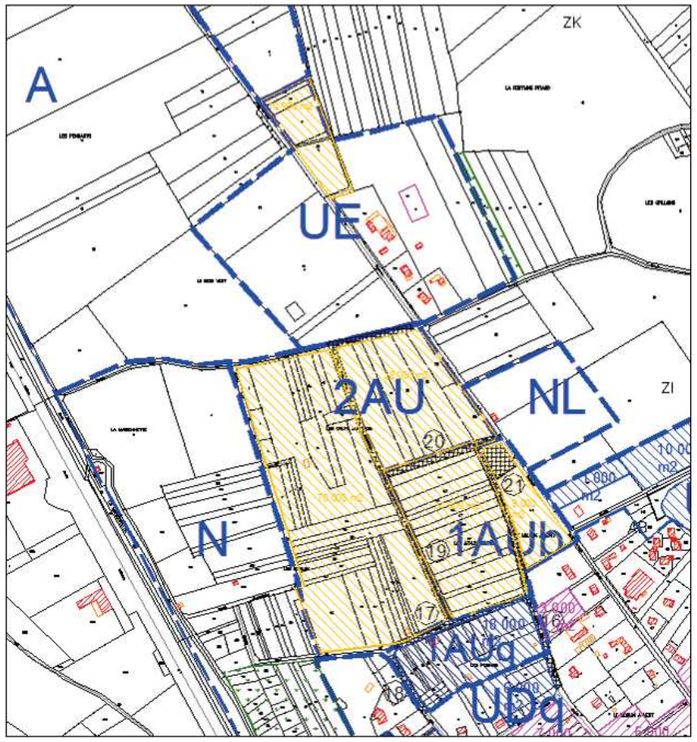
La zone constructible est supprimée sur le Coudray du fait de la présence de deux sièges d'exploitation agricole (4,1 ha supprimés).

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.

3 – Justification de la délimitation du zonage pour les zones 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	
Zone d'activités								
Route de la Villeneuve	US	2000 m2	2000	m2	0	m2	UE	10 000 m2
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	m2			
Le Colombier	UL	UL	17 000	m2	UL	2 000	m2	UL	11 000	m2
Le Colombier	UL	NLi/j	7 000	m2	NLi/j	7 000	m2	NLi/j	7 000	m2
Le Bois de Reau	1AUf				NL	15 000	m2	NL	15 000	m2
Route de la Villeneuve	A				NL	21 000	m2			
Les Faucheries	A				NL	120 000	m2	NL	120 000	m2
TOTAL			2,4	ha		19,4	ha		15,3	ha

L'occupation actuelle de certains terrains est simplement retranscrite 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 Faucheries, 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.

D – INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

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 nécessiter 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

3EME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

A - DESCRIPTION DU PROJET DE PLU

- GENERALITES

L'élaboration du PLU permet d'établir le plan à l'échelle communal des zones urbanisées, urbanisables à plus ou moins court terme, des zones naturelles et agricoles.

Ainsi, le projet prend en compte l'ensemble des zones urbanisées, qui sont classées en zone urbaine (zone U), hormis les parcelles situées en zone inondable, qui sont, elles, classées en zone naturelle inondable (zone Ni). La majorité des boisements et de nombreuses prairies sont classées en zone naturelle (zones N ou Ni). Les cultures sont quant à elles plutôt classées en zone agricole (zone A).

Le tableau ci-contre présente une synthèse de l'évolution des différentes zones entre l'ancien PLU et le projet de PLU.

Tableau 1 : Evolution sur les différents secteurs entre l'ancien PLU et le projet de PLU

Zones	Zones restant disponibles de l'ancien PLU	Projet de PLU	Evolution
Est du Bourg	37,5 ha	8,1 ha	- 29,4 ha
Les Montagnes	21,5 ha	26,6 ha	+ 5,1 ha
Gardefort	29,7 ha	5,2 ha	- 24,5 ha
Les Berthiers	9,3 ha	2,5 ha	- 6,8 ha
Les Pelus	7,7 ha (7,65)	3,2 ha (3,15)	- 4,5 ha
Les Cherriers	0,6 ha	0,6 ha	-
Les Cocus	0,6 ha	0,5 ha	- 0,1 ha
Le Coudray	4,1 ha	0 ha	- 4,1 ha
Zone d'activités	0,2 ha	1,0 ha	+ 0,8 ha
Zones de loisirs	2,6 ha	15,7 ha	+ 7,7 ha
Total	**113,8 ha**	**63,4 ha**	**- 55,8 ha**

Il apparaît que les zones disponibles à l'urbanisation ont été largement diminuées, avec plus de la moitié des surfaces déclassées en zones A ou N.

- LE BOURG

Sur les zones situées à l'Est du bourg, les surfaces urbanisables ont été réduites de moitié. Ainsi, environ 29,4 ha ont été déclassés, permettant de conserver :

- 3,6 ha de cultures ;
- 0,4 ha de prairies de fauche ;
- 3,0 ha de pelouses urbaines ;
- 22,4 ha de boisement.

Cependant, un peu plus de 8 ha de zones à urbaniser ont été conservées. Elles sont majoritairement occupées par des prairies de fauche améliorée, relativement pauvre en espèces. Certaines parcelles correspondant quant à elles à des cultures ou des pelouses urbaines, régulièrement entretenues et piétinées.



Figure 1 : Exemple de prairie de fauche

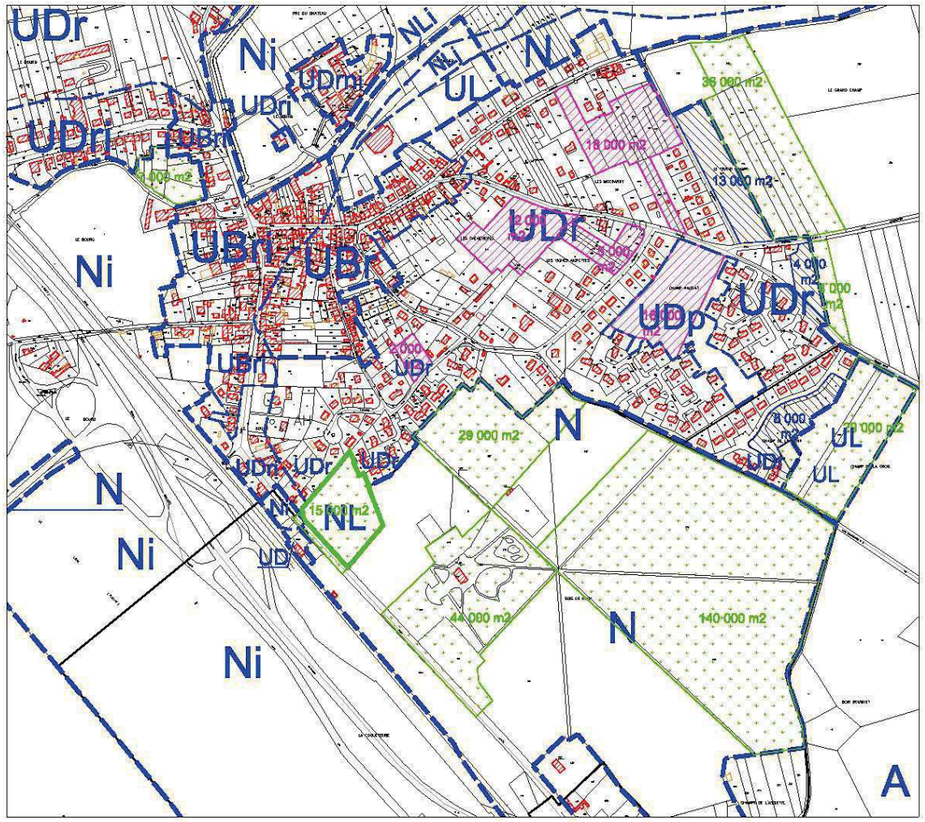


Figure 2 : Projet sur le Bourg

Ce secteur est un des deux secteurs où l'urbanisation est en augmentation par rapport au précédent PLU.
Des modifications ont tout de même été portées dans l'orientation de certaines parcelles, notamment en raison de la proximité des sites Natura 2000. Ainsi, aux Côtes et aux Champs de la Chapelle, des parcelles ont été reclassées en zone naturelle. Les inventaires effectués sur place montrent qu'elles sont occupées respectivement par un boisement de type Chênaie-charmaie dégradée (point d'inventaire C) et par des prairies de fauche.

Pour les parcelles vouées à être urbanisées à plus ou moins long terme, l'occupation des sols est variée avec :

- en grande partie des prairies de fauche (environ 17 ha), relativement peu diversifiée en termes d'espèces (inventaire B), pouvant être bordées de haies bocagères (inventaire A ;
- plusieurs boisements (environ 4 ha), semblables à la Chênaie-charmaie citée avant ;
- quelques cultures (pour 3,4 ha) ;
- des parcelles anthropisées, dont des jardins.

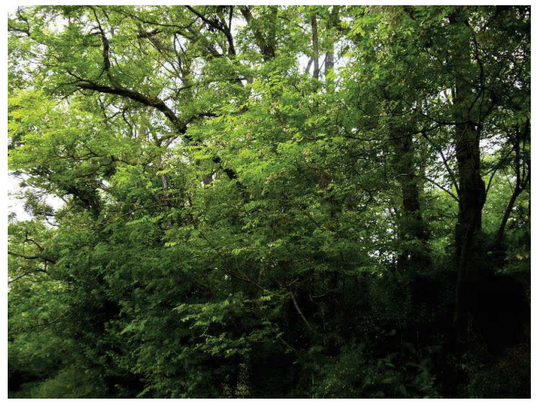


Figure 3 : Exemple de Chênaie-charmaie dégradée

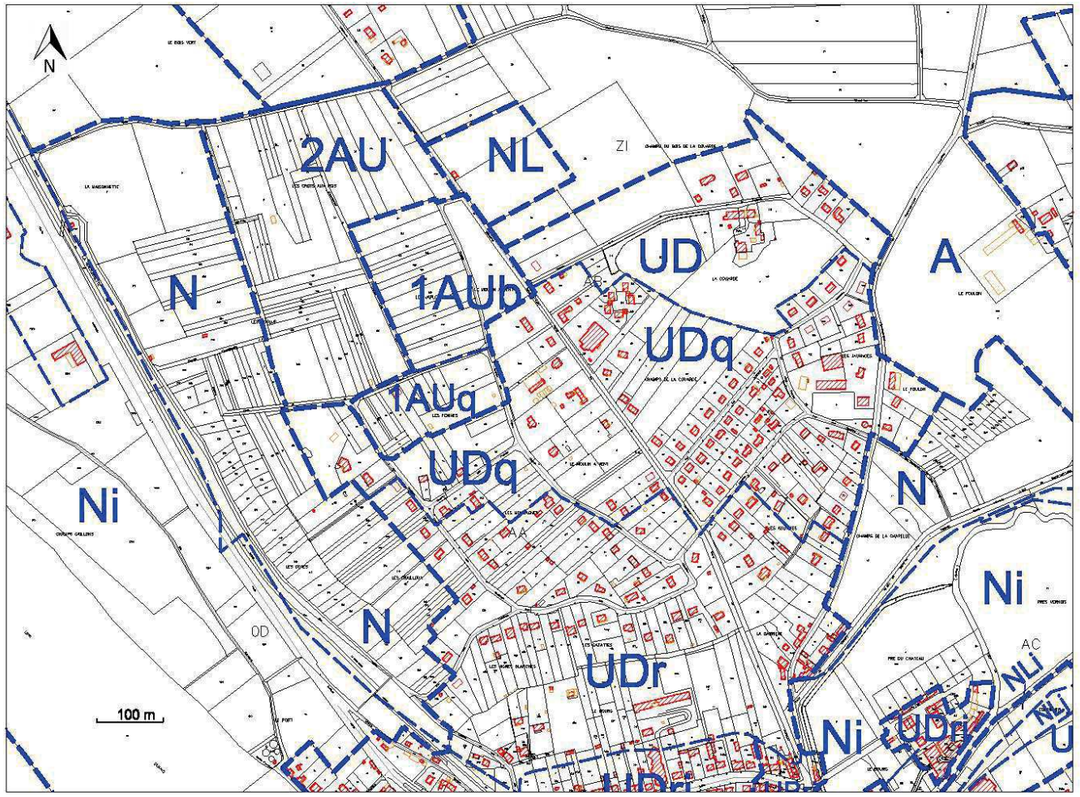


Figure 3 : Projet sur les Montagnes

- **GARDEFORT**

Sur ce secteur, le projet d'urbanisation a largement été repensé, en supprimant 26,8 ha des parcelles à urbaniser du précédent PLU. Une partie de l'ancien zonage AU a été reportée en extension en réserve à long terme (2AU).

Ainsi, les 26,8 ha supprimés ont été reclassés pour environ 60 % en zone naturelle et pour environ 40 % en zone agricole. Ils sont constitués en majorité de prairies, de fauche ou pâturées.

En ce qui concerne les surfaces à urbaniser (zones UD et 2AU), elles correspondent à environ 2,5 ha de prairies et 2,6 ha de cultures.

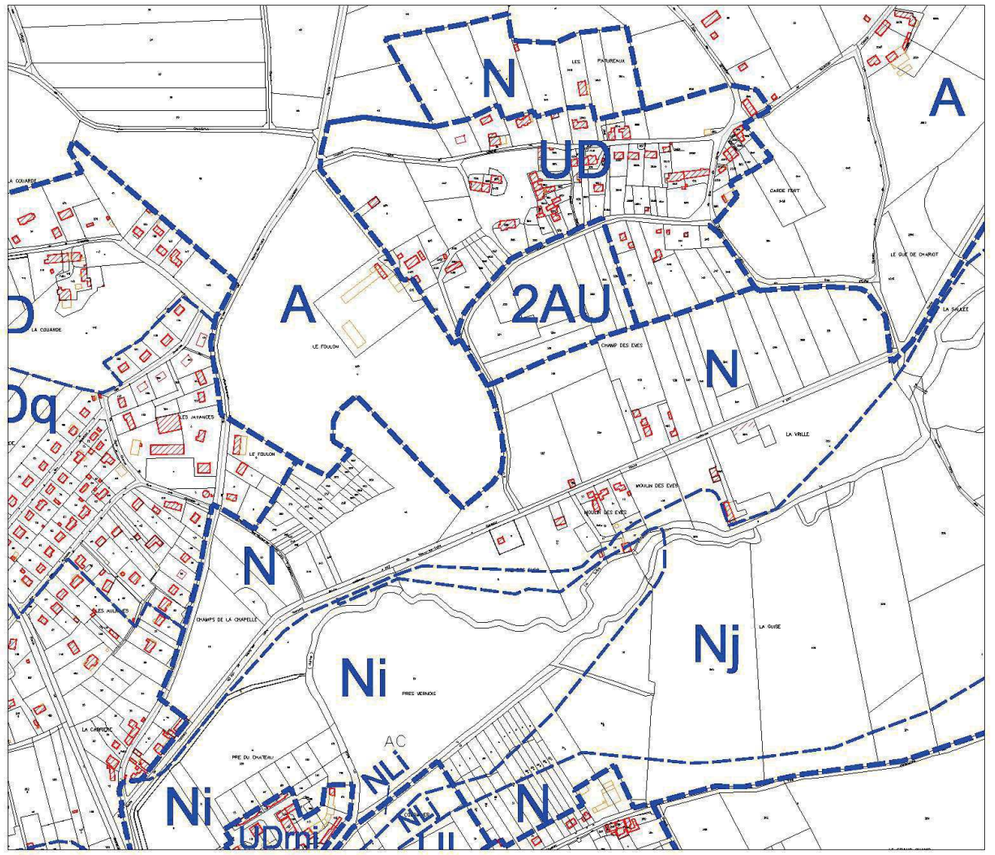


Figure 4 : Projet sur Gardefort

- **LES CHERRIERS, LES COCUS, LE COUDRAY**

Sur ces trois hameaux, aucune nouvelle zone à urbaniser n'a été créée. Au contraire, environ 4,1 ha de zones U ont été déclassées en zones A au Coudray.

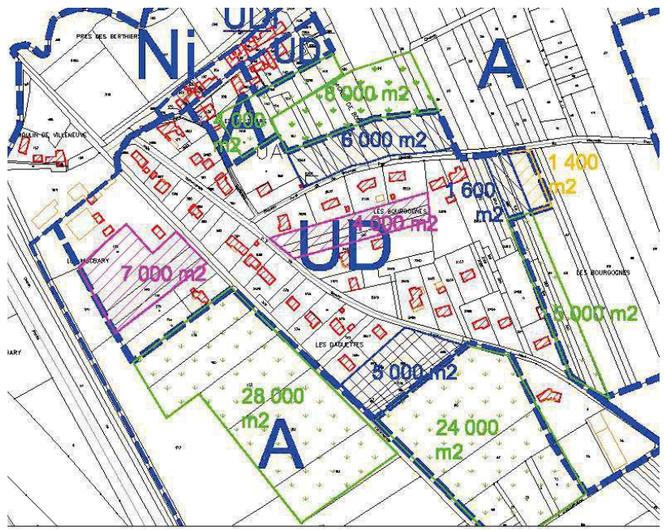


Figure 5 : Projet sur Les Berthiers

- **LES BERTHIERS**

Sur les secteurs des Berthiers, le projet de PLU prévoit une diminution globale de 6,9 ha des surfaces urbaines, principalement occupées par des cultures. Il prévoit également une nouvelle zone à urbaniser, aux Bourgognes, occupées par un habitat prairial anthropisé.

- **LES PELUS**

Sur le secteur des Pelus, il est projeté de limiter fortement l'urbanisation, avec la transformation de 4,5 ha de zones U en zones N.

Ces parcelles sont occupées par :
- des cultures pour 0,1 ha ;
- un boisement de type Chênaie-charmaie, plus ou moins marqué par l'influence anthropique, pour une surface d'environ 3,0 ha ;
- des jardins et autres surfaces anthropisées, pour environ 1,4 ha.

Les parcelles à urbaniser conservées, sont quant à elles occupées par des jardins et des zones enfrichées, dont une partie s'approche de l'habitat de Chênaie-charmaie.

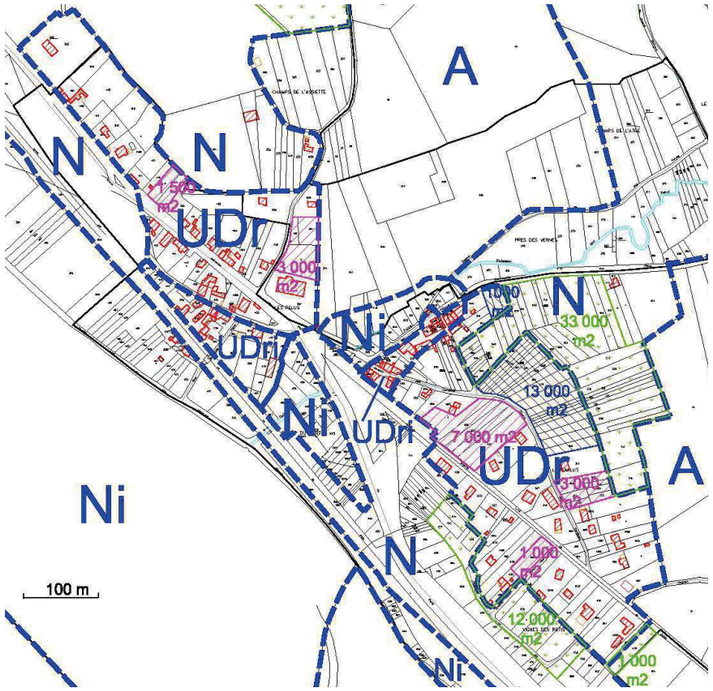


Figure 7 : Projet sur Les Pelus

- **SYNTHESE :** Le projet de PLU vise à rationaliser et à limiter l'urbanisation par rapport au précédent PLU. Ainsi, la diminution des surfaces disponibles à l'urbanisation est de 56 ha.

Tableau 2 : Evolution globale des surfaces des habitats concernés par l'urbanisation

	Evolution des surfaces
Boisement	- 30,5 ha
Prairies (de fauche ou pâturées)	- 8 ha
Cultures	- 14 ha
Milieux anthropisés (jardins, pelouses urbaines …)	- 4,3 ha

B - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

- **Ensemble de la commune**

➢ Incidences négatives

Le projet de PLU prévoit une urbanisation possible sur une surface de 63,4 ha .14,2 ha sont en fait en zones NL ou Nli/j soit 49,2 ha restants en zones U, UE, UL,1AU ou 2 AU . Cela représente environ 2,3 % de la surface communale, ce qui est non négligeable.

➢ Incidences positives

Cependant, tel qu'il est défini, il permet une nette diminution des surfaces urbanisables, avec environ 56 ha de moins par rapport au précédent PLU.

- **Consommation d'espace**

La consommation de l'espace correspond à l'utilisation de l'espace (naturel ou agricole) pour le développement des surfaces urbanisées, c'est-à-dire les sols bâtis ou artificialisés, intégrant les sols enherbés tels que pelouses, parcs ou terrains de jeux.

On observe ainsi une augmentation notable (2,3 % de la surface totale du territoire communal, pour une moyenne nationale annuelle de 1,5 %) des zones urbanisées, avec environ 50 ha de parcelles nouvellement constructibles.

Tableau 3 : Indicateurs de consommation d'espace

		Avant le projet de PLU	Après le projet de PLU	Evolution
Surfaces bâties	en ha	145	195	+ 50
Part des surfaces bâties sur le territoire communal	%	6,8	9,15	+ 2,3

Cependant, la consommation d'espace est un peu supérieure à la moyenne nationale, avec, avant le projet de PLU, près 990 m² / habitant (moyenne nationale en 2007 : 854 m² / habitant). Le nouveau PLU devrait porter la consommation d'espace à environ 1 245 m² / habitant.

- **Loire, affluents, et zones humides**

Tout d'abord, il faut noter que le nouveau PLU ne prévoit pas :
- d'aménagement sur la Loire ou à proximité de son lit mineur pouvant modifier son régime hydrique et son espace de divagation naturel ;
- d'aménagement (remblaiement, enrochement, digue, imperméabilisation…) au niveau ou à proximité immédiate des zones identifiées comme humides (bras morts, mares, roselières, prairies humides…), permettant ainsi de préserver la qualité et le fonctionnement des zones humides.

Ensuite, les nouvelles parcelles constructibles sont majoritairement situées au sein de zones déjà urbanisées, ou dans leur continuité immédiate.

Seules les zones 1AU et 2AU, aux Montagnes pourraient impacter ces milieux. Cependant, la présence en aval hydraulique de ces zones d'un boisement limitera cette incidence. De plus, il est proposé de prévoir à l'aval de la zone, la conservation ou l'implantation d'une haie vivace, accompagnée d'une bande enherbée, afin de créer une « barrière » empêchant la diffusion d'éventuelles pollutions jusqu'à la Loire et zones humides adjacentes (absorption par les systèmes racinaires d'éléments polluants, tels que les nitrates, phosphates…).
L'emplacement de ces parcelles, en dehors des zones de forte pente, limitera également l'importance des ruissellements, des coulées de boues ou des glissements de terrain.
En outre, une grande majorité des zones humides et des cours d'eau a été classée en zone naturelle, Ni ou en N.

Le PLU n'a donc **pas d'incidence majeure sur la Loire et les zones humides contigües**.

- **Sites Natura 2000**

L'ensemble des parcelles sur lesquelles le PLU permettra l'urbanisation est situé en dehors des sites Natura 2000. De plus, une seule parcelle constructible, sur le secteur des Pelus, est située à proximité des sites. L'implantation de cette parcelle, au milieu d'une zone déjà urbanisée, et la présence en aval d'un boisement évitera toute incidence sur le site.

Les nouvelles zones constructibles n'auront donc pas d'impact notable sur les sites Natura 2000.

- **Autres sites**

Aucun des autres sites (ZNIEFF de type I ou II) n'est concerné par les projets de nouvelles zones constructibles. Le PLU n'aura donc **pas d'incidences particulières sur ces sites**.

- **Continuité écologique**

Le projet de PLU prévoit des parcelles constructibles au sein de réservoirs de biodiversité concernant la sous-trame Prairies et Bocage. Sont concernées des surfaces de 0,7 ha de prairies au Mocbary (Les Berthiers) et 1,7 ha de prairies plus ou moins enfrichées aux Pelus. Les parcelles étant plutôt situées en bordure des réservoirs, l'incidence, bien que réelle, reste cependant limitée.

En ce qui concerne les corridors, ils sont nombreux et représentent une surface importante du territoire communal. Une grande partie des zones où l'urbanisation est possible est donc comprise dans ces corridors. Toutefois, l'emplacement de ces zones, au sein de zones construites, ou en continuité directe, devrait permettre de ne pas créer de nouveaux obstacles importants à la circulation de la faune et de la flore au sein de ces corridors. Par ailleurs, la suppression de la zone constructible le long de la route de Saint-Amand bordant la Vrille permet de préserver ce corridor.

- **Faune et flore**

Les parcelles choisies pour l'urbanisation ne semblent a priori pas accueillir une faune et une flore remarquable, celle-ci étant plutôt inféodée à la Loire et aux milieux qui lui sont associées. De plus, l'influence anthropique a été souvent relevé sur les habitats qui seront impactés par le projet de PLU.
Le nouveau PLU n'aura donc **pas d'incidences notables sur la faune et la flore** de Neuvy.

C - SYNTHESE

Le projet de PLU a été modelé afin de prendre en compte l'ensemble des risques et des sensibilités existants sur le territoire communal, tels que :
- la maîtrise de l'urbanisation liée à la présence de la centrale sur Belleville-sur-Loire,
- la prise en compte du risque inondation,
- la prise en considération des zonages naturels et des zones naturelles de forte valeur…

Ceci a fortement limité les surfaces urbanisables et réparti celles-ci dans des secteurs où les enjeux sont moindres. Ainsi, **les incidences sur le milieu naturel s'en trouvent réduites**.

A – PRESERVATION DE LA RESOURCE EAU

La station d'épuration de Neuvy-sur-Loire a une capacité de 1 800 EH et la charge moyenne reçue par l'installation est de 540 EH, donnant une capacité résiduelle largement suffisante pour les extensions de l'urbanisation prévues. Ainsi, les extensions sur le bourg et les Montagnes.

Le captage des Eves a été pris en compte en supprimant les zones constructibles au niveau du périmètre de protection rapprochée. De plus, l'extension de l'urbanisation sur le secteur de Gardefort permet à la municipalité de prévoir le raccordement du hameau dominant le Champ des Eves au réseau d'assainissement collectif.

Le hameau des Berthiers impacte le captage situé à Bonny-sur-Loire, notamment les constructions anciennes, très denses, dont la taille de terrain ne permet pas de remettre en état les systèmes d'assainissement défaillants. La municipalité a convenu avec celle de Bonny-sur-Loire de relier ces constructions à la station d'épuration de Bonny-sur-Loire. Le reste des Berthiers restera en assainissement individuel.

Les Pelus sont trop éloignés pour être raccordés par le réseau d'assainissement de Neuvy-sur-Loire.

Sur les Berthiers, à l'exception des constructions les plus anciennes, et sur les Pelus, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est favorable. Le secteur du Fouillis, aux Pelus, nécessitera cependant la mise en place de filières compactes.

Le règlement d'urbanisme demande la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les zones humides ne sont pas impactées par l'urbanisation qui tient compte des zones inondables de la Loire, de la Vrille et du ruisseau des Frossards. Le secteur de l'étang de Marvy est préservé de toute urbanisation.

B – PREVENTION DES RISQUES ET LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX NUISANCES

L'un des principaux enjeux du PLU est la protection des personnes en particulier par rapport à deux risques majeurs sur le territoire : le risque naturel d'inondation et le risque technologique nucléaire.

Les zones à risques du PPRi sont identifiées dans l'ancien PLU comme dans le nouveau PLU et réglementées pour limiter l'exposition aux risques, conformément aux PPRi de la Loire et de la Vrille, annexés au PLU. Cependant, l'exposition aux risques a encore été réduite sur le bourg en enlevant de la zone constructible des jardins et le parc du château, interdisant toute nouvelle construction sur ces secteurs que le PPRI identifiait comme « secteurs urbanisés » donc pouvant être construits sous conditions. De même, le classement en secteur N interdisant de nouvelles constructions sur la zone d'activités le long de l'ancienne RN 7 limite l'exposition au risque inondation.

La maîtrise de l'urbanisation dans les 2 km de la centrale est par contre un nouvel enjeu, qui n'avait pas été pris en compte précédemment. Elle a conduit à réduire l'urbanisation de 29 ha sur le bourg et de 4,5 ha sur les Pelus soit potentiellement entre 200 et 300 habitants et à réglementer les constructions sur la commune pour limiter la densité et améliorer les possibilités d'évacuation par le réseau viaire.

La réduction de l'urbanisation sur le bourg, les Pelus et la suppression de la zone constructible des Côtes permet de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

C – DEPLACEMENT

La volonté de réunir les équipements sportifs sur le bourg favorise la réduction des déplacements.

De plus, la réalisation de cheminements pour relier l'école depuis le secteur de développement de la Montagne, favorisés par l'inscription d'emplacements réservés favorise les déplacements doux.

La suppression de zone constructible sur les Grands Cocus, très éloigné du bourg, évite d'accroitre les besoins en déplacements.

D – ENERGIE RENOUVELABLE

Le règlement du PLU encourage les constructions à prendre en compte les facteurs bioclimatiques (ensoleillement, orientation...) et à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires).

E – PRESERVATION DES PAYSAGES

Le PLU a pris en compte la préservation des entrées de vile en :

- supprimant les secteurs constructibles sur le secteur du Champ des Eves et du Champ de la Chapelle, en entrée nord-est et en entrée sud-est, au niveau du Bois de Reaux.
- Inscrivant un emplacement réservé autour de la gare de Neuvy pour l'aménagement du secteur.
- Imposant la plantation de haies en limite avec les secteurs naturels et agricoles pour assurer une meilleure transition visuelle.
- Protégeant le front de Loire, panorama vu depuis l'entrée ouest en venant de la rive gauche.

Le PLU souhaite préserver la qualité paysagère de la commune en préservant les cônes de vues depuis le territoire communal (réduction de l'urbanisation le long du chemin de la Villeneuve, aux Berthiers) mais aussi en évitant l'urbanisation sur le coteau de Loire (secteur des Côtes) quand elle peut être visible depuis la Loire ou l'autre rive.

La préservation des vues depuis l'autoroute a été prise en compte en n'étendant pas les hameaux visibles, en ne créant pas de secteur constructible visible, en préservant le paysage bocager des vallées humides par un classement en zone naturelle et en préservant les bois prés de l'autoroute en espaces boisés classés ou en élément du paysage à préserver.

La préservation des paysages et du patrimoine va aussi être assurée par l'inscription en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme de haies, bosquets et du patrimoine bâti identifié sur le territoire, en particulier le front de Loire qui revêt un caractère patrimonial important pour Neuvy-sur-Loire.

		Consommation d'espaces			
		Surfaces urbanisables totales		dont surfaces agricoles	
Est de Neuvy		**8,1**	**ha**	**2,0**	**ha**
Les Chenevières	U	12 000	m2		
Les Vignes Aigrettes	U	5 000	m2		
Rue Verte	U	2 000	m2		
Champ Naudat	U	16 000	m2		
Les Mocbary	U	18 000	m2		
Route de la Gatine	U	4 000	m2	4 000	m2
Le Grand champ	U	16 000	m2	16 000	m2
Champ de La Croix	U	8 000	m2		
Les Montagnes		**26,6**	**ha**	**7,9**	**ha**
Les Vignes Blanches	U	4 000	m2		
Les Vignes Blanches	U	3 000	m2		
Les Chailloux	U	4 000	m2		
Les Chailloux	U	2 000	m2	2 000	m2
Les Chailloux	U	3 000	m2		
Les Chailloux	U	2 000	m2		
Les Fénines	U	7 000	m2	4 000	m2
Les Fénines	U	6 000	m2	3 700	m2
Les Fénines	1AU	18 000	m2		
Moulin à Vent sud	U	6 000	m2		
Champ de la Couarde	U	9 000	m2	9 000	m2
Moulin à Vent nord	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	1 000	m2
Bois de la Couarde	U	10 000	m2	10 000	m2
Bois de la Couarde	U	3 000	m2		
Bois de la Couarde	U	3 000	m2		
La Couarde	U	12 000	m2		
La Couarde	U	23 000	m2		
Les Aulnaies	U	1 000	m2		
La Carrière	U	8 000	m2		
Gardefort		**5,2**	**ha**	**2,0**	**ha**
Les Patureaux	U	7 000	m2	7 000	m2
Les Patureaux	U	6 000	m2	6 000	m2
Le Foulon	U	8 000	m2		
Champ des Eves	2AU	26 000	m2	6 500	m2
Champ des Eves	UD	5 000	m2		
TOTAL		**39,9**	**ha**	**11,8**	**ha**

Le projet de PLU a aussi pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture, par rapport au précédent PLU.

Ainsi, seulement 13,1 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat sont à vocation agricole, dont 8 ha sur le secteur des Montagnes sont peu valorisés, les terres étant pauvres et caillouteuses. Les surfaces à vocation d'activités n'empiètent pas sur les terres agricoles. Par contre, les 12 ha prévus pour le transfert du ball-trap concernent 12 ha de terres agricoles

L'impact reste réduit car la consommation se répartit sur plusieurs exploitants, limitant l'impact sur les exploitations.
Le siège d'exploitation de M. JOLY, au Foulon, est la seule exploitation dont se rapproche l'urbanisation, les autres exploitations étant à l'écart. Cependant, M. JOLY possède d'autres bâtiments agricoles, sur un site isolé, qui pourrait lui permettre de relocaliser son siège d'exploitation.

		Consommation d'espaces			
		Surfaces urbanisables totales		dont surfaces agricoles	
Les Berthiers		**2,4**	**ha**	**1,2**	**ha**
Les Mocbary	U	0,7	ha		
Vignes de Bourgogne	U	0,6	ha	0,6	ha
Les Bourgognes	U	0,4	ha	0,4	ha
Les Bourgognes	U	0,2	ha	0,2	ha
Les Daguettes	U	0,5	ha		
Les Pelus		**3,1**	**ha**	**-**	**ha**
Vignes des Rotis	U	0,1	ha		
Le Fouillis	U	0,1	ha		
Le Fouillis	U	0,3	ha		
Le Fouillis		0,7	ha		
Le Fouillis	U	1,3	ha		
Le Fouillis	U	0,1	ha		
Les Pelus du Bas	U	0,3	ha		
Les Pelus du Bas	U	0,2	ha		
Les Cherriers		**0,6**	**ha**	**0,1**	**ha**
	U	0,1	ha	0,1	ha
	U	0,5	ha		

Exploitant	PEROT	COMMELIN	JOLY	PARSIGNEAU	BUISSON	LE CHAUVE	PATTENOTE
Superficie exploitée	259,0 ha	140,0 ha	221,0 ha	53,0 ha			
Surface consommée	2,6 ha	2,4 ha	4,2 ha	0,7 ha	2,5 ha	0,9 ha	12,0 ha
% de l'exploitation	1,00 %	1,71 %	1,88 %	1,32 %			

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

L'article 6.3 de la Directive « Habitats » (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (…) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».
Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en oeuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluatio n des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

EVALUATION DES INCIDENCES DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, ils doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 »:
1° les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »
L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.
« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.
I.-le dossier comprend dans tous les cas :
1° Une présentation simplifiée du document de planifica tion, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…) ;
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le docum ent de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)
II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).
III.-S'il résulte de l'analyse mentionnée au ii que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

PRESENTATION SIMPLIFIEE DU PLU DE NEUVY SUR LOIRE

Avec une population d'environ 1500 habitants aujourd'hui, les objectifs démographiques pour la commune de Neuvy-sur-Loire sont de l'ordre de 1660 habitants à l'horizon 2030. En prenant en compte cette évolution et les besoins associés, en grande partie liés au pôle d'emploi que représente le CNPE de Belleville-sur-Loire, le besoin évalué est de 105 logements.
Les principaux enjeux ayant présidé à l'élaboration du PLU sont les suivants :

- **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**

Le PLU de Neuvy sur Loire prévoit le développement maîtrisé de son urbanisation. Ainsi, de 111 ha disponibles et destinés à l'urbanisation dans l'ancien PLU, seuls 32 ha ont été conservés. Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation représentent 13,9 ha à destination d'habitat, dont seulement 4 ha immédiatement urbanisables.
En ce qui concerne les espaces dédiés aux activités, le zonage a été élaboré de sorte qu'il retranscrive les occupations existantes et permette les évolutions déjà prévues :

- création d'une zone d'activité à la scierie => 0,2 ha supprimés et 1,0 ha crées en zone US
- déplacement du site du ball-trap, extension des installations existantes au Colombier, soit 15,3 ha disponibles pour les loisirs dont une large majorité (14,2 ha) en zone NL ou NLi/j

La commune de Neuvy étant contrainte aussi bien sur le plan de la protection des espaces naturels que sur le plan du risque inondation par la Loire et ses affluents, les espaces relatifs à ces milieux ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

IMPACT SUR LE SITE NATURA 2000 «FR 2600965 : VALLEE DE LA LOIRE ENTRE FOURCHAMBAULT ET NEUVY-SUR-LOIRE »

QUALITE ET IMPORTANCE DU SITE

La ZSC « Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire » s'étend sur une partie du lit majeur de la Loire bourguignonne en aval du Bec d'Allier. D'une superficie totale de 2551 ha, il s'étend sur 13 communes nivernaises dont Neuvy-sur-Loire (3,5% de la surface de la ZSC) qui a la position la plus en aval du site.

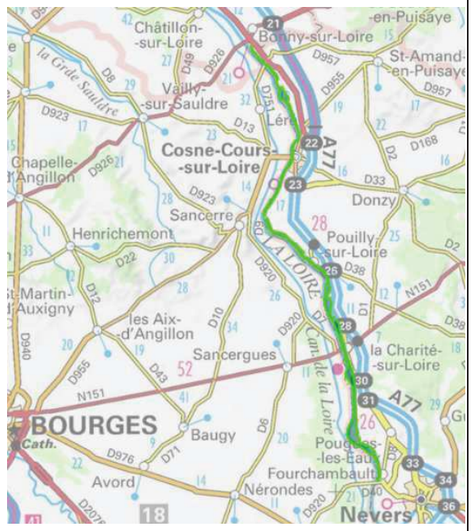


Figure 6 : emprise globale de la ZSC

QUALITE ET IMPORTANCE DU SITE

Au regard d'autres communes du site, Neuvy présente une faible superficie d'habitats d'interêt communautaire (inscrits à l'Annexe I de la Directive habitats). En effet, le site y couvre 89 ha soit moins de 5% de la surface communale.
Les habitats à préserver sur la commune de Neuvy, identifiés sur la carte ci-après, sont identifiés en vert dans le tableau suivant.

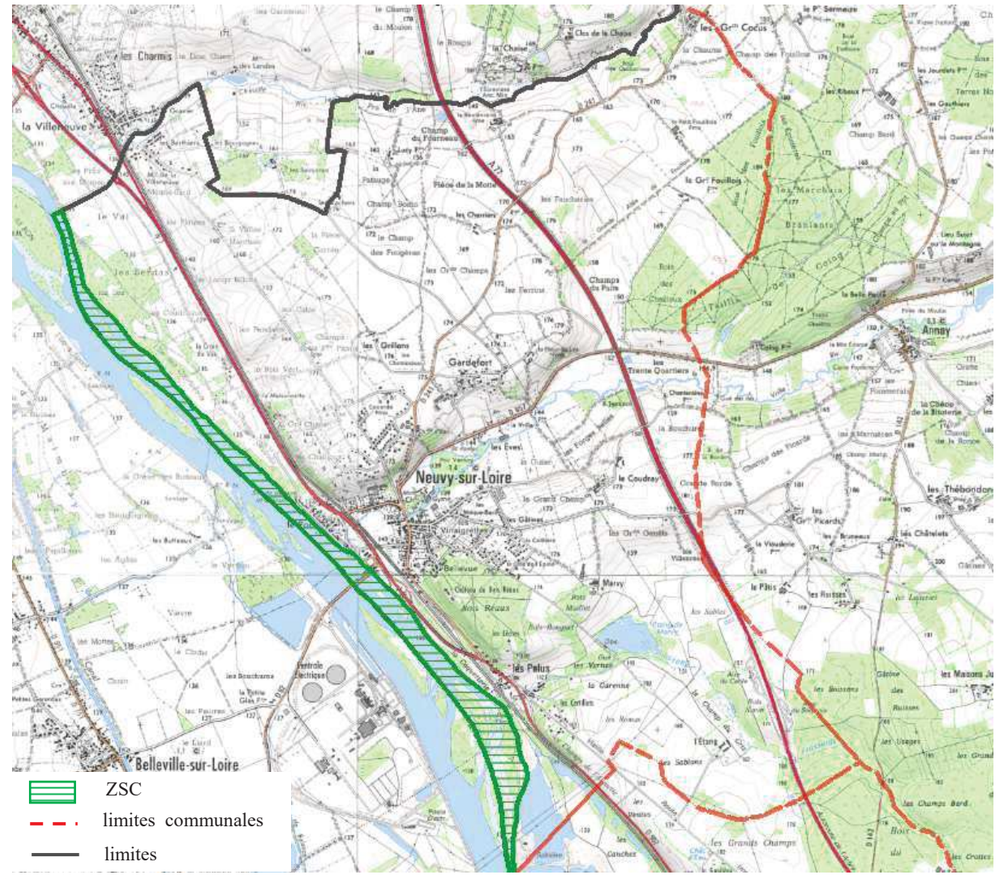
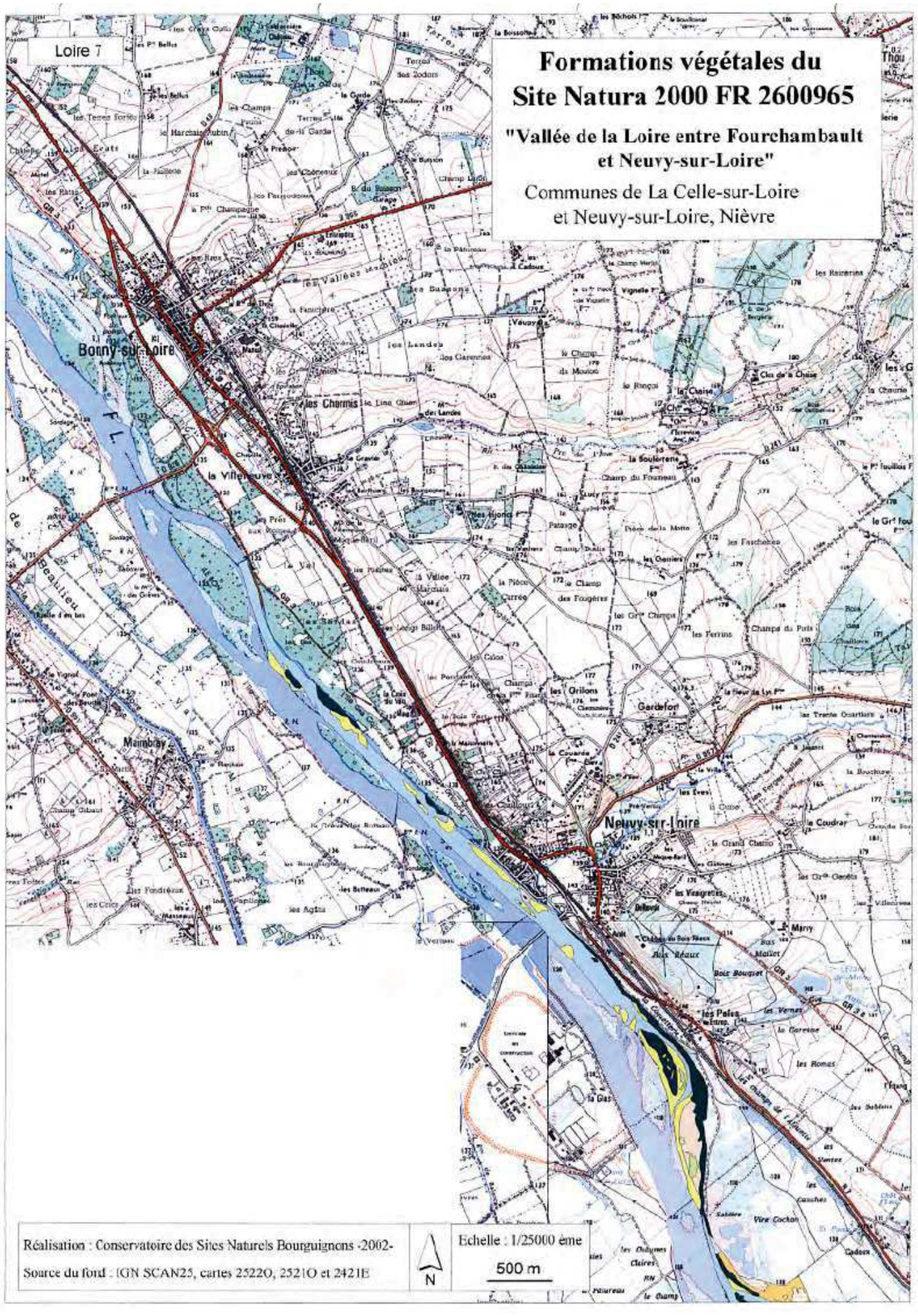


Figure 7: emprise de la ZSC sur la commune de Neuvy-sur-Loire

Tableau 4 : Liste des habitats identifiés à Neuvy-sur-Loire d'après le DOCument d'Objectifs du site

Habitats	Codes Natura 2000	Surfaces en ha
Formations aquatiques et hydrophytes	**3150**	**2,99**
Eau (Loire, annexe et plans d'eau)	**3260 - 3150**	**786,2**
Formations des grèves	**3130 - 3270**	**318,5**
Formations des sables et graviers supérieurs		33,4
Pelouses à Corynéphore et/ou Fétuque	**2330 - 6120 - 6210**	**22,0**
Prairies humides à sèches	habitats d'espèces	213,7
Fruticées à Prunelliers	habitats d'espèces	39,2
Saulaie basse – Saulaies arbustives	habitats d'espèces	15,0
Saulaie blanche, forêt de bois tendres et Mégaphorbiaies associées	**91EO* - 6430**	**362,1**
Chênaie-Frênaie-Ormaie, forets de bois durs	**91FO**	**287,9**
Fourrés d'Ormes	**91FO**	**38,3**
Genêts		0,4
Friches fauchées		69,8
Robineraie (dense ou en pieds épars)		26,8
Peupleraies		74,7
Cultures		14,3
Zones anthropisées		20,4

Figure 8: carte des formations végétales extraite du DOCOB



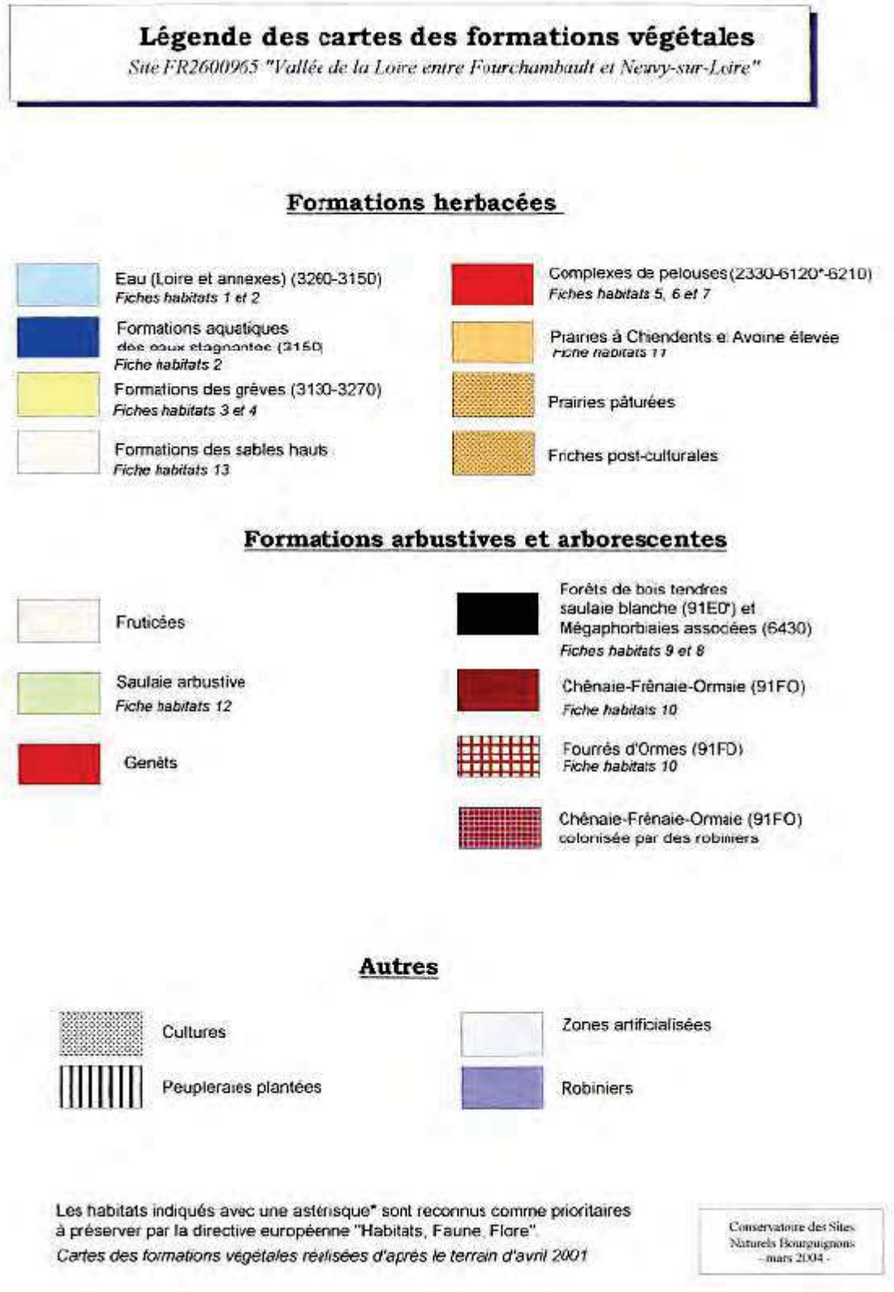


Figure 9 : légende de la carte des formations végétales (DOCOB)

VULNERABILITE

Sur la commune de Neuvy, les principaux enjeux identifiés d'après les habitats présents, sont :

- maintenir la dynamique fluviale de la Loire (dégradée par les extractions de granulats et les ouvrages sur le lit mineur) pour permettre le maintien des habitats naturels dynamiques comme les ïles ou grèves et limiter l'incision du lit
- contenir les expèces envahissantes telles que la Renouée du Japon ou la Grande Balsamine
- maintenir et restaurer le degré de naturalité des forêts alluviales à bois tendres (Saule blanc dominant) en limitant la colonisation par les érables négundo, frênes et en limitant l'incision du lit mineur (baisse de la nappe entraînant l'installation de forêts à bois dur). Adapter les pratiques sylvicoles (ne pas développer de peupleraies)
- proscrires les passages d'engins motorisés sur les milieux alluviaux et sensibiliser le public des activites de loisir (promenades, bivouac, quad) au dérangement de la faune.

SITE NATURA 2000 «FR 260004 : VALLEE DE LA LOIRE ET DE L'ALLIER ENTRE MORNAY SUR ALLIER ET NEUVY SUR LOIRE »

QUALITE ET IMPORTANCE DU SITE

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy-sur-Loire » est orientée nord-sud et se partage entre les départements de la Nièvre et du Cher. Ce site inclut les deux rives de la Loire sur une longueur d'environ 80km et les deux rives de l'Allier sur environ 20km. Son emprise totale est de 13 787 ha dont 7 974 ha en Bourgogne. Quarante-trois (43) communes sont concernées par ce site, dont 21 dans la Nièvre. Neuvy-sur-Loire est la dernière commune en aval du site et 14% de son territoire est inclus dans le zonage de cette ZPS.

Site d'intérêt ornithologique remarquable pour la nidification d'espèces inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux, cet espace constitue également un axe migratoire important. Un projet d'extension à l'ensemble du linéaire de la Loire et de l'Allier est à l'étude.
Du point de vue des milieux, le corridor fluvial se caractérise par une mosaïque de milieux (landes sèches à humides, pelouses sableuses, grèves, boisements alluviaux de bois tendres et/ou de bois durs) générant une importante biodiversité, tant animale que végétale.

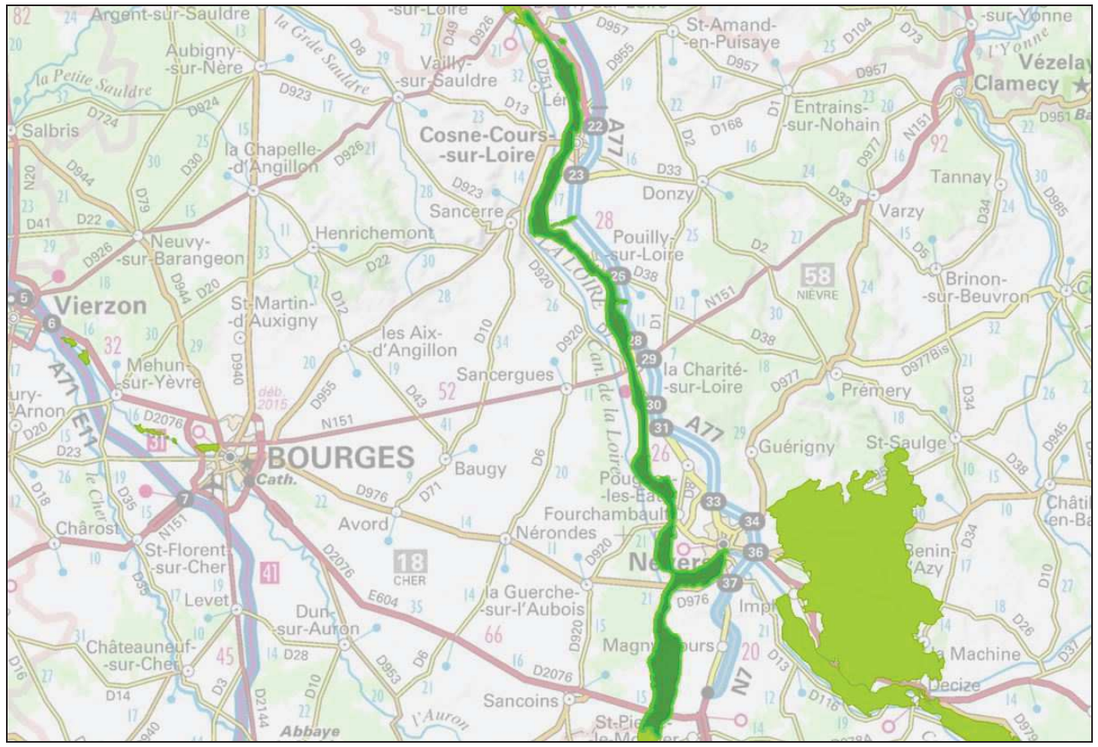


Figure 11 : localisation du site FR 2610004

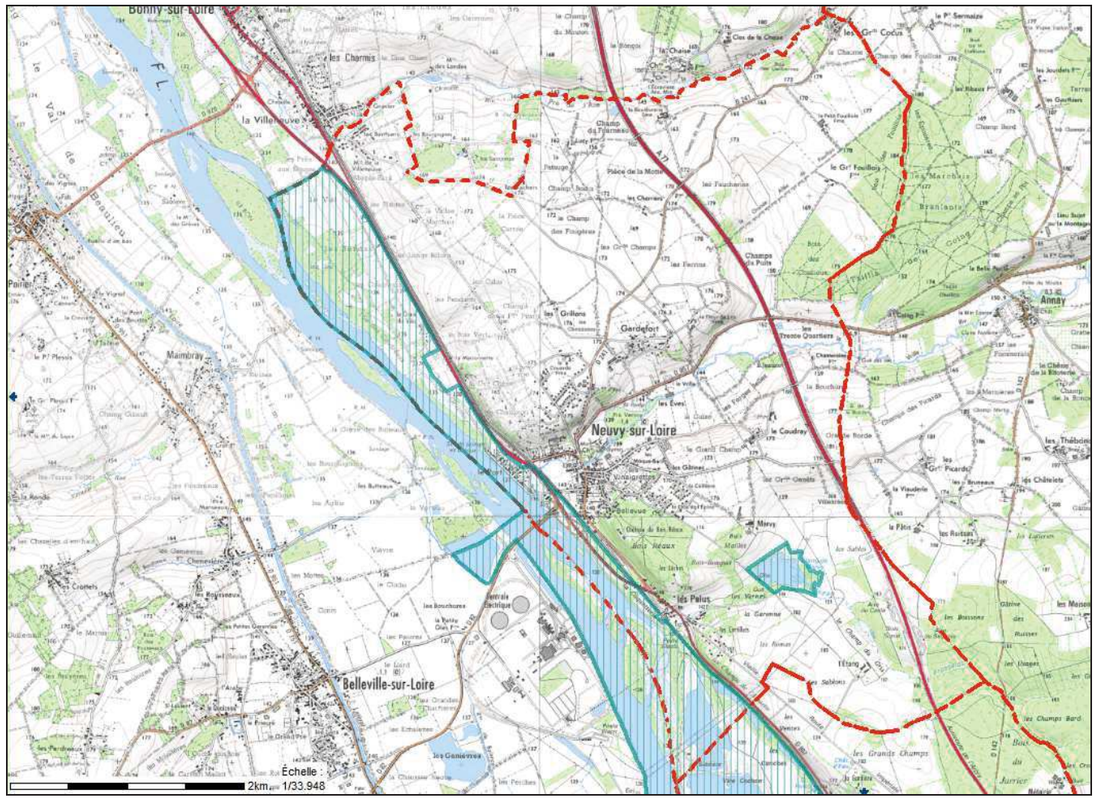


Figure 10 : l'emprise du site « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire »

LISTE DES HABITATS, DE LA FAUNE ET DE LA FLORE AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DU SITE

Cette ZPS héberge un grand nombre d'espèces d'oiseaux. D'après le DOCOB (Document d'objectifs) du site, 48 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux sont ainsi présentes une partie de l'année sur le territoire de la ZPS. Parmi elles, 16 espèces sont identifiées comme nicheuses sur le site et 26 comme présentes chaque année, de passage ou en hivernage.

Tableau 5 : Liste des principales espèces de la ZPS inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux (en jaune les espèces nicheuses, en gras les espèces considérées comme « patrimoniales »)

Nom commun	Effectifs globaux estimés sur la ZPS			Evolution
	Nicheur (secteur 5 Saint Satur à Neuvy)	passage (zone 5 Saint Satur à Neuvy)	hivernage	
Aigrette garzette	10 - 20 couples	-	Rare	augmentation
Alouette lulu	Assez commune	Assez commune	Assez commune	stable
Avocette élégante	-	0 – 23 indiv.	-	fluctuant
Balbuzard pêcheur	-	50 – 250 indiv. (10 à 50)	-	stable
Bihoreau gris	14 – 60 couples (1 à 10 cpl)	-	-	inconnue
Bondrée apivore	Rare	Commune	-	stable
Bruant ortolan	1 couple	-	-	fluctuant
Chevalier sylvain	-	0 - 2	-	stable
Cigogne blanche	17 couples (absente)	environ 70 individus	-	en augmentation
Cigogne noire	1 - 2 couples	environ 10 individus	-	en augmentation
Circaète jean-le-blanc	-	0 – 4 indiv.	-	inconnue
Combattant varié	-	0 - 30	-	fluctuant
Faucon émerillon	-	0 - 5	-	fluctuant
Faucon pélerin	-	Rare	5 à 25	en augmentation
Grande aigrette	-	35 – 190 (5 à 30)	25 -70 (1 à 10)	en augmentation
Grue cendrée	-	100 000 - 250 000	200 - 1200	en augmentation
Guifette moustac	-	0 - 50	-	stable
Guifette noire	-	0 - 50	-	stable
Martin pêcheur d'Europe	16 - 32 couples (2 à 5 cpl)	Régulier	Régulier	fluctuant
Milan noir	5 - 50 couples (1 à 10 cpl)	-	-	stable
Milan royal	-	50 -200	250 -1000	inconnue
Oedicnème criard	19 - 31 couples (2 à 4 cpl)	environ 100 individus	Rare	stable
Pic cendré	1 couple	Rare	Rare	inconnue
Pic mar	2 couples	Rare	Rare	inconnue
Pic noir	13 - 35 couples (1 à 5 cpl)	Assez commun	Assez commun	en augmentation
Pie-grièche écorcheur	50 - 250 couples (10 à 50 cpl)	-	-	stable
Pluvier doré	-	1 - 22	1 -102	fluctuant
Sterne naine	46 – 106 couples (15 à 25 cpl)	-	-	fluctuant
Sterne pierregarin	56 – 161 couples (25 à 40 cpl)	-	-	fluctuant

Parmi les espèces nicheuses, 3 ont des effectifs compris entre 2 et 15% des effectifs nationaux : les Sternes naine et pierregarin et la Cigogne blanche.

Parmi les espèces nicheuses, 3 ont des effectifs compris entre 2 et 15% des effectifs nationaux : les Sternes naine et pierregarin et la Cigogne blanche.

Pour les migrateurs réguliers, les effectifs les plus importants sont ceux de la Gruce cendrée, du Balbuzard pêcheur et du Milan royal.

Le Bec d'Allier et le secteur de Neuvy-sur-Loire sont deux des 10 plus importants sites de stationnement de limicoles de la Nièvre.



Figure 12 : Oiseaux emblématiques de grèves de la Loire : la Sterne naine et la Sterne pierregarin)

Les espèces migratrices et/ou hivernantes sont caractérisées par un grand nombre d'oiseaux aquatiques qui utilisent la Loire et l'Allier comme couloir de circulation, comme zone de gagnage ou comme dortoir. Certaines chassent dans la vase tandis que d'autres se nourrissent dans l'eau stagnante ou courante (piscivores, herbivores). Certaines espèces tels que les rapaces (Faucon pèlerin ou Milan royal) utilisent volontiers le bocage pour chasser. Les cultures sont utilisées par exemple par les Grues cendrées. La caractéristique principale de toutes les espèces migratrices sur le secteur, qu'elles utilisent le milieu aquatique, les cultures, le bocage ou les forêts, est d'avoir besoin de tranquillité et de ne pas être dérangées au moment des haltes migratoires.





Figure 13 : Balbuzard pêcheur

D'autres espèces remarquables inféodées au fleuve et à sa dynamique fluviale car nichant sur les grêves ou dans les berges abruptes sont recensées sur le site, notamment le Chevalier guignette, le Guepier d'Europe et l'Hirondelle de rivage.

Figure 14 : Guépier d'Europe

6 grands habitats d'espèces sont recensés sur la ZPS (les principaux habitats d'espèces en termes de répartition surfacique apparaissent en gras) :

- le lit vif, englobant les grèves et l'eau courante
- **les prairies et le bocage associé** (beaucoup plus représentatif sur le secteur Allier que sur le secteur Loire). Ces habitats ont peu représentés sur le périmètre de la ZPS à Neuvy.
- les eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et roselières (seulement 2% de la surface totale de la ZPS)
- la ripisylve et les îlots boisés
- les milieux ouverts secs sur sable
- les zones agricoles (cultures et jachères)

Les deux premiers habitats sont ceux principalement utilisés par les espèces patrimoniales, tant pour la reproduction que pour l'alimentation.

Tableau 6 : synthèse des enjeux principaux du site pour les habitats d'espèces (tableau extrait du DOCOB)

Habitat d'espèces	Oiseaux de l'Annexe I de la Directive Oiseaux fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce nicheuse)	Espèces prioritaires fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce fréquente sur le site)	Enjeux	Degré de priorité
Lit vif (eaux courantes, grèves, falaises)	Oedicnème criard ; Sterne pierregarin ; Sterne naine ; Martin pêcheur ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Oedicnème criard* Sterne naine* Sterne pierregarin* Balbuzard pêcheur Cigogne blanche*	**Restaurer et / ou maintenir l'habitat d'espèces**	**1**
Prairies et bocage associé	Bondrée apivore ; Circaëte Jean le Blanc ; Milan noir Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Pie grièche écorcheur ; Aigrette garzette	Cigogne blanche* Cigogne noire Pie grièche écorcheur* Grue cendrée Grande Aigrette		**1**
Eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et vasières	Sterne pierregarin ; Milan noir ; Sterne naine ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Grande Aigrette Sterne naine* Sterne pierregarin* Cigogne blanche* Cigogne noire*		**2**
Ripisylve et îlots boisés	Pic cendré ; Pic mar ; Pic noir Milan noir ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Bondrée apivore ; Circaëte Jean le Blanc ; Aigrette garzette	Cigogne noire* Cigogne blanche*		**2**
Habitats secs sur sables	Alouette lulu ; Pie grièche écorcheur ; Bruant ortolan ; Milan noir ; Bondrée apivore ; Circaëte Jean le Blanc ; Oedicnème criard	Oedicnème criard*		**3**
Zones agricoles	Alouette lulu ; Milan noir ; Cigogne blanche	Cigogne blanche* Grue cendrée		**3**

*Légende : * : espèce nicheuse sur le site d'étude*
Degré de priorité :
1 : Enjeux de gestion et de conservation très fort
2 : Enjeux de gestion et de conservation fort
3 : Enjeux de gestion et de conservation moyen à faible

VULNERABILITE

Les principales menaces qui concernent le territoire de la ZPS sont les suivantes :

- diminuation de la dynamique fluviale (facteur naturel) : enjeux pour l'existence des grèves, bances de sable, boisements alluviaux et donc pour les zones d'amlimentation et de nidification de nombreux limicoles
- modification des pratiques agropastorales et forestières (facteur anthropique)
- fréquentation accrue des milieux naturels (facteur anthropique) : notamment la fréquentation des grèves par les véhicules motorisés (motocross, quad, 4x4)

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES DEUX SITES

Considérant que

- l'emprise géographique de la ZSC est superposée et inférieure à celle de la ZPS,
- les enjeux et vulnérabilité des deux sites sont intrinsèquement liés ,
- l'analyse des incidences est menée conjointement sur les deux sites Natura 2000 de la commune de Neuvy-sur-Loire.

AXES DU PADD

L'AXE 2 du PADD concerne le paysage, le patrimoine et l'environnement :
Au sein de cet axe, plusieurs orientations sont favorables à la preservation des milieux naturels en général, et de la Loire en particulier :
Le PLU prévoit ainsi d'assurer les continuités écologiques, en protégeant les espaces naturels

- **des bords de Loire et plus largement de son lit majeur,**
- des vallées (Cheuille, Vrille, ruisseau des Frossards)
- des espaces boisés (Bois des Chailloux, bois de Reaux,…)
- **de l'étang Marvy** qui fait partie de l'entité de la ZPS « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy-sur-Loire »

Cet orientation prévoit aussi de préserver les espaces naturels du tissu urbain, notamment le terrain inondable près du Château, de favoriser la biodiversité en réimplantant des haies en limite de parcelle et le long des axes de circulation et en traitant les espaces verts en jachères fleuries.
Une autre orientation de cet axe est la **protection des éléments du patrimoine** dont fait partie le patrimoine natuel. A ce titre, cette orientation prévoit d'identifier et protéger au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme les bois et les systèmes bocagers importants pour le paysage.
Ces orientations, combinées à celles de la prise en compte du PPRI de la Loire et de la limite d'urbanisation dans les 2km autour de la centrale en activité, ainsi que les choix établis pour le traitement qualitatif des entrées de villes conduisent à un zonage qui limite tout impact significatif possible sur les sites Natura 2000.

ZONAGE ET REGLEMENT

L'intégralité des parcelles comprises dans le périmètre de la ZSC (Directive Habitats) sont en zonage Ni.
En ce qui concerne la ZPS (Directive Oiseaux) qui a une emprise plus large (globalement limitée par la voie ferrée), le zonage est également très majoritairement en zone Ni.
Les autres secteurs que l'on peut trouver sur le site Natura 2000 sont les suivants :
- zone N au Sud de Neuvy sur une bande très étroite
- zone Nci (carrière d'extraction) également au Sud du territoire
- zone UDri sur le secteur du port.

A proximité de la limite de la ZPS, le zonage du PLU est là aussi élaboré dans le désir de maintenir des espaces accueillants pour l'avifaune : zones A et N majoritaires. Les seules zones U sont des zones déjà urbanisées, au bourg ou au Pelus, par ailleurs assorties des indices r ou ri ou le risque lié à la zone de 2 km de la centrale et les risques inondations.

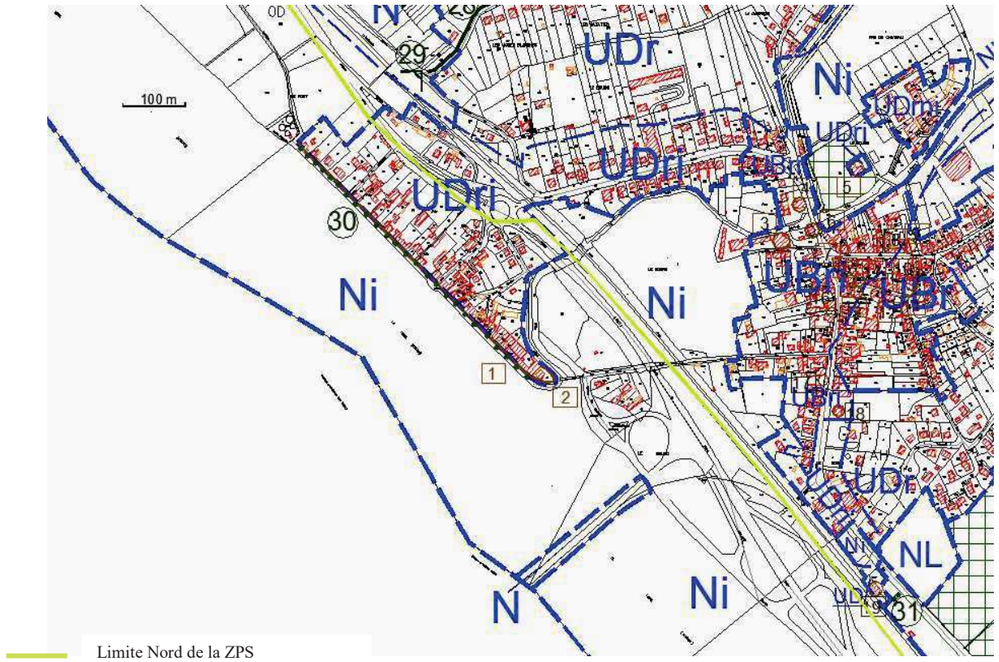


Figure 15 : Secteurs du bourg et du port et limites du site Natura 2000

Au Sud du Bourg et aux Pelus, le classement des boisements ainsi que le zonage en Ni, N et A tout autour du ruisseau des Pelus/des Frossards reliant le site Natura 2000 à son entité de l'étang de Marvy ainsi qu'à la vallée de la Vrille permettent de maintenir unemosaïque de milieux variés. Cela offre aux espèces du site ainsi qu'à l'ensemble de la faune, la possibilité de trouver abri et nourriture bien au delà du lit moyen de la Loire. Cette incidence positive du PLU reste toutefois à nuancer, les infrastructures linéaires que sont l'ancienne RN7 et la voie ferrée restant des obstacles importants aux continuités.
Aux Pelus, une seule parcelle maintenue en urbanisation en dent creuse est considérée comme proche du site (environ 150m). Sa faible surface et son insertion dans un tissu urbain existant séparé du site par un boisement nous font considérer ses incidences comme nulles par rapport aux sites Natura 2000.

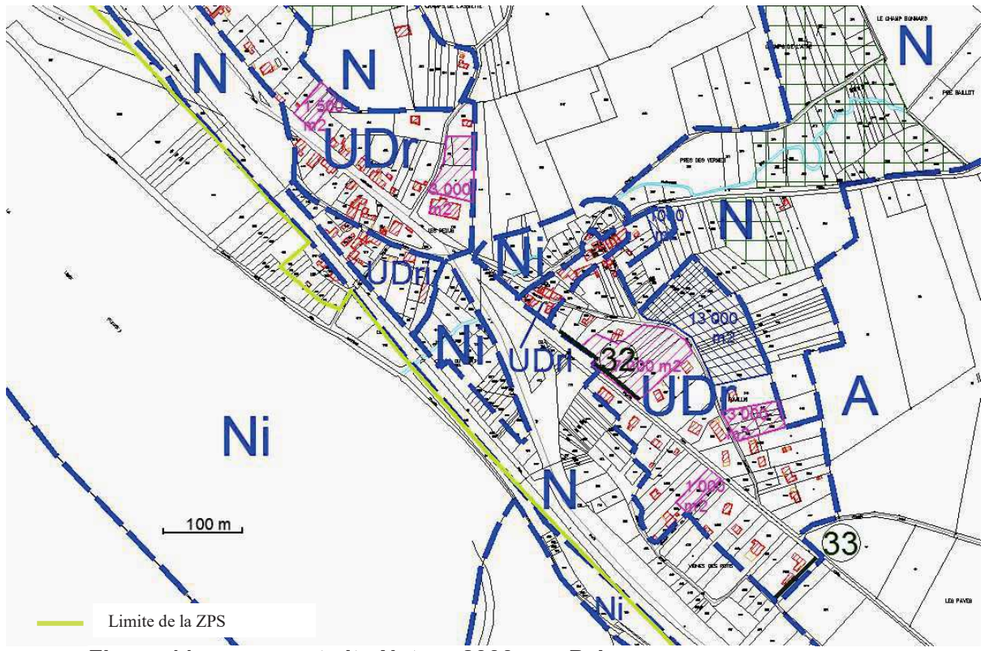


Figure 11 : zonage et site Natura 2000 aux Pelus

On notera tout de même aux Montagnes une zone avec des parcelles en 1AUb, 1AUq et 2AU à environ 250m des limites de la ZPS. Une Orientation d'aménagement et de programmation est établie sur ce secteur afin de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions permises à moyen et long terme sur ce secteur.

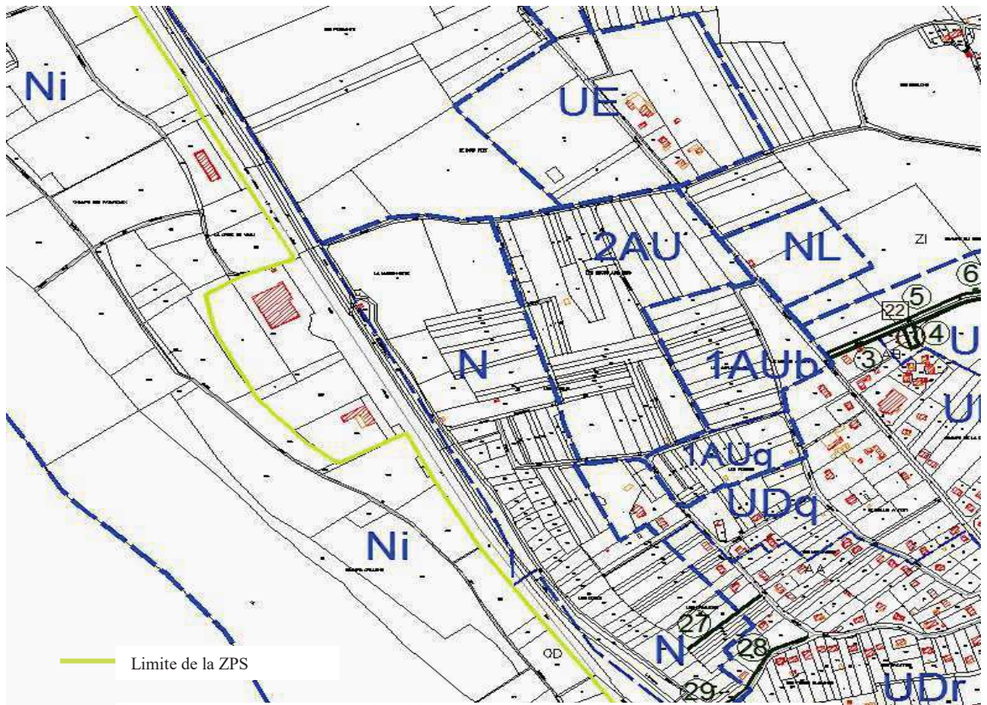


Figure 12 : zonage et site Natura 2000 aux Montagnes



Figure 16 : vue aérienne du secteur des Montagnes (en vert la ZPS)

Ainsi, une haie associée à une bande enherbée viendront conforter l'espace en zone N sui sépare cette enveloppe urbaine du site Natura 2000. en outre, ce secteur étant situé entre le milieu urbain existant, l'actuel stand de ball-trap et la scierie (UE), les incidences de cette opération sur le site ne sont pas significatives.

Les autres secteurs proches du site et donc de la Loire ne permettent pas un développement impactant pour la Loire et ses abords. Leur classement en zone U*indice* répond à l'occupation actuelle par le bâti existant et à un éventuel comblement de dents creuses. C'est le cas du bourg, du secteur du port et d'une partie des Pelus. En effet, une trentaine d'hectares ont été déclassés en zones N ou A et le classement en zone UDr/ UBr (zone rouge des 2km) et UDri/UBri (zone rouge des 2km et zone inondable) interdit les nouvelles constructions agricoles ou industrielles ainsi que les gravières ou sablières qui influent sur le niveau de la nappe.

SYNTHESE

Afin d'évaluer le risque que le PLU porte atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, les questions suivantes, proposées dans la circulaire du 15 avril 2010 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer sont analysées dans le tableau ci-après.

Ainsi, le PLU n'engendre pas de destruction ou dégradation d'un habitat naturel ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés ni de destruction ou perturbation dans la réalisation du cycle vital d'une espèce ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés.

	ZSC	ZPS
Le PLU risque-t-il :		
de retarder ou d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site ?	non	non
de déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables ?	non	non
d'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site ?	non	non
de changer les éléments de définition vitaux (équilibre en aliments par exemple) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème ?	non	non
de changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site ?	non	non
d'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique) ?	non	non
de réduire la surface d'habitats clés ?	non	non
de réduire la population d'espèces clés ?	non	non
de changer l'équilibre entre les espèces ?	non	non
de réduire la diversité du site ?	non	non
d'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations, leur densité ou l'équilibre entre les espèces ?	non	non
d'entraîner une fragmentation ?	non	non
d'entraîner des pertes ou une réduction d'éléments clés (par exemple : couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc...) ?	non	non

CONCLUSION

Le PLU de Neuvy sur Loire est conçu dans le respect des espaces naturels sensibles que sont les habitats Natura 2000 et des espèces, souvent remarquables, qui y évoluent.
Un zonage adapté aux contraintes environnementales et une extension limitée de l'urbanisation à proximité de la Loire et de ses espaces associés permettent à ce document de ne pas avoir d'incidence négative sur les deux sites Natura 2000 qu'abrite le territoire de Neuvy ni sur les espèces qui les fréquentent.

SUIVI DU PLAN

Le plan devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application. Celle-ci sera basée sur des indicateurs, qui permettent de mesurer et de quantifier, notamment sur l'environnement, les changements opérés suite à la mise en œuvre du PLU.

Ces indicateurs doivent être mesurés :
- lors de l'état initial, avant la mise en œuvre du PLU,
- au moment du bilan du PLU, au maximum dans un délai de 10 ans.

Nom de l'indicateur	Valeur initiale	Périodicité
Biodiversité, milieux naturels		
Surface des boisements sur le territoire communal	258,3 ha	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Linéaire de haies	inconnu	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Climat et énergie		
Nb de déclaration d'installation de panneaux solaires	?	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Linéaire de liaison douce	GR3 = 6,32 km sur la commune + 23374m de chemins inscrits au PDIPR 58 (dont une partie superposée au GR)	Bilan annuel possible ou au minimum tous les 3 ans
Agriculture		
Surface de terres agricoles (SAU)	(données RGA 2010) 1037 ha	A la parution du recensement agricole
dont surface toujours en herbe (STH)	138 ha	A la parution du recensement agricole

ANALYSE DES METHODES

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement comprend différentes phases. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services administratifs, sur l'analyse des données existantes.

- Visite de terrain

Une visite de terrain a été réalisée le 12 juin 2013. Elle a consisté en une reconnaissance des terrains faisant l'objet de projets, avec des inventaires floristiques par échantillonnage : identification des espèces sur des zones homogènes, avec coefficient d'abondance pour chaque espèce recensée.

- Données consultées

L'étude est basée sur les données existantes dans la bibliographie, et notamment :
- Géologie, hydrogéologie : Données géologiques du BRGM (carte au 1/50000 et notice) ;
- Milieux naturels : Données cartographiques et fiches des différents sites : DREAL BOURGOGNE et INPN ;
- Flore : Données du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (observations postérieures à 2000) ;
- Faune : Données Natura 2000, de la Base Fauna de Bourgogne, de l'INPN ;
- Hydrologie : Données Agence de l'Eau Loire-Bretagne ;
- Risques et nuisances : Porter à connaissance de l'Etat – DDT de la Nièvre;
- Population et logements : INSEE RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales et secondaires ;
- Agriculture : SRISE DRAAF Bourgogne : recensement agricole 2010 – AGRESTE.

RESUME NON TECHNIQUE

L'état initial de l'environnement dresse un état des lieux communal sur l'ensemble des domaines de l'environnement : relief et géologie, hydrologie, biodiversité, paysages, patrimoine, ressource en eau, risques naturels et technologiques :

- Une situation démographique particulière
  - Croissance de la population (solde naturel et migratoire positif)
  - Vieillissement de la population moins marquée et présence importante de familles avec enfants
  - 2ème 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 : 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)
  - 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, équipements 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 d'initiative privée 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
  - Patrimoine archéologique à valoriser

Deux principaux enjeux environnementaux s'en dégagent :

- Les équilibres naturels, agricoles et humains. Il s'agit principalement d'un enjeu de maîtrise de l'extension des zones urbanisées, afin de :
  - Ne pas exposer les populations aux risques naturels (inondation, ruissellement, boues) ;
  - Limiter les risques de pollution vis-à-vis de la ressource en eau, en réduisant le développement de l'urbanisation sur les secteurs sensibles (les Berthiers notamment), en favorisant les possibilités de construction sur les secteurs raccordables en assainissement collectif, en gérant les eaux pluviales à la parcelle ;
  - Préserver les espaces naturels et assurer les continuités écologiques entre les milieux écologiquement remarquables (bords de Loire, vallées des affluents de la Loire, espaces boisés, étang de Marvy) ;
  - Préserver le paysage sur le territoire communal, notamment les entrées de ville, ainsi que le val de Loire et sa qualité paysagère.

- La présence de la Centrale Nucléaire de Belleville, et la maîtrise de l'urbanisation qui est associée. Celle-ci a pour objectif de limiter l'exposition des personnes, en :
  - Supprimant les zones à urbaniser, dans un rayon de 2 km autour de la centrale,
  - Limitant la densification des zones urbanisées dans ce secteur.

Ces enjeux sont pris en compte au niveau du PADD et de sa traduction réglementaire. On peut noter, en particulier, les orientations suivantes :

- Pour répondre aux besoins de croissance de la population, le PLU prévoit la reconquête des logements vacants, le comblement des dents creuses, et l'extension sur des secteurs hors contraintes ;
- Pour limiter les déplacements, le PLU assure la pérennité des commerces de proximité, favorise le maintien de l'artisanat et des petites entreprises, sur des sites bien desservis, prévoit la création de cheminements piétons (de la Montagne vers le bourg), le regroupement des équipements sportifs en centre-bourg et la création d'espaces publics sur les hameaux et nouveaux quartiers ;
- Pour préserver les paysages et les milieux, le PLU identifie des secteurs de développement, permet de préserver les vues depuis la ligne de crête et de protéger les milieux naturels (vallées des cours d'eau, zones humides, boisements) et protège les éléments du paysage à préserver ;
- Pour protéger les exploitations agricoles, le PLU limite la consommation d'espaces et éloigne l'urbanisation des sièges d'exploitation.
- Pour protéger les ressources, le PLU ne permet pas de zone constructible à proximité des captages d'eau potable et prévoit l'implantation de dispositifs de captage de l'énergie solaire ;
- Pour prévenir les risques naturels et technologiques, le PLU n'autorise pas de nouvelle construction en zone inondable et limite fortement la constructibilité des zones situées à moins de 2 km de la centrale de Belleville.