



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

Arrêté par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Coulanges-lès-Nevers le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Coulanges-lès-Nevers le :

Le Maire

SOMMAIRE

<i>Sommaire</i>	2
<i>Préambule</i>	3
<i>Situation des O.A.P.</i>	4
<i>Généralités à prendre en compte <u>obligatoirement</u></i>	5
<i>O.A.P. n°1 – Le Champ de la Porte</i>	6
<i>O.A.P. n°2 – Beauregard</i>	9
<i>O.A.P. n°3 – Les Champs Hardis</i>	12
<i>O.A.P. n°4 – Nord</i>	15
<i>O.A.P. n°5 – La Germinie</i>	18
<i>O.A.P. n°6 – St Jacques</i>	21
<i>O.A.P. n°7 – La Bonde</i>	24
<i>O.A.P. n°8 – La Chaume</i>	27

PREAMBULE

Afin de traduire le projet communal, le PLU de Coulanges les Nevers comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce en application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#) ».

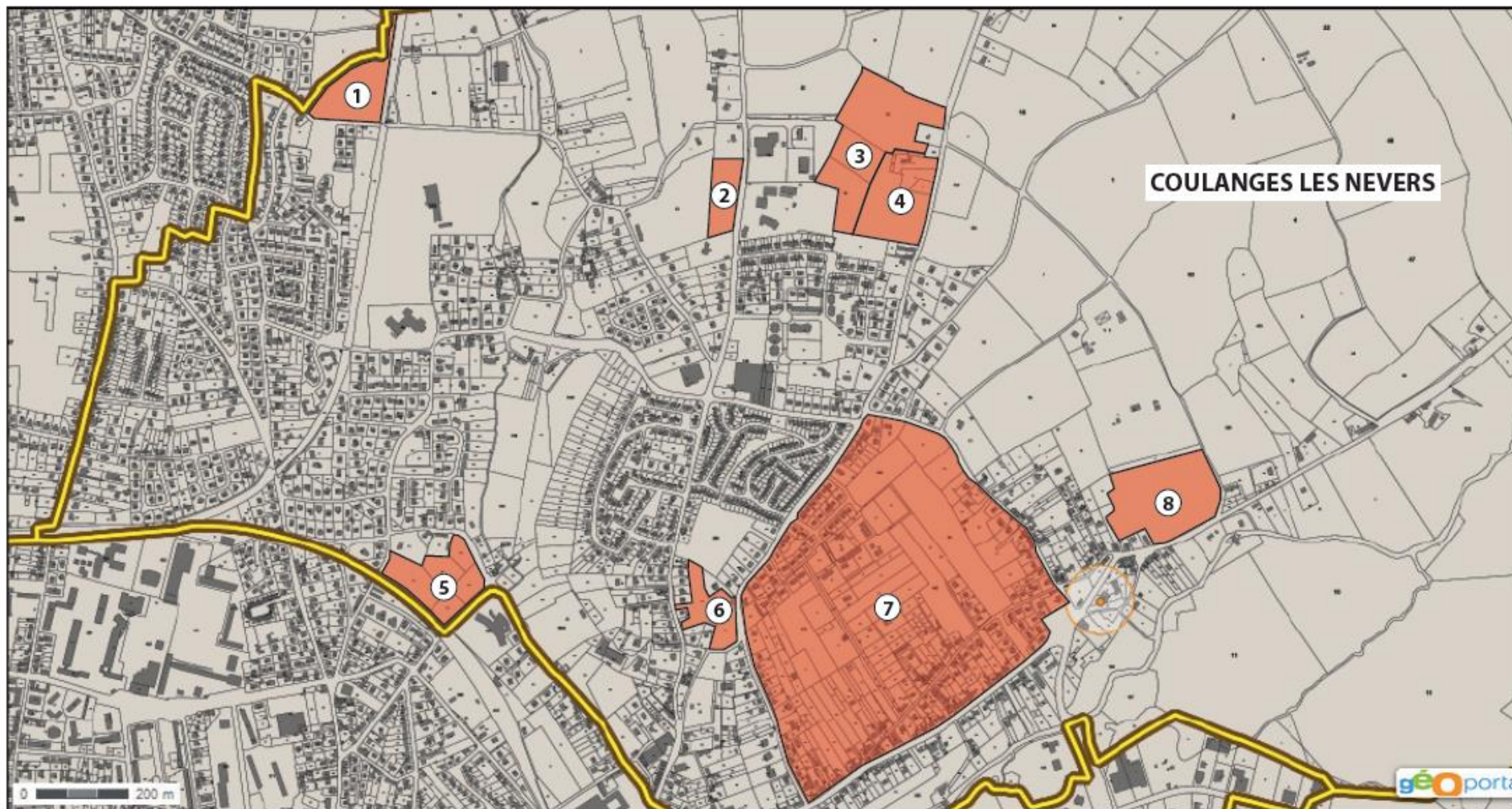
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été défini, après analyse des dents creuses et en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH.

Les O.A.P. concernent l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (à vocation d'habitat) et 1AUe (réservée au développement économique).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le présent document.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement d'urbanisme et le document graphique. La complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformités avec les dispositions réglementaires.

SITUATION DES O.A.P.



1. Le Champ de la Porte / 2. Beauregard / 3. Les Champs Hardis / 4. Nord / 5. La Germinie / 6. St Jacques / 7. La Bonde / 8. La Chaume

GENERALITES (A PRENDRE EN COMPTE OBLIGATOIREMENT)

Objectifs :

- Développer une gestion économe et raisonnée de l'espace, pour limiter l'étalement urbain, le mitage et freiner le gaspillage de terres arables ;
- Organiser et optimiser l'évolution du parcellaire non bâti ;
- Développer des programmes mixtes à vocation principale d'habitat pour les secteurs en zone 1AU (*Zone à Urbaniser*) ou des programmes en faveur du développement économique pour le secteur en zone 1AUe (*Zone à Urbaniser économique*) ;
- Favoriser les principes de circulation apaisée et de liaisons douces (*piétons & vélos*) pour relier le tissu bâti et les équipements existants ;
- Prendre en compte la topographie du site, l'ensoleillement, la biodiversité (*notamment les continuités écologiques*), l'hydrographie, l'hydrologie (*eaux pluviales et de ruissellement*), les relations et interactions existantes entre le périmètre d'intervention du projet et le territoire qui l'entoure (*approche multiscalaire*), etc. ;
- Valoriser le patrimoine architectural, conserver le caractère naturel de la commune (*patrimoine végétal à préserver et/ou à compléter*), prendre en compte le mode de vie des habitants et leurs habitudes.

Principes d'aménagement :

- Développer des projets d'aménagement et de construction s'inspirant des démarches HQE (*Haute Qualité Environnementale*) et AEU (*Approche Environnementale de l'Urbanisme*) ;
- Organiser la desserte des différents secteurs en relation avec le réseau viaire existant ;
- Prendre en compte, pour chaque opération d'aménagement ou de construction, l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence (*trame viaire notamment*), de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (*voiries, réseaux divers...*) ;
- Optimiser le tracé des voies et adapter leur gabarit à leur usage ;
- Privilégier les liaisons douces aux voies de circulation motorisées, en réduisant le nombre et la largeur de ces dernières au minimum nécessaire ;
- Favoriser les voies d'accès ou de desserte s'inspirant du principe de la « zone de rencontre » (*limiter la vitesse de circulation à 20 ou 30 km/h afin de sécuriser et prioriser les cheminements en mode doux (piétons et cycles) sur la circulation des véhicules motorisés*) ;
- Compléter le maillage de circulations douces (*piétons et cycles*) ;
- Conserver les plantations existantes de qualité, notamment comme support de liaisons douces (*haies bocagères, arbres remarquables...*) ;
- Développer des typologies d'habitat et de densité variées répondant à la demande et permettant de diversifier l'offre sur le territoire (*locatif privé et social, accession à la propriété...*) tout en modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels. A ce titre, chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

Gestion maîtrisée de l'eau, des énergies et des déchets :

- Limiter les surfaces imperméabilisées, favoriser les revêtements drainants, notamment pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;
- Gérer les eaux pluviales prioritairement à l'échelle de chaque opération d'aménagement ou de construction, ceci de façon paysagée pour qualifier l'espace public (*réalisation de noues, fossés et/ou bassins de rétention, de stockage ou d'infiltration, dont la capacité devra être déterminée, par l'aménageur, en fonction du projet*) ;
- Mettre en place, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*) conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU (*exemples : pour l'arrosage des jardins ou le nettoyage des véhicules...*) ;
- Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre en recherchant une certaine densité urbaine ;
- Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil dans l'implantation et la forme des constructions (*penser au confort d'hiver comme au confort d'été*) ;
- Permettre la maîtrise de la consommation d'énergies par la prescription d'un éclairage public économe et adapté à chaque projet ;
- Pour chaque opération d'aménagement ou de construction, le principe de points d'apports volontaires pour les déchets ménagers (*colonnes enterrées, local à poubelles...*) est à étudier et promouvoir (*dimensionnement à définir en collaboration avec le service compétent, ceci en fonction du nombre d'habitants estimé*).

O.A.P. n°1 – Le Champ de la Porte

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AC 62, 304 et 305, situées en zone 1AU (à vocation d'habitat), d'une contenance totale de 22 465 m².

Le secteur du Champ de la Porte se situe à l'extrémité Ouest de la commune de Coulanges les Nevers (au Nord-ouest du tissu urbain), en limite de la commune de Varennes Vauzelles.

Cette zone est aménageable uniquement depuis la rue de Veninges, au Sud.

A noter qu'un chemin rural est présent sur les franges Nord et Ouest de la parcelle, à cheval sur les communes de Coulanges-lès-Nevers et Varennes Vauzelles.



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

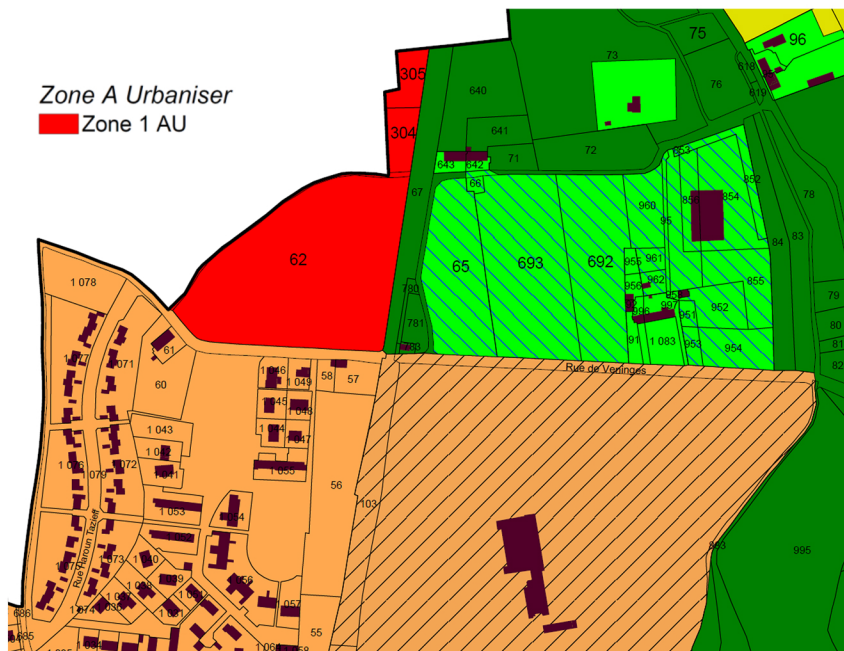
Les haies bocagères devront être conservées ou reconstituées. Une coupure paysagère est également à maintenir avec la voie ferrée à l'Est.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

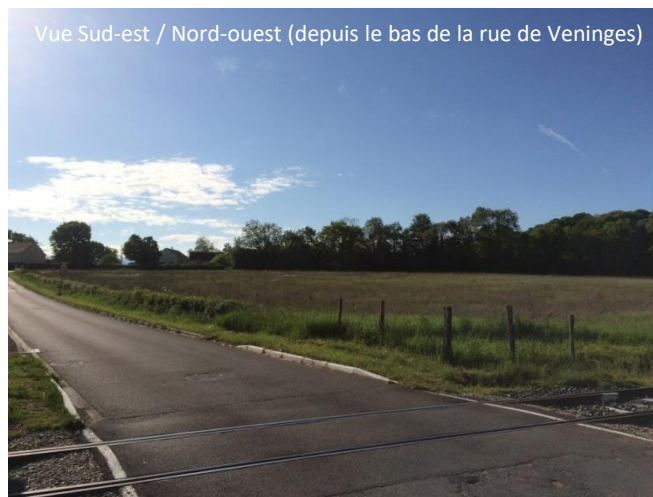
✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible. Aussi, afin de compléter la trame piétonne de la ville, un réseau de cheminements doux devra être réalisé (*cf. schéma de principe ci-après*).



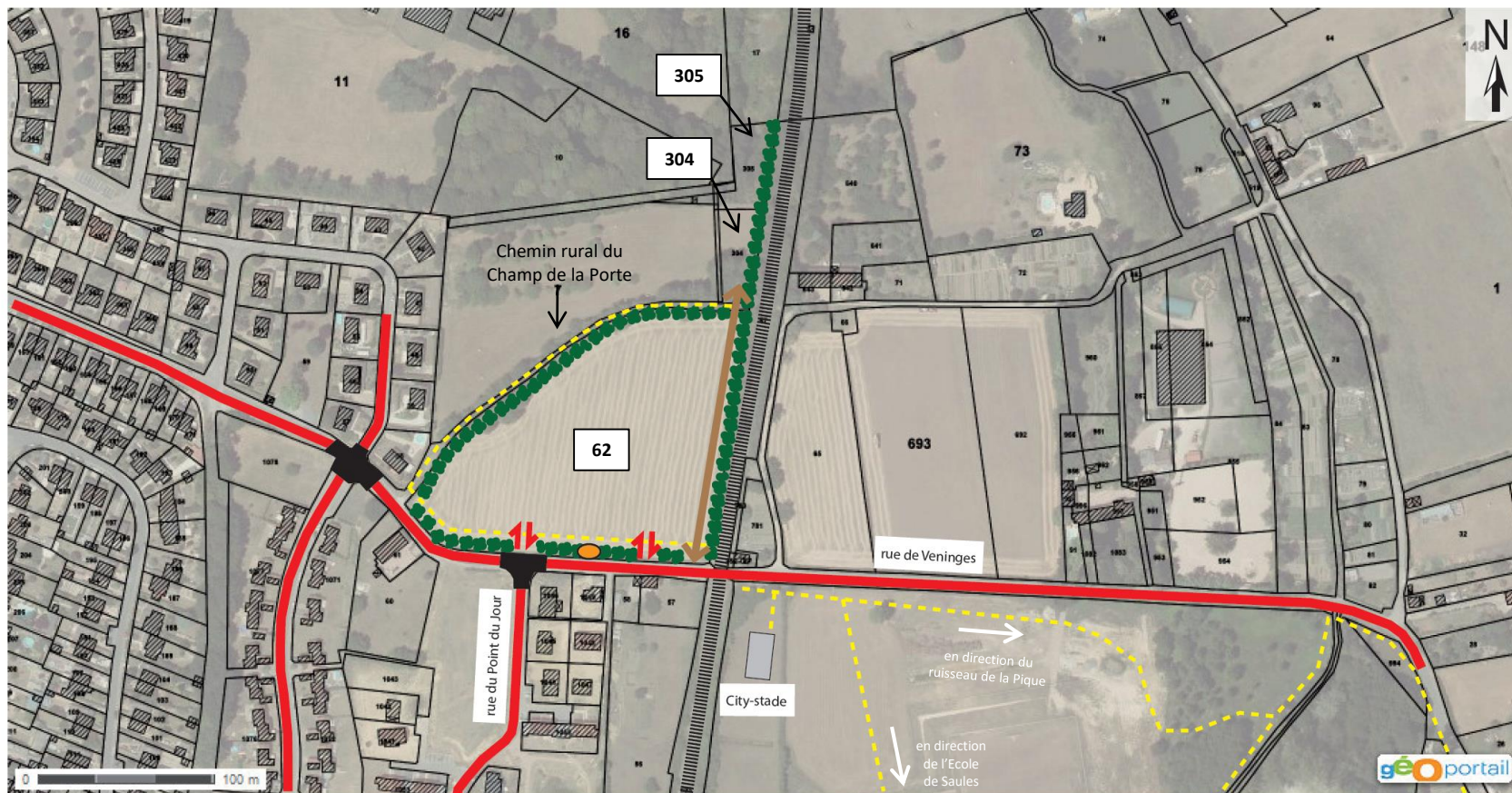
O.A.P. n°1 – Le Champ de la Porte

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°1 – Le Champ de la Porte

Principe d'aménagement :



- Voie existante / Trame viaire
- ↔ Accès au site (entrée / sortie VL)
- Plateau traversant

- ↔ Chemin Nord/Sud (prioritairement piétons) désenclavant les parcelles AC 304 et 305 au Nord du site
- - - Cheminements doux (piétons/vélos)

- Option : point d'apport volontaire des déchets (proposition devant être validée par l'autorité compétente)
- Haies bocagères à préserver ou coupure paysagère à aménager

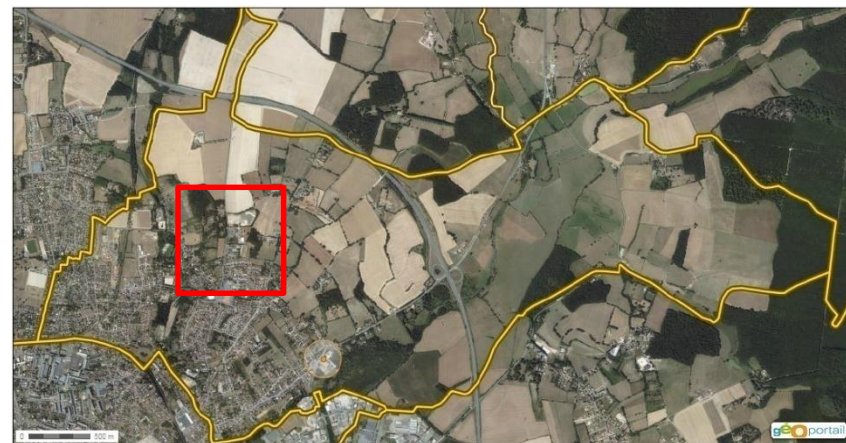
O.A.P. n°2 – Beauregard

Situation / Contexte :

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation porte sur la parcelle cadastrée AL 11, située en zone 1AU (à vocation d’habitat), d’une contenance de 10 305 m².

Le secteur Beauregard se situe à l’extrémité Nord du tissu urbain de la commune de Coulanges les Nevers, à proximité d’équipements publics et privés structurants (*groupe scolaire A. Malraux, stade R. Dufour, centre commercial Beauregard, Z.I. des Champs Hardis*).

Cette zone est aménageable uniquement depuis le boulevard Beauregard, à l’Est du terrain.



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d’aménagement devra tendre à se rapprocher de l’objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

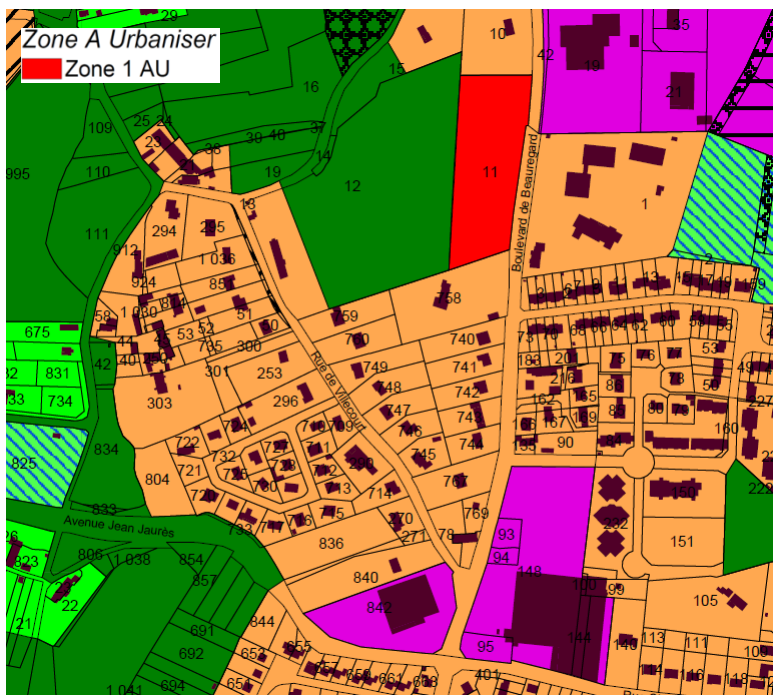
Les haies bocagères devront être conservées ou reconstituées.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l’échelle de chaque opération d’aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible.



O.A.P. n°2 – Beauregard

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°2 – Beauregard

Principe d'aménagement :



— Voie existante / Trame viaire

➔ Accès au site (entrée / sortie VL)

— Pas d'accès direct individuel sur le boulevard Bauregard

● Haies bocagères à préserver ou à reconstituer

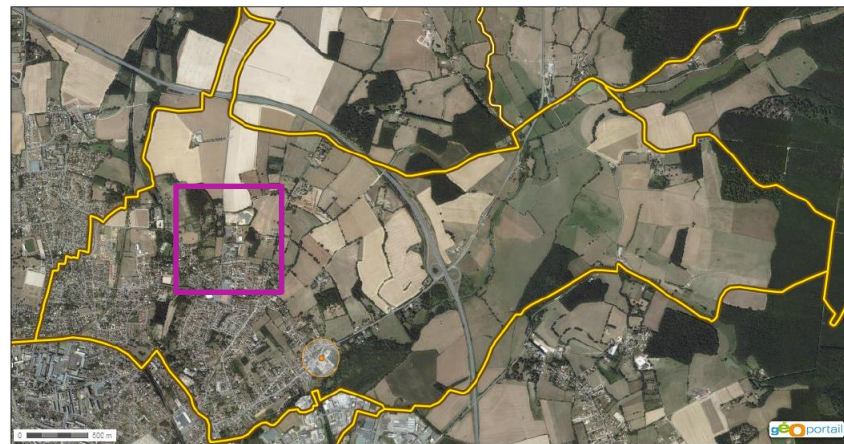
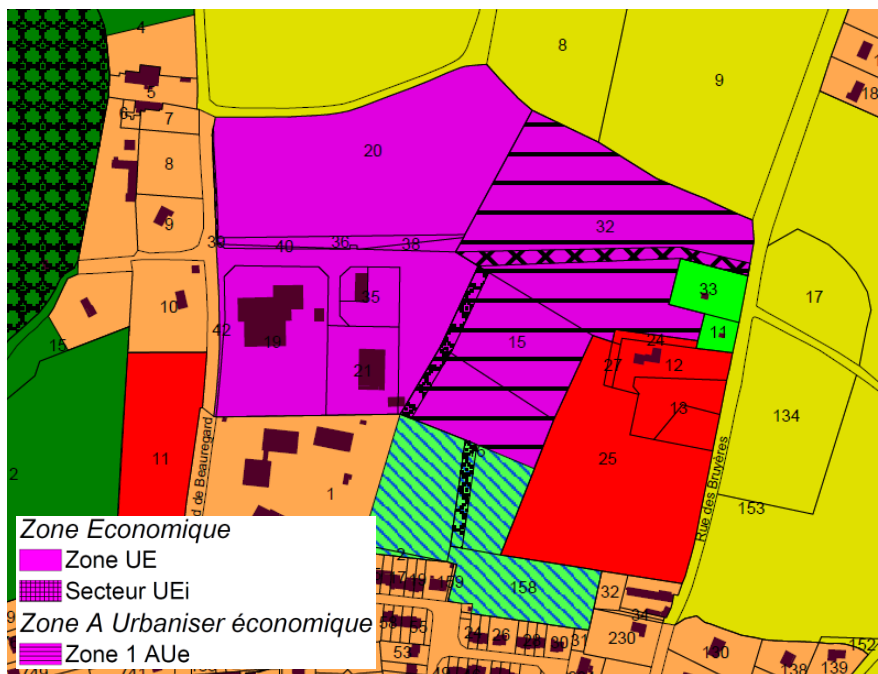
O.A.P. n°3 – Les Champs Hardis

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AM 15, 16 (en partie) et 32, situées en zone 1AUe (*zone réservée au développement économique*), d'une contenance totale de 42 099 m².

Le secteur se situe à l'extrémité Nord du tissu urbain de la commune de Coulanges les Nevers, à proximité d'équipements publics structurants (*groupe scolaire A. Malraux, stade R. Dufour*).

Cette zone est aménageable uniquement depuis la rue des Champs Hardis, à l'Ouest.



Objectifs :

- ✓ La préservation de la biodiversité

Les haies bocagères devront être conservées, complétées ou reconstituées.

- ✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuv(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

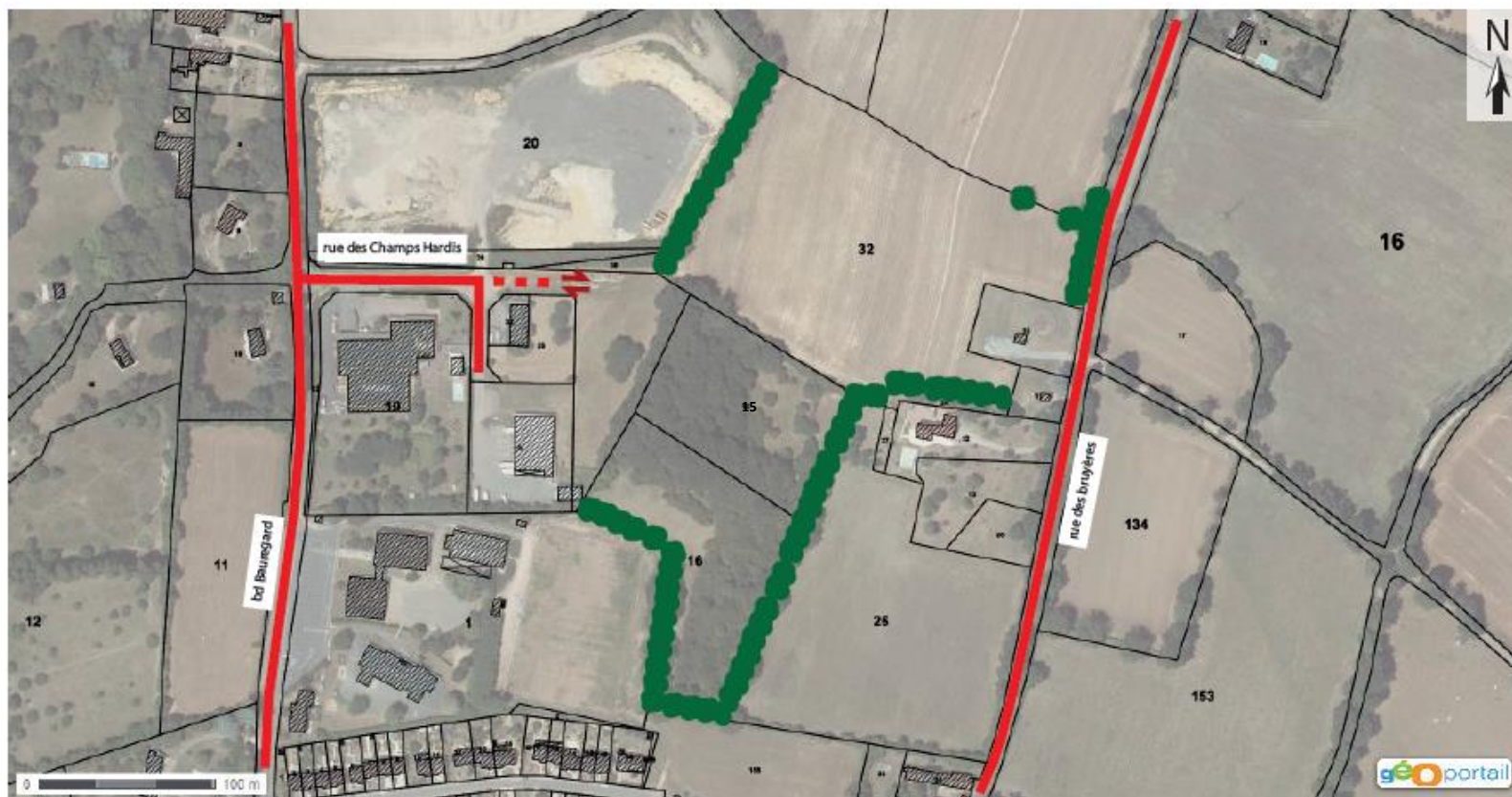
O.A.P. n°3 – Les Champs Hardis

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°3 – Les Champs Hardis

Principe d'aménagement :



— Voie existante / Trame viaire

⇔ Accès au site (unique entrée / sortie VL)

Haies bocagères à préserver /
Coupure paysagère à aménager

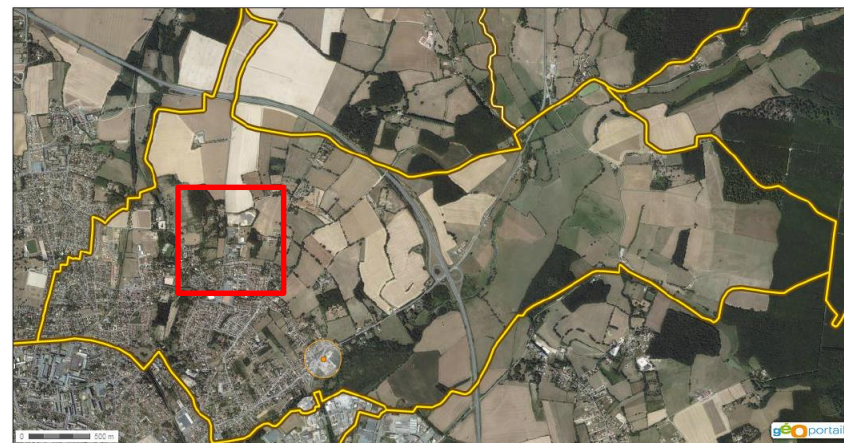
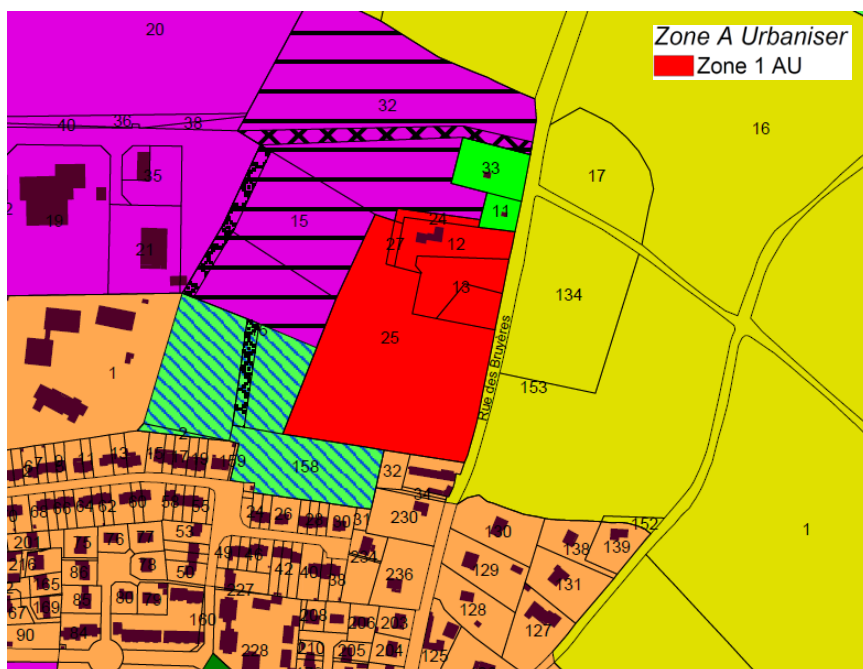
O.A.P. n°4 – Nord

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AM 12, 13, 24, 25, 26 et 27, situées en zone 1AU (à vocation d'habitat), d'une contenance totale de 27 654 m².

Le secteur se situe à l'extrémité Nord du tissu urbain de la commune de Coulanges les Nevers, à proximité d'équipements publics structurants (groupe scolaire A. Malraux, stade R. Dufour).

Cette zone est aménageable uniquement depuis la rue des Bruyères, à l'Est.



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

Les haies bocagères devront être conservées ou reconstituées.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (noues, bassins...). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible.

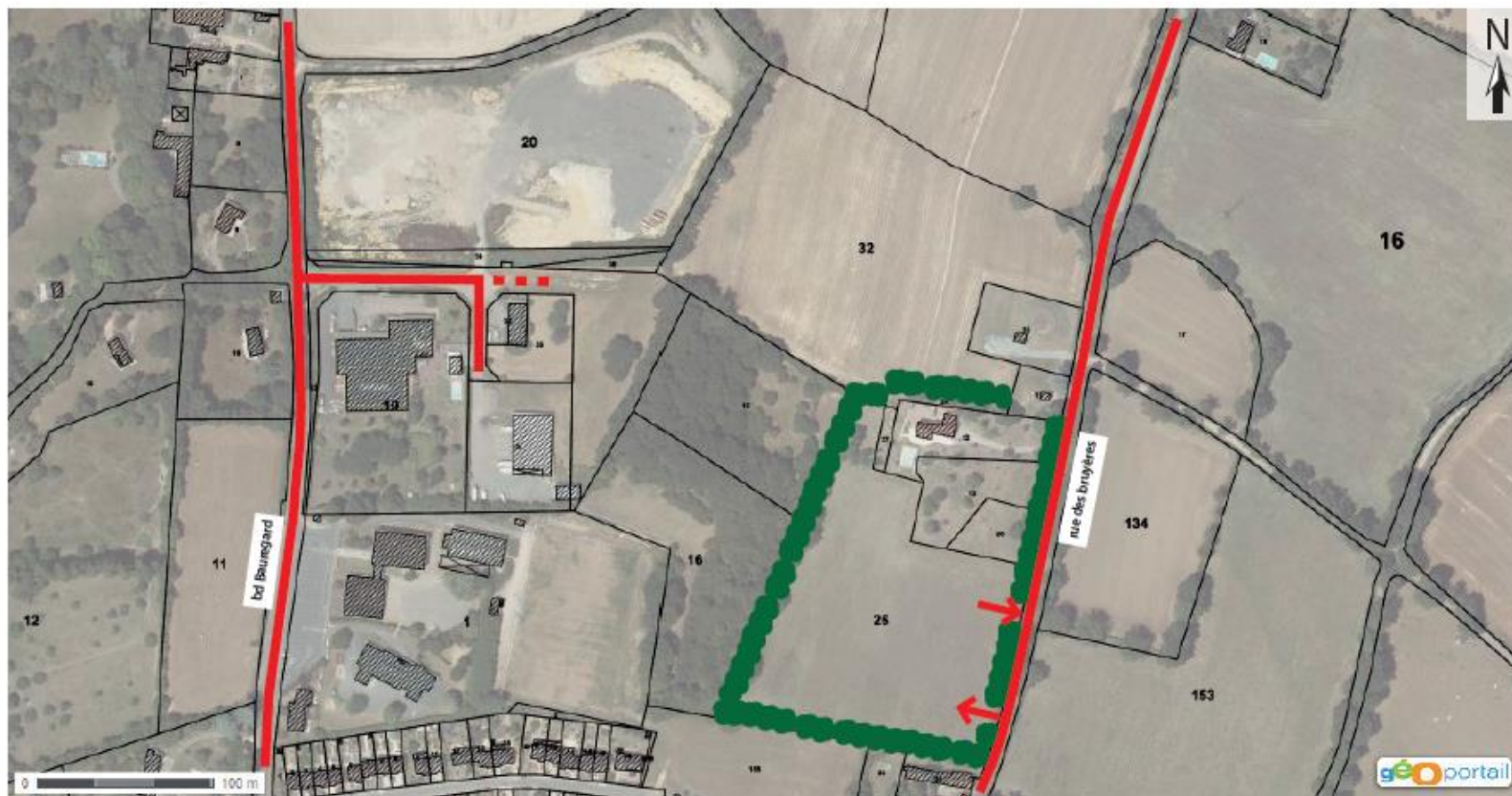
O.A.P. n°4 – Nord

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°4 – Nord

Principe d'aménagement :



— Voie existante / Trame viaire

➔ Accès au site (entrée / sortie VL)

— Haies bocagères à préserver ou à reconstituer

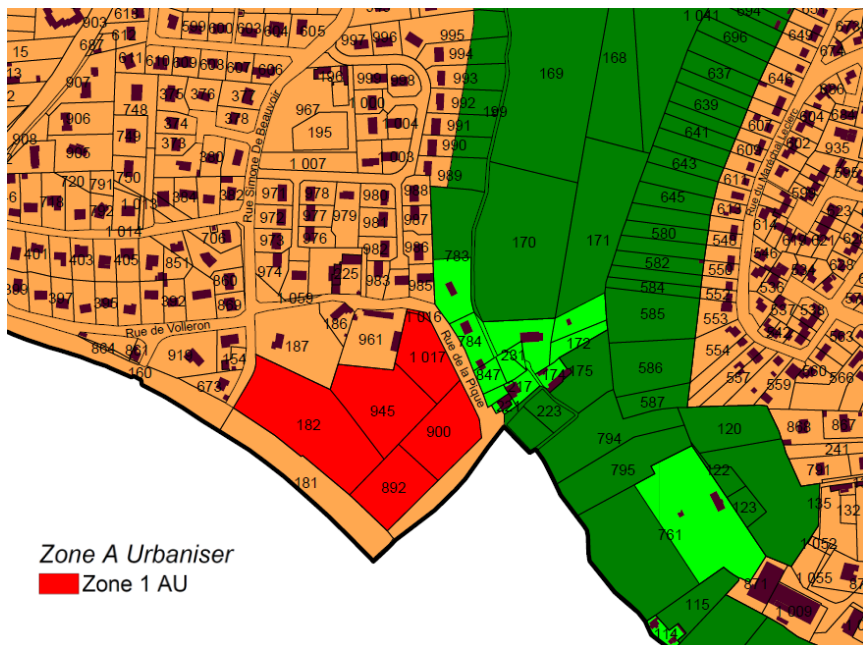
O.A.P. n°5 – La Germiné

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AD 182, 892, 900, 945 et 1017, situées en zone 1AU (*à vocation d'habitat*), d'une contenance totale de 23 286 m².

Le secteur de la Germiné se situe au sein du tissu urbain, à l'extrémité Sud-ouest de la commune de Coulanges les Nevers, en limite de la commune de Nevers.

Cette zone est aménageable depuis la rue de la Pique, à l'Est. L'accès VL est uniquement possible depuis le carrefour giratoire entre la rue de la Pique et la rue du moulin à vent.



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

Les haies bocagères devront être conservées ou reconstituées. Une coupure paysagère est également à maintenir avec la voie ferrée au Sud-ouest.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible. Aussi, afin de compléter la trame piétonne de la ville, un réseau de cheminements doux devra être réalisé (*cf. schéma de principe ci-après*).

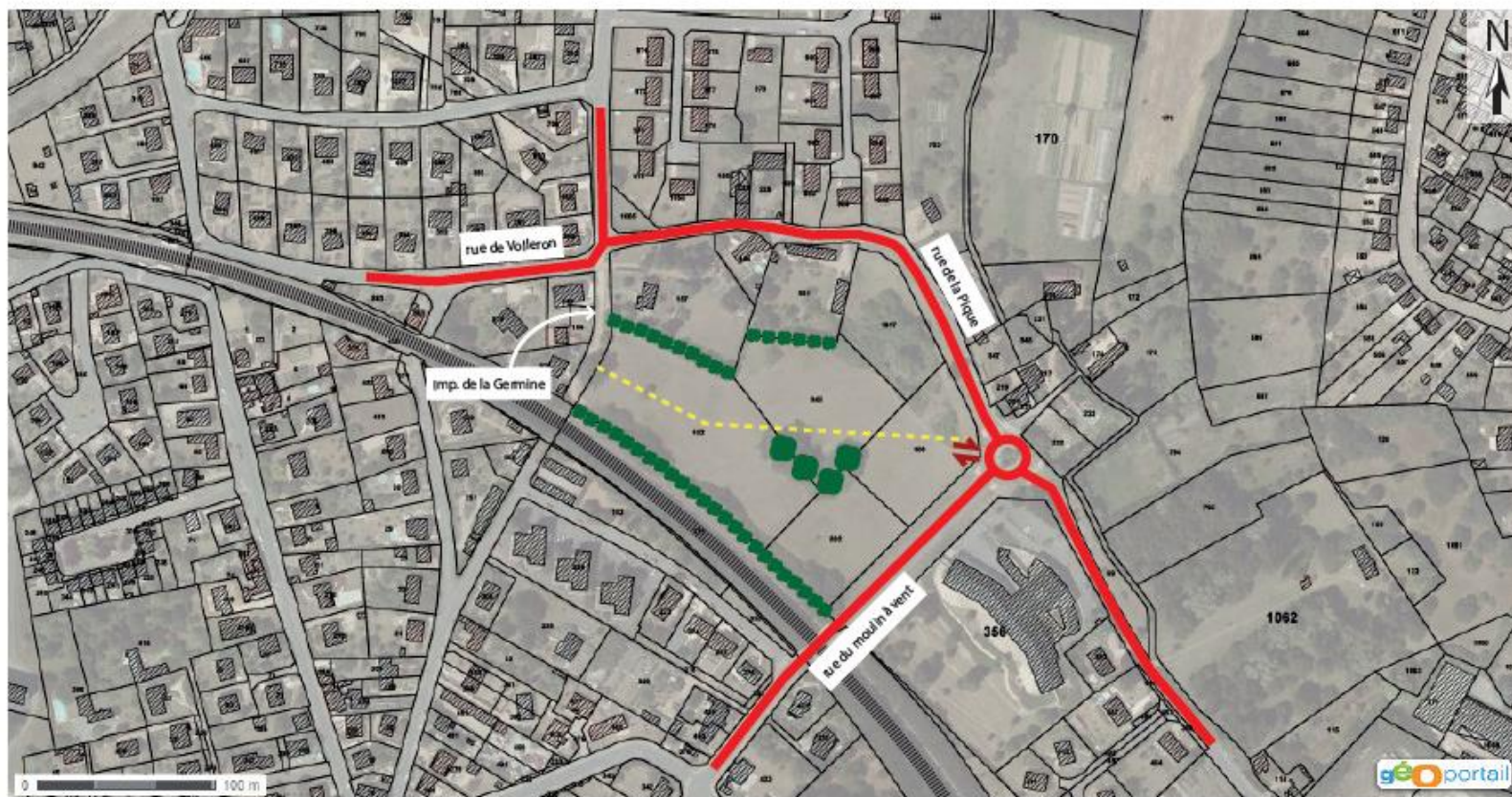
O.A.P. n°5 – La Germine

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°5 – La Germinie

Principe d'aménagement :



— Voie existante / Trame viaire

⇒ Accès au site (unique entrée / sortie VL)

--- Cheminement doux (piétons/vélos)

● Arbres à préserver (sujets principaux)

■ Haies bocagères à préserver /
Coupure paysagère à aménager

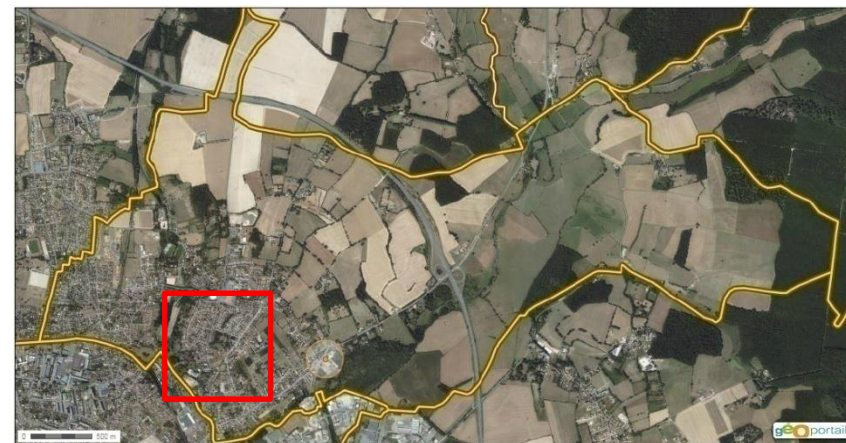
O.A.P. n°6 – St Jacques

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AD 918, 921 et 926, situées en zone 1AU (à vocation d'habitat), d'une contenance totale de 12 927 m².

Le secteur St Jacques se situe au cœur du tissu urbain de la commune de Coulanges les Nevers, entre la rue des Filles à l'Est, le chemin du Moulin à Vent au Sud et la rue des Chaumottes à l'Ouest.

Du fait d'une déclivité importante, le terrain est aménageable suivant un principe de terrasses. Aussi, un lien piétonnier devra être trouvé avec l'aire de loisirs publique située au Nord du site (parcelle AD 289).



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

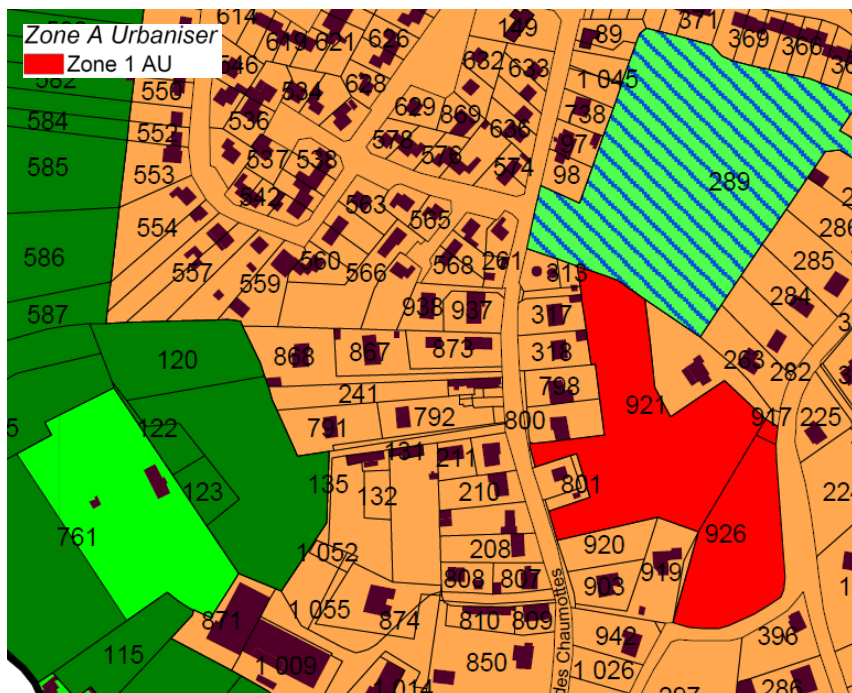
Les haies bocagères devront être conservées, complétées ou reconstituées.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible. Aussi, afin de compléter la trame piétonne de la ville, un réseau de cheminements doux devra être réalisé (*cf. schéma de principe ci-après*).



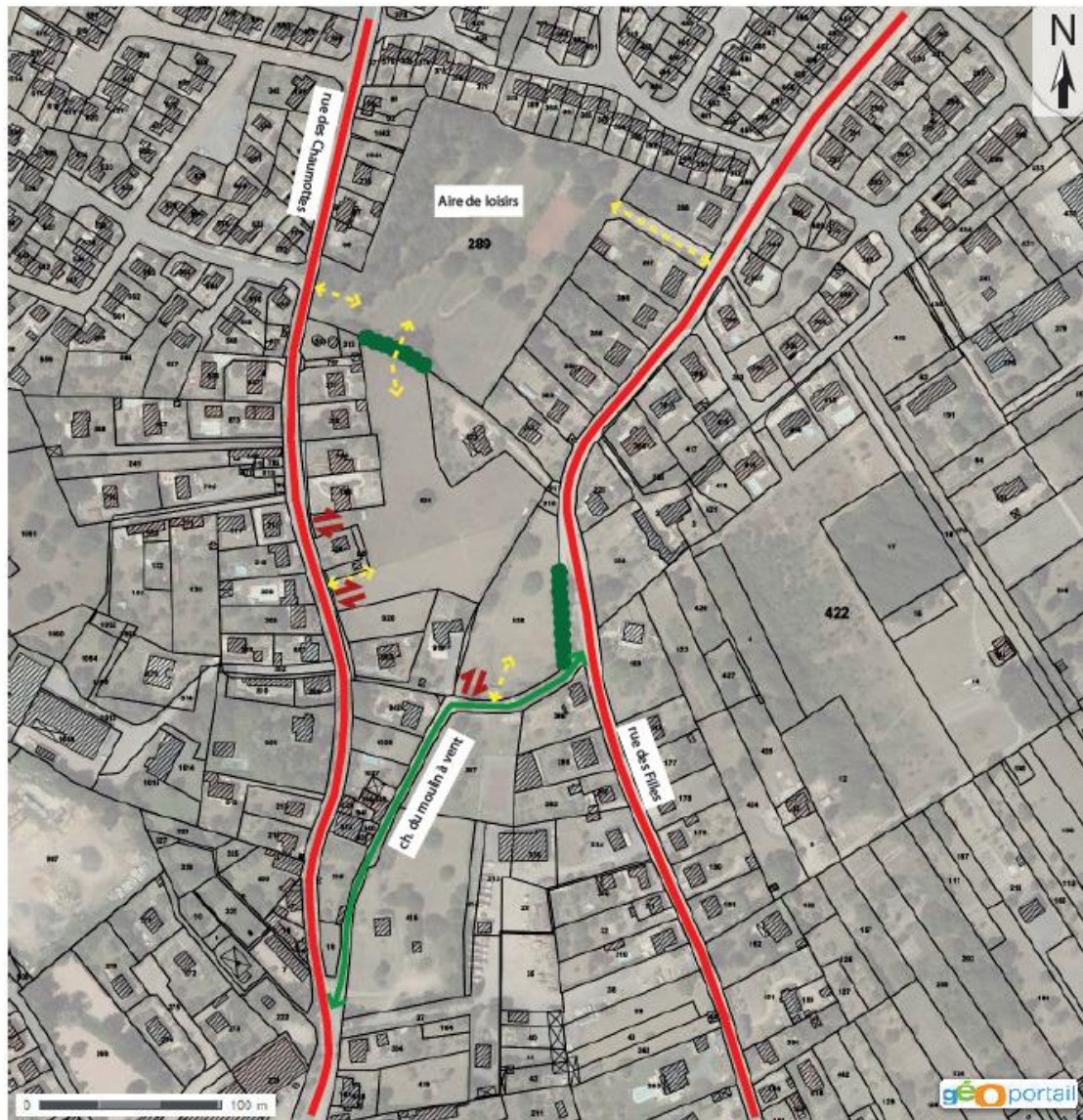
O.A.P. n°6 – St Jacques

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°6 – St Jacques

Principe d'aménagement :



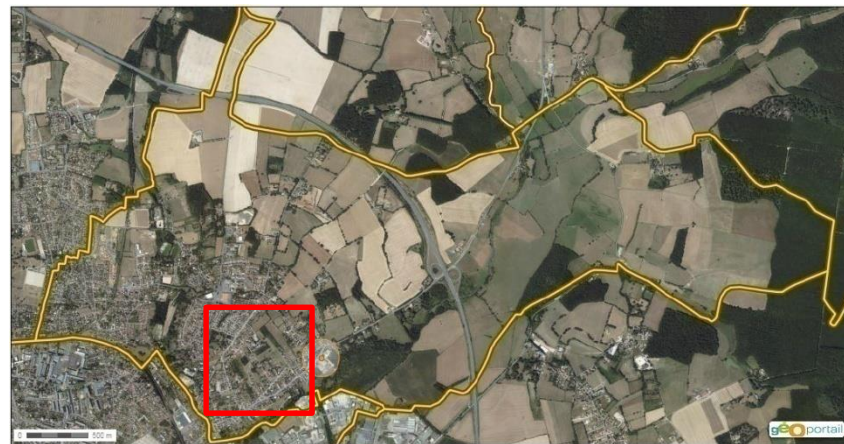
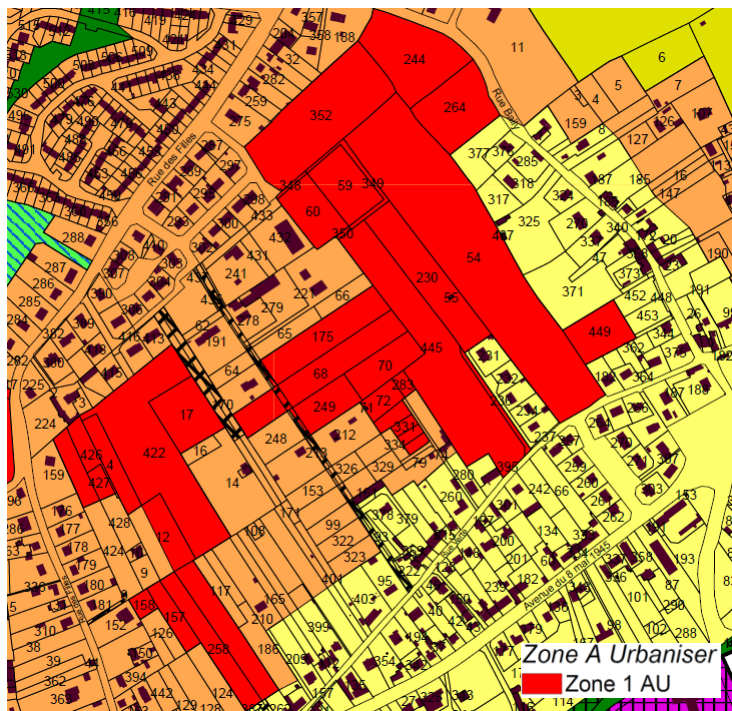
- Voie existante / Trame viaire
- ↔ Accès au site (entrée / sortie VL)
- Connexion mode doux (piétons/vélos)
- ↔ Chemin semi-piétonnier
- Haies bocagères à préserver / Coupure paysagère à aménager

O.A.P. n°7 – La Bonde

Situation / Contexte :

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation porte sur les parcelles cadastrées AH 4, 12, 17, 54, 55, 59, 60, 68, 70, 71, 72, 157, 158, 175, 202, 228, 230, 244, 249, 258, 283, 330, 331, 332, 333, 348, 349, 350, 352, 395, 422, 423, 426, 427, 445, 449, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, situées en zone 1AU (à vocation d’habitat), d’une contenance totale de 129 187 m².

Situé au cœur du tissu urbain, le secteur de la Bonde se localise au Nord du secteur historique de la commune, entre la rue des Filles au Nord et à l’Ouest, la rue Bailly à l’Est et la rue Verte au Sud.



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d’aménagement devra tendre à se rapprocher de l’objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

Les haies bocagères devront être conservées ou reconstituées (suivant un principe de coupure paysagère).

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l’échelle de chaque opération d’aménagement et/ou de construction (noues, bassins...). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible. Aussi, afin de compléter la trame piétonne de la ville, un réseau de cheminements doux devra être réalisé (cf. schéma de principe ci-après).

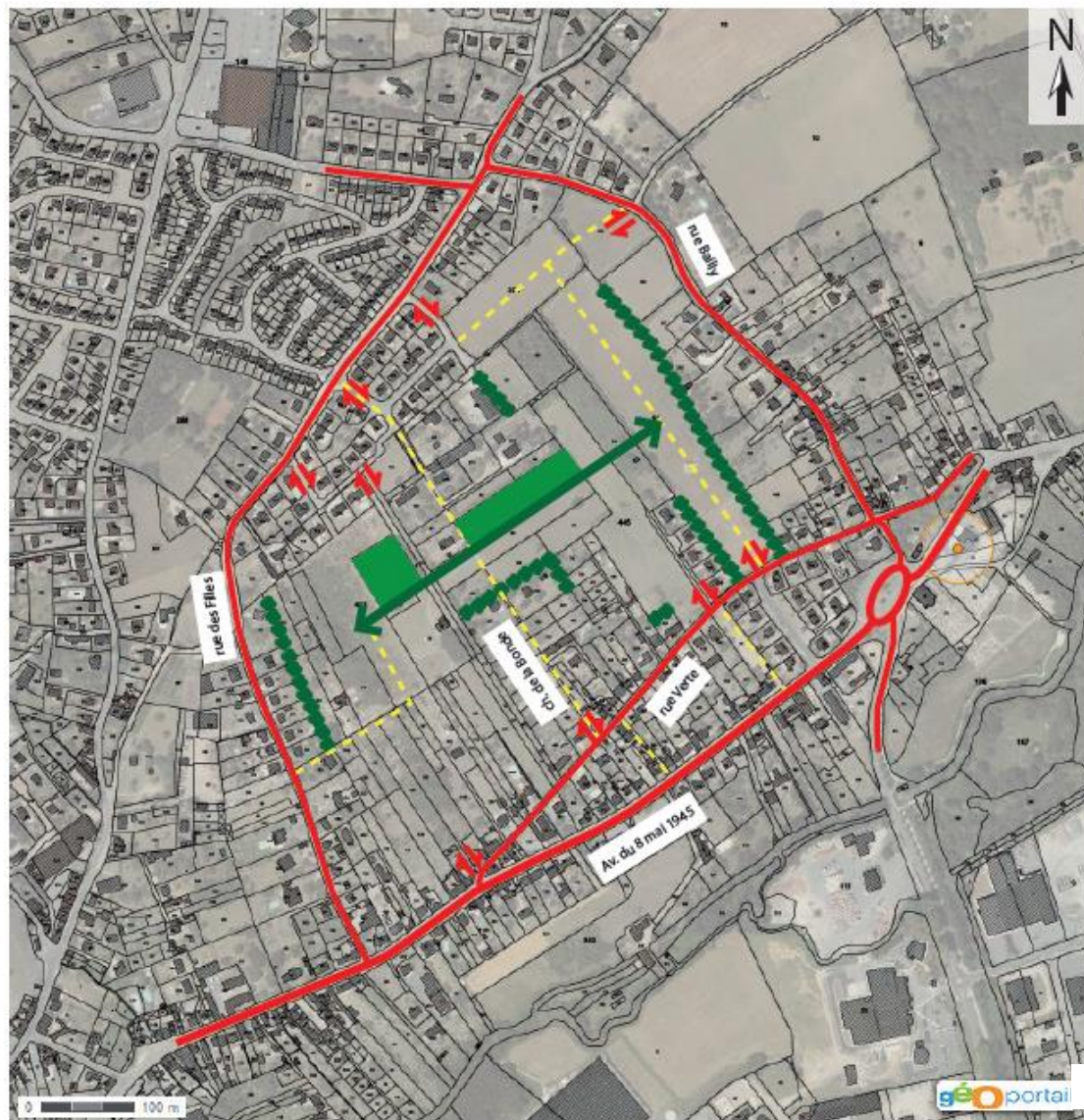
O.A.P. n°7 – La Bonde

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°7 – La Bonde

Principe d'aménagement :



- Voie existante / Trame viaire
- ↔ Accès au site (entrée / sortie VL)
- ↔ Principe de mail planté semi-piétonnier Est/Ouest
- Cheminements doux (piétons/vélos) à créer ou à préserver
- Espaces boisés à préserver
- Haies bocagères à préserver / Coupure paysagère à aménager

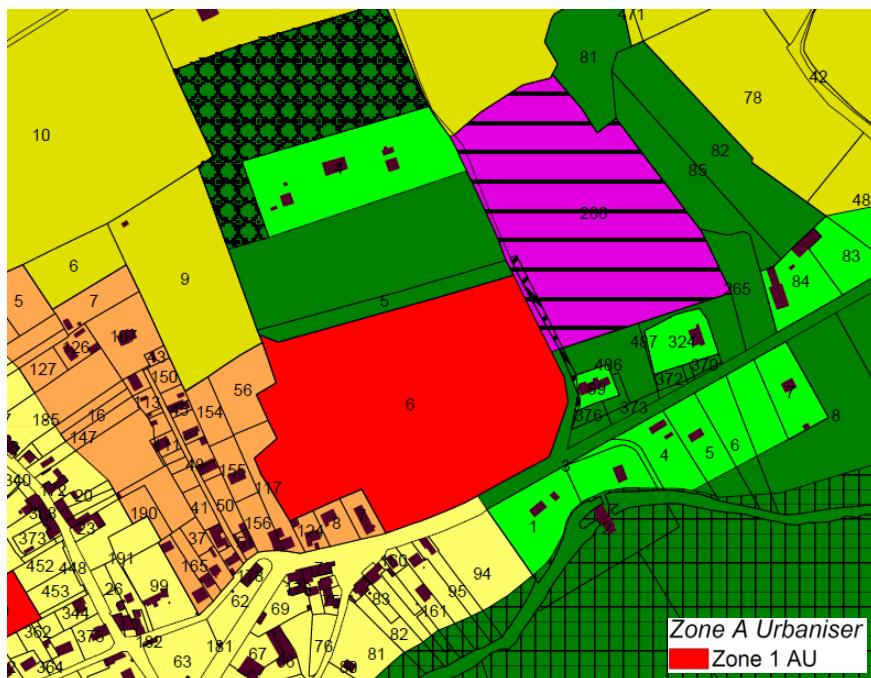
O.A.P. n°8 – La Chaume

Situation / Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur la parcelle cadastrée AO 06, située en zone 1AU (à vocation d'habitat), d'une contenance de 38 898 m².

Le secteur de la Chaume se situe à l'extrémité Est du tissu urbain de la commune de Coulanges les Nevers, à proximité du château de l'Hermitage (*monument classé*).

Cette zone est aménageable depuis le chemin de l'Hermitage, à l'Est du terrain (*l'accès direct depuis la D977 est proscrit*).



Objectifs :

✓ Une gestion économe du foncier

Chaque opération d'aménagement devra tendre à se rapprocher de l'objectif de densité inscrit dans le PADD.

✓ La préservation de la biodiversité

Les haies bocagères existantes devront être conservées, complétées ou reconstituées dans un esprit de coupure paysagère, ceci notamment à l'Est, au Sud et à l'Ouest du site.

✓ Une gestion locale et écologique des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement, et de façon paysagée, à l'échelle de chaque opération d'aménagement et/ou de construction (*noues, bassins...*). Aussi, sur chaque parcelle, des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture conforme au Règlement Ecrit – pièce n°5 du présent PLU – devront être installés (*cuves(s) aérienne(s) ou cuve enterrée*).

✓ Priorité à une circulation apaisée et aux déplacements doux

La circulation VL sur le site devra être la plus apaisée possible. Aussi, afin de compléter la trame piétonne de la ville, un réseau de cheminements doux devra être réalisé (*cf. schéma de principe ci-après*).

O.A.P. n°8 – La Chaume

Reportage photographique (mai 2015) :



O.A.P. n°8 – La Chaume

Principe d'aménagement :



--- Voie existante / Trame viaire

--- Cheminement piéton paysagé

Haies bocagères à préserver / Coupure paysagère à aménager

⇒ Accès au site

● Mare à préserver et sur laquelle le projet d'aménagement du site pourra s'appuyer