Commune de LUZY

DEPARTEMENT DE LA NIEVRE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation



2a. PADD

Document en date d'avril 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, *(Nom prénom, Qualité)*	Elaboration prescrite le	29 février 2008
	Elaboration approuvée le	19 avril 2012
Pour copie conforme, Le Maire		

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* R. BENOIT *Architecte d.p.l.g.* D. GOUIN *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprises Mâcon-Loché - 129, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 29 40 46 - Fax 03 85 38 79 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PRESENTATION GENERALE **1**

LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE **3**

I. ELEMENTS DE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE **4**

II. CONSERVER L'INTERET ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER **5**

A. La préservation de la qualité environnementale et paysagère 5

A1. Le rapport à l'eau dans le centre bourg 6

B. La prise en compte des risques naturels et/ou technologiques 8

C. Préservation du paysage et des éléments de patrimoine. 9

C1. Le centre bourg 9

C2. Les espaces hors du centre bourg 10

III. SOUTENIR LE ROLE DE BOURG-CENTRE LIE AUX NOMBREUX COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE **11**

A. Préserver et conforter l'armature commerciale 11

B. Maintenir un bon niveau d'équipement et de services 12

IV. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES **15**

V. PERMETTRE AUX ACTIVITES LUZYCOISES DE SE DEVELOPPER **16**

A. Préserver le développement potentiel des activités existantes 17

B. Créer une offre de terrains pour l'implantation d'activités nouvelles 17

VI. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT **18**

A. Le PLU et la diversité 18

Logement social et requalification de l'offre 19

B. Les choix de développement 20

C. Objectifs de limitation de la consommation d'espace 20

D. Où développer ? 21

E. Proposer une offre spécifique 22

F. Incitation à une approche environnementale de la construction 22

F1. Implantation 23

F2. Plantation 23

F3. Eaux pluviales 23

F4. Energie 23

VII. UNE OFFRE SPECIFIQUE ET NOUVELLE **23**

VIII. LA QUESTION DES DEPLACEMENTS **24**

IX. LA QUESTION DES RESEAUX ET DES DECHETS.....25
A. Eaux usées et assainissement.....25
B. Eaux pluviales.....25
C. Eau potable.....25
D. Déchets.....25
X. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE.....26
1. Prémaudé.....27
2. Les Brûles.....27
3. Les Terres de la Fontaine.....28
SCHEMA DE SYNTHESE.....29

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« 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 transports 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, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et 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

« 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, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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 ;

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. »

Le présent projet d'aménagement et de développement durable de LUZY définit, sur la base du diagnostic exposé dans le rapport de présentation, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Sur la base du diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire:

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire.
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques
- En incitant à une gestion raisonnée des ressources naturelles...

Le diagnostic a mis en évidence la spécificité de la commune de Luzy qui malgré son rôle historique de centre bourg, la qualité de son site et son niveau d'équipement apparaît être une commune peu « attractive » pour l'habitat puisqu'elle perd régulièrement des habitants depuis 1982 (moins 703 habitants soit un quart de sa population).

Pourtant le territoire de la commune de Luzy présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles, et zones urbanisées pour l'habitat et pour l'activité.

En effet, on peut distinguer plusieurs zones :

- la partie Est du territoire est marquée par les espaces naturels et agricoles, avec une frange forestière en limite communale Est ;
- la frange Ouest est quant à elle dominée par les sommets boisés ;
- le centre du territoire accueille les espaces bâtis, à vocation d'habitat et d'activités.

Le développement urbain s'est localisé à partir du centre historique, le long des axes de communication, donnant à Luzy une structure particulière d'étoile.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Luzy est basé sur l'idée de s'appuyer sur les atouts de la commune pour renouer avec un accroissement démographique mais aussi essayer de créer une offre nouvelle et spécifique.

Le développement urbain de la commune pourrait donc se situer autour du centre bourg actuel afin de **profiter de la dynamique liée au rôle de bourg-centre et de tenir compte des enjeux forts en terme d'environnement et de paysage**. .

Autour de cet espace, les zones de développement devront être prévues de sorte qu'elles ne compromettent pas les valeurs paysagères de la commune et prennent en compte les enjeux liés aux risques naturels.

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Depuis 1982, la ville de Luzy a vu sa population baisser régulièrement, passant de 2746 habitants en 1982 à 2043 en 2007. Entre les deux derniers recensements 1999 et 2007, elle a perdu près de 1,1%/an de sa population (soit 188 habitants).

Cette décroissance de la population s'inscrit dans un contexte général de décroissance au niveau de la communauté de communes qui comprend Luzy. En effet, sur 11 communes dans la communauté de communes, 5 connaissent une diminution régulière de leur population, 3 ont une population plutôt stable et seules deux communes connaissent véritablement une croissance de leur population.

Pour Luzy, cette décroissance est due à un solde naturel négatif (-1,9%/an, vieillissement de la population) que n'arrive pas à compenser un faible solde migratoire (+0,8 %/an, faible attractivité).

Le recensement en date du 1er janvier 2011 affiche un total de 2096 habitants, soit une augmentation de 53 habitants.

En terme de constructions neuves pour le logement, le fichier Sitadel montre un rythme moyen de 5,6 logements par an... Toutefois, la question ne peut être posée qu'en simple terme de création d'une offre de terrains puisque l'on constate en même temps une baisse globale du nombre des résidences principales (-36 unités entre 1999 et 2005) et une augmentation du nombre des logements vacants (soit 141 logements et 11% du parc).

Il s'agit donc de poursuivre la croissance démographique en conservant une offre pour la demande existante de constructions neuves de type « maisons individuelles » tout en cherchant les clés qui permettent de compléter cette offre par d'autres types de logements susceptibles d'intéresser une population attirée par la qualité de vie et les atouts spécifiques de Luzy.

Le projet doit ainsi permettre de conserver les bons fonctionnements et les atouts de la commune et donner les clefs pour en résoudre les dysfonctionnements.

Poursuivre un accroissement démographique pour la ville de Luzy, suppose donc d'abord de :

- soutenir le rôle de bourg-centre lié au bon niveau d'équipements et aux nombreux commerces et services de proximité
- conserver et développer, autant que faire se peut, un petit bassin d'emplois offrant activités artisanales et industrielles.
- préserver le cadre naturel et paysager

En tenant compte :

- des risques, en particulier d'inondation
- d'une nécessaire structuration du développement urbain
- du besoin de requalification de certains espaces publics

Pour conserver une croissance positive, la commune doit poursuivre ses efforts en vue de développer son attractivité.

Le développement de l'attractivité de la commune passe par le renforcement du dynamisme autour du rôle de bourg-centre.

II. CONSERVER L'INTERET ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A. La préservation de la qualité environnementale et paysagère

Les points importants :

- un cadre naturel de qualité et peu menacé ; la valeur de terroir, dont le maintien dépend du dynamisme agricole
- des secteurs naturels à protéger
- une omniprésence du site Natura 2000
- des milieux humides très présents
- des risques d'inondation

L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. Ce cadre à dominante naturelle et boisée doit être conservé. Ainsi le PLU s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale :

- La préservation de la qualité environnementale passe par le **maintien des espaces ouverts**, ce qui est directement lié à la pérennité de l'activité agricole (cf. objectif de protection de l'activité agricole).
- S'agissant d'une commune rurale tournée vers la tradition d'élevage, les espaces agricoles sont à dominante de prairies de fauche et de pâture, parcourue d'un maillage bocager important et bien conservé.
- Il s'agit également de tenir compte des **enjeux liés à la forêt et à son exploitation**. Par rapport à d'autres communes du Morvan, Luzy compte peu d'espaces forestiers et les activités liées à la forêt relèvent plus de la 2nde transformation du bois.
- Les enjeux forts en terme de qualité environnementale sont liés à la **préservation et à la prise en compte des zones humides**. En effet, la commune est caractérisée par un relief de creux et de crêt, à l'intérieur duquel un micro-relief se dessine qui compartimente le territoire en une multitude de petits crêts et creux, très souvent humides, qui s'ajoutent à la grande vallée de l'Alène.

Enfin, le projet doit tenir compte du vaste site d'importance communautaire intégré au réseau Natura 2000 « Bocages, forêts et milieux humides du Sud Morvan ». En conséquence, le projet est soumis à évaluation environnementale.

Sur la plus grande partie du territoire, ces espaces seront strictement protégés dans le cadre du Projet de la commune. Seules pourraient éventuellement y être admis l'extension mesurée ou la réhabilitation de bâtiments anciens de qualité existants.

En revanche, l'Alène traversant le centre de Luzy, la question du rapport entre le centre bourg et les espaces naturels humides qui peuvent participer à la mise en valeur et à la qualité des espaces urbains est posée de manière plus fine.

A1. Le rapport à l'eau dans le centre bourg

La rivière l'Alène traverse le territoire de Luzy et marque fortement le paysage de cette commune. Certains secteurs participent de la qualité paysagère de la commune et doivent être protégés et mis en valeur par le projet communal. On peut penser en particulier au secteur en contre-bas de l'église, avec les petits jardins, les bords de l'Alène et la zone humide.



L'Alène sous l'église, le long des anciens remparts

Cependant le rapport à la rivière n'est pas toujours mis en valeur dans la traversée du centre-ville. Le diagnostic a mis en évidence un déficit d'image de la rivière dans la ville.

En effet, les talus de la RD973 gênent la lecture de la « vallée » et gomment le passage de la rivière dans la ville. De même, le long du champ de foire, les constructions le long de la rivière interdisent la connexion visuelle entre l'espace public et l'Alène.



Les deux visages de l'Alène : urbaine et canalisée à gauche de la RD, naturelle à droite de la voie

Ainsi, pour une réécriture des rapports avec l'Alène, le projet propose les éléments suivants :

- **Création d'un cheminement piéton sous les anciens remparts**



- **Requalification de l'espace du champ de foire** avec des projets de constructions d'équipements sur les deux rives de la rivière (halle des expositions en rive gauche et maison des associations en rive droite).



- **Requalification des espaces de « quais »**



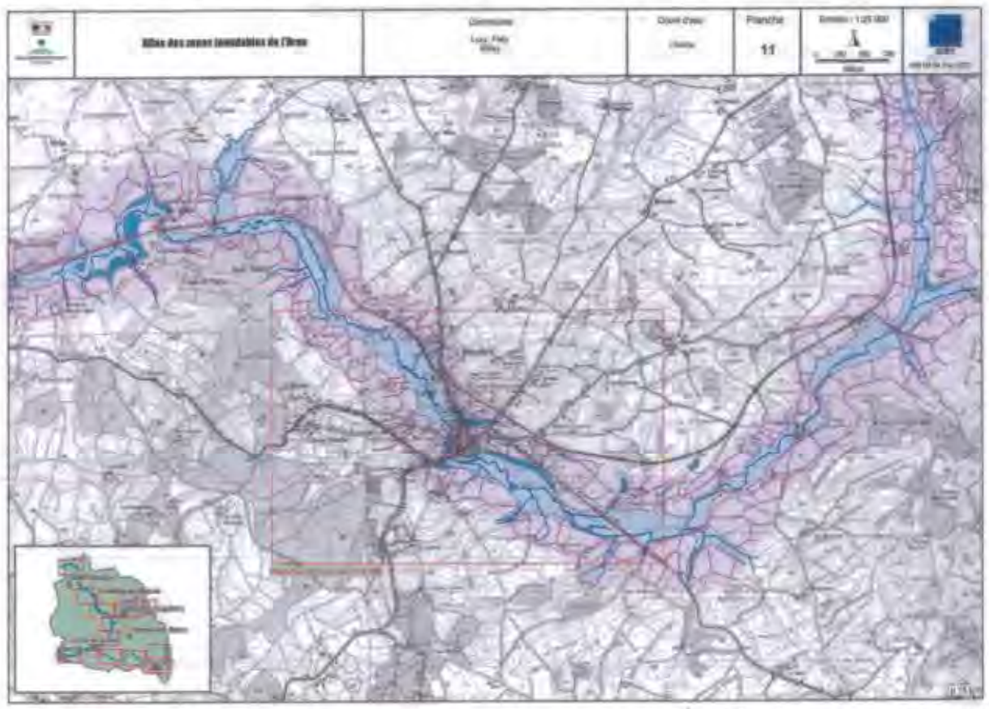
- **La création d'un sentier de découverte et la mise en valeur de l'Alène** au Sud du centre bourg.

  Dans la mesure où la faisabilité des étangs a été remise en question, la commune de Luzy souhaite tout de même pouvoir mettre en valeurs les abords de l'Alène, par le biais d'un sentier de découverte de ces milieux. Le projet pourrait comprendre un sentier reliant Montarmin au bourg, longeant la rivière, avec des panneaux d'information thématiques, accompagné éventuellement de passerelles ou pontons surplombant le rivière.

Toutefois, tous ces projets **tiendront compte des risques liés aux crues de la rivière**.

B. La prise en compte des risques naturels et/ou technologiques

La commune est concernée par des risques d'inondation. La carte ci-dessous, issue de l'Atlas des zones inondables de l'Aron de Février 2007, illustre les limites du lit majeur et du lit majeur exceptionnel de l'Alène. L'atlas définit le lit majeur comme correspondant à des crues rares à exceptionnelles, de période de retour supérieure à 10 ans.



Atlas des zones inondables de l'Alène

Sans qu'elle ait une valeur réglementaire, la carte des zones inondables donne une information sur l'emprise du lit majeur. Le projet de la commune de Luzy doit tenir compte de cet enjeu fort.

La commune est concernée par d'autres risques naturels :

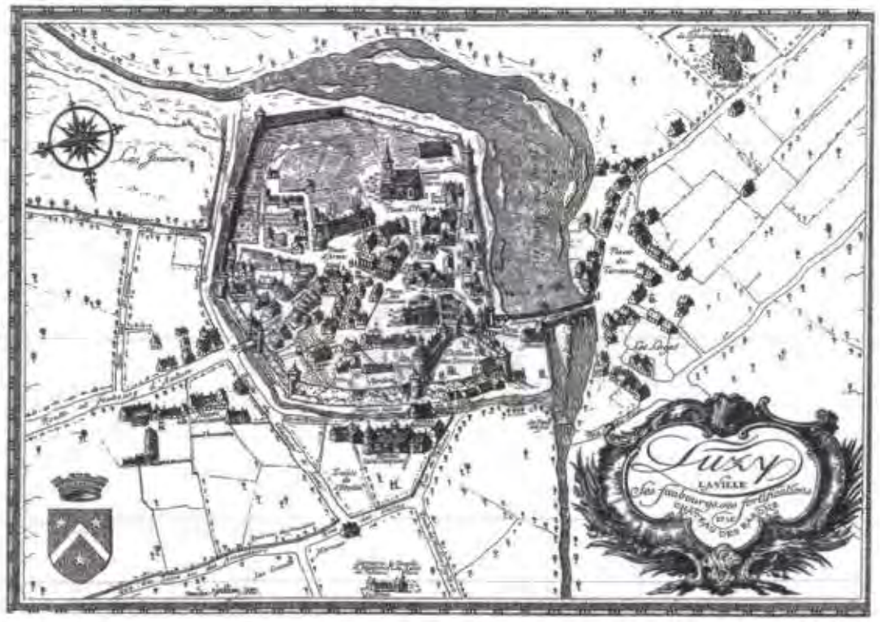
- risque minier : la commune se trouve dans la zone des anciens travaux miniers (uranium et substances radioactives connexes) de Grury
- risques sismique : la commune se situe en zone de sismicité 2 selon la nouvelle réglementation de 2010 ; les constructions doivent respecter des règles parasismiques pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV.
- risque fort d'exhalation du Radon : la prévention par rapport à ce risque insiste sur la ventilation des logements.
- aléa retrait-gonflement des sols argileux : la vallée de l'Alène est en aléa faible, le reste du territoire est en aléa nul. Ce risque n'est pas un facteur limitant par rapport aux choix des secteurs à urbaniser.

La commune est concernée par le risque de transport de matière dangereuse sur la RD981 et la voie ferrée. Ces deux infrastructures traversent le centre-ville. Le projet ne va donc pas spécialement augmenter le niveau d'exposition de la population à ce risque.

C. Préservation du paysage et des éléments de patrimoine.

C1. Le centre bourg

Le bourg-centre de Luzy est caractérisé par l'ancienne forme de bourg fortifié qui est encore lisible dans l'organisation concentrique de l'espace et la présence ou l'évocation des anciens remparts. Ce centre-bourg ancien est ponctué d'éléments patrimoniaux qui participent de l'image du bourg et de son identité : l'église et les jardins en contre-bas, la rue principale, la tour de l'ancien château des seigneurs de Luzy...



La **préservation de la forme urbaine et de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti** passe par la mise en place de règles visant à respecter la qualité du bâti et à le mettre en valeur.

La **réhabilitation des logements vacants** à l'intérieur de ce centre doit aussi être un élément de revitalisation.

C2. Les espaces hors du centre bourg

Le projet doit aussi prendre en compte la qualité architecturale et paysagère des hameaux, basés sur une structure ancienne de fermes.



Hameau des Baudins

On tiendra compte aussi des quelques éléments d'architecture particuliers comme les châteaux des Moindrots, de Monteuillon ou de Mazille, dont les cônes de vue seront protégés par des zones strictement inconstructibles.



Château des Moindrots



Château de Mazille

Un bâtiment est à noter particulièrement, il s'agit du château des seigneurs de Montarmin situé sur le versant de l'Alène en face du centre bourg et qui présente un bel ensemble de

constructions autour d'une cour. Il reste de l'ancienne maison forte une tour carrée du XIV^{ème} ou XV^{ème} siècle. Le projet prévoit la mise en valeur de cet ensemble.



Château des seigneurs de Montarmin

Enfin l'espace rural est caractérisé par le maillage bocager encore fortement présent sur le territoire communal. Le maintien d'un tel réseau est important aussi bien pour des questions de paysage que de fonctionnements écologiques (zone de refuge et nourrissage, lutte contre le ravinement, corridors...). Ce réseau bocager sera protégé par un outil spécifique du PLU.

III. SOUTENIR LE ROLE DE BOURG-CENTRE LIE AUX NOMBREUX COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Dans le contexte général de baisse de la population, les secteurs des commerces et des services sont bien sûr touchés.

Mais malgré ce contexte démographique, Luzy arrive à conserver un bon niveau de commerces / services et d'équipements, c'est-à-dire à conserver son rôle de bourg-centre avec une petite zone de chalandise.

A. Préserver et conforter l'armature commerciale

Le PADD doit donner les moyens de maintenir le dynamisme existant ou de l'accroître. Le centre-bourg abrite de nombreux commerces et services qui trouvent leur place dans le tissu urbain. Cet objectif est en cohérence avec la fonction de pôle de service intermédiaire que Luzy occupe. La commune accueille des commerces d'articles légers et des petites et moyennes surfaces en centre bourg.

Conforter l'armature commerciale passe d'abord par :

- **Renforcer la zone de chalandise par l'accroissement de la population :** renouer avec un accroissement de population en rassemblant les nouveaux habitants à proximité du centre
- **Préservation des rez-de-chaussée commerciaux** dans la partie la plus commerçante du centre-ville, c'est-à-dire la rue de la République et la rue du Commerces. Cette préservation passe par l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en application de l'alinéa 7bis de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Mais le PADD doit donner les moyens de la réalisation de projets plus ponctuels contribuant au renforcement de la structure commerciale et à sa plus grande attractivité :

- **Prendre en compte l'évolution du supermarché ATAC :** construction d'un nouveau bâtiment sur les terrains nouvellement acquis par l'exploitant, création d'un parking à l'emplacement du supermarché existant et de nouveaux accès.
- **Tenir compte de l'agrandissement de l'enseigne de bricolage :** la moyenne surface commerciale spécialisée dans le bricolage (Weldom) a pour projet d'étendre sa surface de vente sur les parcelles voisines au bâtiment actuel.

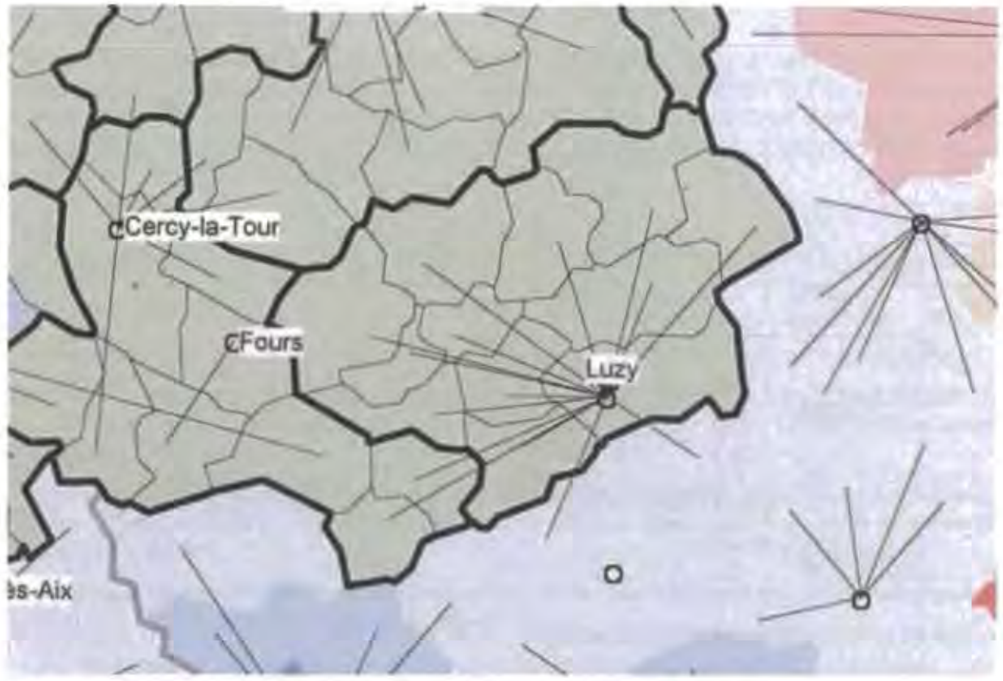
Les projets ATAC et Weldom ont eu les autorisations du CDAC en 2009. Le supermarché discount, inférieur à 1000 m² ne nécessite par d'accord du CDAC. Rappelons que la commune a vu l'arrivée pendant l'étude de PLU d'un supermarché discount.

Enfin, il faut aussi s'appuyer sur la clientèle des habitants... La volonté de dynamique au niveau de la ville a pour but de permettre le maintien voire l'accroissement de la population de la ville.

B. Maintenir un bon niveau d'équipement et de services

Cet objectif est fondamental par rapport aux précédents. Vouloir le dynamisme et l'attractivité de la Ville pour un accroissement démographique doit forcément passer par la réhabilitation générale de l'image de la Ville (et en particulier de son centre ville).

Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Luzy fonctionne comme un bourg-centre, pourvoyeur de services et d'équipements. En effet, le graphique suivant extrait de l'étude « Territoires vécus » de l'INSEE montre que Luzy est une commune rurale, qui fonctionne comme un pôle de service intermédiaire ou une commune bien équipée et dont l'aire d'influence dépasse les limites de la commune et s'étend à l'échelle du canton.



Elle doit aussi s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer le développement dans de bonnes conditions.

Luzy dispose à l'heure actuelle d'un bon niveau d'équipements, essentiellement regroupés dans le centre bourg, qui est donc le point d'attractivité et le point d'accueil. Seuls les équipements sportifs sont légèrement excentrés, car consommateurs d'espaces.

L'espace le plus large est le champ de foire. C'est donc un espace stratégique, d'autant que la commune prévoit la réalisation à proximité de deux équipements majeurs : la maison des associations et la halle d'exposition.

Toutefois, au-delà du simple effet mécanique (le développement impose de nouveaux équipements, comme, par exemple, au niveau des réseaux ou des infrastructures), le projet d'aménagement et de développement durable propose de réfléchir aux positionnements des équipements collectifs généraux en fonction du rôle qu'ils jouent dans la vie de la commune et des effets de synergie qu'ils peuvent créer en résonance avec d'autres équipements, services ou commerces...



Les équipements de Luzy

Un objectif principal peut être ainsi décliné :

- **Réhabiliter l'espace du champ de foire et des abords de l'Alène pour en faire un lieu de mise en valeur de tous les atouts de la Ville par rapport à l'activité touristique, mais aussi par rapport à l'activité commerciale pour les habitants de Luzy et des alentours. C'est dans ce secteur que sont prévus deux projets d'équipement : la maison des associations et la halle d'exposition.**

Un autre atout de la commune en matière d'équipement peuvent être les structures médicales et paramédicales existante :

- **Maintenir et développer le pôle d'équipements médicaux, paramédicaux et socio-médicaux,** en intégrant la maison médicale (qui a ouvert ses portes en 2010) et ses éventuels besoins en stationnement (aussi bien pour le personnel que pour les patients) ou les possibilités d'extension des équipements de santé.



En terme d'équipements, la commune souhaite ménager un espace pour l'évolution de ses terrains de sport. Ainsi le terrain compris entre le stade de foot et la RD afficheront une vocation d'équipement ; cela permettra à la commune de faire évoluer aussi bien son offre d'équipements sportifs que d'offrir de nouveaux services dans le cadre d'une éventuelle extension du camping de la Bédure.

IV. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Située en limite sud du PNR du Morvan, Luzy peut être considéré comme une ville-porte.

En terme d'activités touristiques, la commune propose sa visite de son bourg ancien mais aussi de nombreux circuits de randonnées pédestre et / ou VTT. La commune dispose également d'une piscine.

En terme d'hébergement touristique, outre les hôtels installés dans le centre-bourg, la commune compte deux campings privés dont un réservé aux naturistes, ainsi que des gîtes et chambres d'hôtes.

La commune souhaite permettre l'évolution et le développement des hébergements touristiques ; ainsi le PADD annonce la volonté de :

- **Évolution du camping privé de la Bédure** (ex camping municipal), par la conservation d'un espace à vocation d'équipements entre le camping, les terrains de sport et la piscine
- **Évolution du camping privé de la Gagère** ; ce camping est implanté à l'écart du bourg, dans le versant Sud du Mont Done, au nord-est du territoire. Le PADD annonce la possibilité d'évolution de ce camping, en particulier par rapport à l'aménagement de son entrée pour un meilleur accueil des touristes.



- **Installation de chambres d'hôtes et de HLL** ; il existe, entre la voie ferrée et l'Alène, un gîte de 2 à 6 places. La commune souhaite pouvoir permettre

l'évolution de cet hébergement touristique pour lequel il y a un projet de 5 chambres d'hôtes et de 4 petits chalets à louer.



V. PERMETTRE AUX ACTIVITES LUZYCOISES DE SE DEVELOPPER

Malgré la décroissance de la population, Luzy continue d'être un petit pôle d'emplois pour son canton. En effet, les derniers chiffres disponibles indiquent 881 emplois en 2007 contre 885 actifs en 1999. Ces chiffres témoignent de la vocation de petit bassin d'emplois de la ville (plus d'emplois que d'actifs_ 724 actifs en 2007 et 810 actifs en 1999). Une part importante est occupée par les emplois liés à l'agriculture (presque une cinquantaine d'emplois liés à l'agriculture).

L'objectif de la commune est donc de conserver un équilibre et de préserver une part pour l'activité artisanale et industrielle existante et permettre l'implantation de nouvelles activités.

L'objectif énoncé se décline alors selon les orientations suivantes :

- **Préserver le développement potentiel des activités existantes ...**
- **Créer une offre de terrains pour l'implantation d'activités nouvelles**

A. Préserver le développement potentiel des activités existantes

De nombreux artisans et industries sont présents à Luzy. Une partie de ces activités sont regroupées en lotissement d'activités, à l'entrée Sud-Est de la commune, le long de la route de Toulon sur Arroux (RD985). Les autres entreprises sont quant à elle réparties dans le territoire.

Les discussions menées lors de l'étude ont fait émerger un besoin à court ou moyen terme pour une entreprise située vers le long de la voie ferrée. Il sera donc ménagé un secteur pour l'extension de cette entreprise tout en tenant compte de la proximité d'un passage d'eau.

B. Créer une offre de terrains pour l'implantation d'activités nouvelles

Cette offre nouvelle de terrains pour l'activité doit bien sûr répondre à plusieurs critères importants :

- Elle doit être attrayante pour l'extérieur. C'est pourquoi il faut être tourné vers le secteur de la RD985 ou de la RD981 pour permettre des liaisons simples.
- Elle doit ne pas compromettre d'autres enjeux urbains en apportant, par exemple, des nuisances à des quartiers d'habitat et surtout aux autres activités de la ville (loisirs et tourisme). Un positionnement à l'extérieur du centre-ville dans la continuité de la zone d'activité actuelle permet de répondre à cette exigence.
- Elle doit tenir compte des enjeux liés aux espaces naturels et agricoles. Le choix d'un secteur déjà marqué par la présence d'une première zone d'activités permet la recomposition d'un secteur déjà hétérogène.

L'objectif du PLU est de permettre l'installation d'activités nouvelles afin de maintenir l'offre d'emplois. Cet objectif se traduit à travers l'action suivante :

- **Agrandissement de la zone d'activités le long de la route de Toulon sur Arroux**. Ce projet est porté par la communauté de communes entre l'Alène et la Roche. Ce secteur sera destiné au développement pour l'accueil de bâtiments à usage d'activités. Cette extension de zone couvrirait environ 6 ha de superficie, ce qui permet l'implantation de plusieurs bâtiments à usage d'activités.



En bleu : secteur pour le développement de la zone d'activités

VI. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT

En terme d'habitat, à l'image de ce que l'on a pu constater pour les chiffres de population, Luzy a connu une stabilité de son parc de logements et une légère baisse du nombre de résidences principales : - 36 unités entre 1999 et 2007. Cette évolution a induit une augmentation du nombre de logements vacants (+23 unités).

Etant donné que le nombre des logements vacants a augmenté, on peut supposer un manque d'attractivité des habitats anciens, abandonnés au profit des constructions neuves qui ont continué de s'implanter sur la commune avec un rythme de 5,6 logements neufs par an.

L'objectif de la commune est d'arriver à un certain équilibre en créant une offre pour de la construction neuve sans pour autant que cela entraîne une « désertification » du centre ville et un abandon des habitations dans les écarts...

Cet équilibre doit aussi permettre de conserver une certaine diversité au niveau de l'offre en habitat.

A. Le PLU et la diversité

L'objectif de la commune est de conserver cette diversité :

- **Préserver la diversité de l'offre en habitat sur la commune en respectant les formes urbaines existantes**

Il faut aussi créer une offre plus diverse. En effet, l'analyse des logements neufs commencés sur les dix dernières années montre que sur les 51 dénombrés, il s'agit essentiellement de maisons individuelles (seuls 3 logements sont collectifs). Le PLU doit donc permettre de mieux s'adapter aux autres demandes du moment afin de maintenir le niveau de population. En dehors de la maison individuelle, deux types de demandes sont plus particulièrement visés :

- **une demande de jeunes couples cherchant des logements en maisons individuelles locatives de type « maisons de ville » ou « pavillonnaires groupés ».**
- **adapter l'offre du centre ville à une demande potentielle (personnes âgées, logements locatifs pour les nouveaux arrivants, pour des jeunes débutant dans la vie professionnelle ...) :** en effet, la commune de Luzy enregistre régulièrement des demandes de personnes âgées de quitter leur maison individuelle située dans les hameaux ou écarts, pour se rapprocher du bourg dans des logements de qualité.

Logement social et requalification de l'offre

Enfin, il faut aussi faire évoluer les bâtiments qui ne répondent plus à une demande comme les deux « barres » de logements locatifs situées à l'entrée Est de Luzy (secteur de Lafont), pour lesquelles Nièvre Habitat envisage une démolition et reconstruction d'autres types de logements.

Il s'agit de maintenir une offre de logements sociaux sur Luzy. Aujourd'hui on dénombre environ 180 logements sociaux (soit 18% des résidences principales).

La commune possède un parc de logements constitué de 6 logements dans l'ancienne gendarmerie, 4 studios dans l'ancienne école et 1 studio réservé à un enseignant. Mais les logements étant relativement anciens, 4 logements communaux sont vacants qu'il faudra réhabiliter.

Le parc de logements sociaux est donc déjà important, mais on ne constate pas de vacance. Une part de logement sociaux pourra être prévue dans les constructions neuves.

Surtout, comme on l'a vu, la réponse à la demande en habitat ne doit pas être conçue de manière exclusive. La demande en habitat n'est pas le moteur de la dynamique de la commune, mais bien plutôt la conséquence de cette dynamique. Les réponses apportées à cette demande ne seront donc pertinentes que dans la mesure où elles ne sont pas en contradiction avec les objectifs énoncés plus haut .

La localisation de cette offre pour l'habitat ne doit pas :

- remettre en cause l'image environnementale et paysagère de la Ville qui est un élément de l'attractivité.
- gêner le développement de l'activité artisanale ou industrielle
- gêner le développement de l'activité touristique

B. Les choix de développement

Entre 1999 et 2007, la population est passée de 2234 à 2043 habitants, soit une décroissance de la population de l'ordre de 8 %. Mais le recensement du 1er janvier 2011 indique une croissance de 53 habitants par rapport à 2007.

Par ailleurs, l'analyse des permis de construire a montré que depuis 1999, le rythme de constructions nouvelles de type maisons individuelles est d'environ 5 logements par an (en moyenne).

On peut considérer que ce type de demande peut perdurer et qu'un des enjeux est de créer une offre complémentaire de type pavillonnaire groupé ou maison de ville. Pour les « maisons de ville » ou appartement une partie de cette offre nouvelle devra se faire par **réhabilitation de l'ancien**.

Afin de prévoir les espaces à construire à l'horizon des 15 ans, le PADD propose de retenir le rythme de construction suivant comme socle de réflexion.

Le rythme retenu pour les constructions neuves dans les 15 ans à venir est d'environ **5 logements par an de type maison individuelle** et **2 logements par an de type pavillonnaire groupé** : cela veut dire **105 logements supplémentaires**.

Le rythme de 5 logements par an de type maisons individuelles correspond à un rythme de construction naturel, issu d'initiatives privées alors que le rythme de 2 logements par an de type pavillonnaires groupés relève d'initiatives publiques (commune ou opérateurs HLM).

=> Pour répondre aux objectifs et principes évoqués ci-avant, il est proposé de rechercher des espaces pour l'habitat dans un périmètre de 10 minutes à pied autour du pôle de services et commerces du centre bourg.

C. Objectifs de limitation de la consommation d'espace

Le diagnostic a montré que la tache urbaine actuelle de Luzy est urbanisé à hauteur de 5,3 logements par hectare, en moyenne, sur l'ensemble des espaces construits de la commune.

Les objectifs dans le cadre du PLU :

L'implantation de 105 logements supplémentaires sur la commune de LUZY, dont 75 de type maisons individuelles (densité : 8 logements/hectare) et 30 de type pavillonnaire groupé (densité : 20 logements/hectare) nécessite la prévision de 11 hectares de zone à construire.

Cette surface est estimée sans compter la rétention foncière. Le PLU prévoit donc une superficie ayant vocation à l'urbanisation plus importante même si, bien sûr, une partie de cette surface n'est pas ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Ainsi l'objectif attendu sur les nouvelles opération est une densité triple de celle observée actuellement. Entre 2002 et 2008, 33 logements ont été construits pour une consommation de 10,9 ha (cependant les 10,9 ha ne correspondent pas uniquement aux 33 logements ; il y a eu 2 ou 3 bâtiments agricoles). Le PLU envisage une consommation de terrain équivalent pour une production d'une centaine de logements.

D. Où développer ?

Les secteurs voués à l'habitat doivent donc êtres définis de manière à ne pas compromettre les objectifs précédents qui visent à préserver :

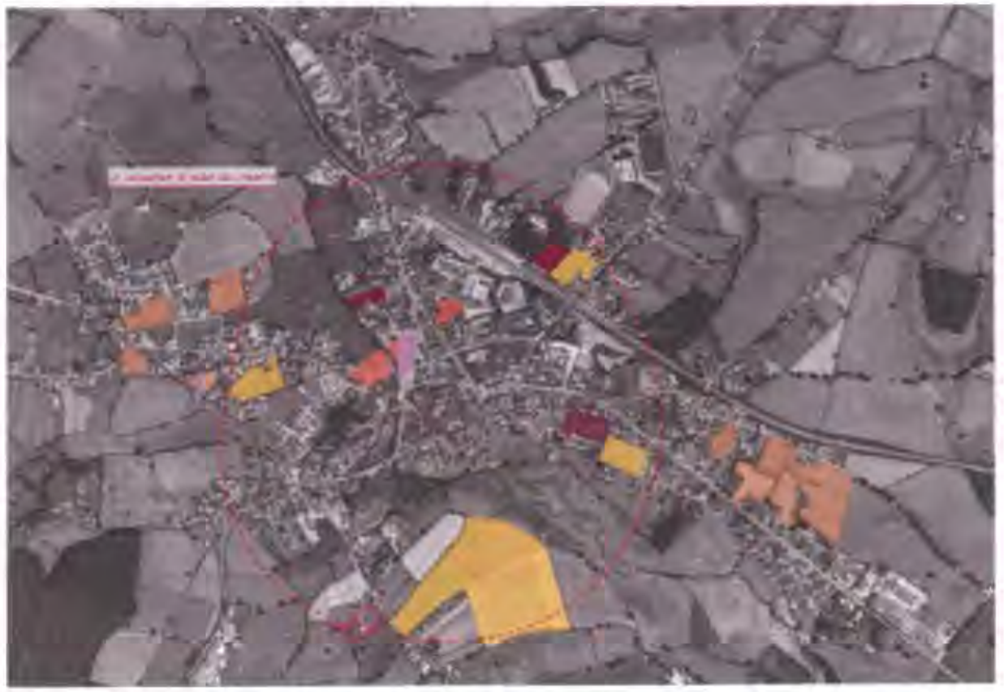
* La dynamique de centre bourg
* La qualité du cadre de vie, qualité environnementale et patrimoniale
* Le dynamisme de l'économie agricole
* Le potentiel touristique

De manière à ce que le développement urbain permette de conforter le pôle commercial et de services de Luzy et respecte les principes de limitation des déplacements automobiles, le PADD s'appuie sur l'idée de prévoir l'essentiel du développement dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied du centre bourg. Ce principe permet d'inciter à l'utilisation de modes de déplacement doux alternatifs à la voiture individuelle.

Les secteurs à vocation d'habitat peuvent se différencier ainsi :

* Les potentiels libres à l'intérieur de la tache urbaine
* Les zones de développement nécessitant une urbanisation organisée
* Les hameaux et l'habitat éloigné du centre bourg

La recherche d'une implantation à proximité du centre bourg donne le potentiel suivant :



Soit un potentiel de plus d'une centaine de logements....

Pour le développement hors centre bourg deux cas de figure peuvent se présenter:

- **Les hameaux ou ensembles bâtis importants:** A l'intérieur de ces espaces urbanisés on pourra admettre l'urbanisation dans de petites dents creuses, c'est à dire pour des espaces situés entre deux bâtis déjà existants et qui ne peuvent plus revenir à l'espace agricole...
- **Le bâti dispersé:** Pour ces éléments, on admettra seulement la possibilité de la réhabilitation avec extension mesurée et changement de destination.

Dans ces deux cas, il ne pourra s'agir des lieux du développement de la commune

Il faut donc ajouter aux secteurs de développement, les potentiels en dents creuses :

- Tache urbaine : 2,3 ha
- Hameaux et extension : 4,6 ha

E. Proposer une offre spécifique

En plus d'une offre de logements explicitée ci-avant, la commune de Luzy souhaite proposer une offre spécifique qui pourrait attirer sur la commune une population nouvelle qui n'est pas visée dans l'offre en centre bourg.

L'urbanisation du secteur devra viser une clientèle non locale (étrangère ou française venant d'une autre région) qui ne se serait pas installée à Luzy sans cette offre. Il s'appuie fortement sur l'offre d'un « site particulier » autour de l'Alène que la commune s'engage à aménager dans le vallon.

Un secteurs est envisagé : Terres de la Fontaine : Ce secteur rentre dans le périmètre de 10 minutes à pied. La connexion avec le centre bourg est possible par une liaison piétonne au-dessus de l'Alène. C'est un secteur qui pourrait accueillir jusqu'à une centaine de logements. Le secteur avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif, délivré par la DDT donnant un accord de principe pour une 1ère tranche de 32 logements.

Il faut définir un concept spécifique de quartier en s'appuyant sur l'événement particulier de l'Alène. Ce projet, lié à une offre spécifique, devra faire l'objet d'une réflexion conjointe « commune » / intervenant privé dans la mesure où la commune maîtrise actuellement le foncier de ce secteur et qu'elle souhaite conserver une possibilité de maîtrise de l'image et du « contenu » du quartier à venir. Cette réflexion pourra intervenir dans le cadre d'une partenariat public/privé.

F. Incitation à une approche environnementale de la construction

Le règlement et les documents graphiques intégreront des éléments permettant d'inciter à la prise en compte des paramètres environnementaux dans la construction.

F1. Implantation

L'orientation doit tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants.

L'implantation devra respecter le relief existant.

F2. Plantation

Le PLU incite à privilégier l'utilisation d'espèces locales rustiques. Les plantations pourront utilement être inspirées du guide « Habiter en Morvan » qui sera annexé au règlement de PLU. Ce guide préconise l'utilisation d'espèces locales et non invasives.

F3. Eaux pluviales

Le PADD souhaite inciter à la récupération des eaux pluviales. De plus, le règlement incitera à limiter les surfaces imperméabilisées.

F4. Energie

Les bâtiments doivent d'abord viser à la sobriété (isolation, orientation du bâtiment). Le règlement de PLU fera en sorte, au travers de l'article 11 concernant les aspects extérieurs de ne pas interdire la mise en place d'installations liée à l'utilisation des énergies renouvelables.

Le PLU souhaite inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables. En effet, la commune, elle même est en cours de mise en place d'opération exemplaire afin d'impulser une nouvelle dynamique plus respectueuse de l'environnement :

- audit énergétique réalisé sur tous les bâtiments communaux, qui a impliqué la programmation de travaux d'isolation (gymnase, école primaire...). La commune a également pour projet la mise en place d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur, ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture d'équipements communaux.

VII. UNE OFFRE SPECIFIQUE ET NOUVELLE

Enfin, la commune souhaiterait pouvoir mettre en valeur le site patrimonial de Montarnin et elle imagine un projet de développement d'une offre spécifique dans ce secteur. De fait, la commune imagine plus un développement lié à une nouvelle offre touristique ou d'habitat particulier (village senior) qu'un simple développement de l'habitat.

Ce projet n'est pas à l'échelle de temps du présent PLU. Cet objectif général est donc annoncé dans le PADD mais n'a pas de traduction réglementaire dans le PLU ; il s'agira de procéder à une modification ou une révision simplifiée du PLU lorsque le projet et sa situation seront affinés. En effet, la localisation initialement prévue sous Montarmin pourrait évoluer car le site est éloigné du centre-bourg et de ses commerces et ne dispose d'aucun réseau humide ou viaire adapté.

VIII. LA QUESTION DES DEPLACEMENTS

La question des équipements pose aussi celle de **l'articulation de ces espaces entre eux et avec le tissu urbain existant**, c'est-à-dire des liens en terme de voies automobiles, pour les cycles, pour les piétons.

Ainsi dans les zones de développement à court ou moyen terme pour l'habitat, des voiries automobiles et des liaisons douces seront prévues.

Le projet prévoit de concentrer le développement le plus important dans un cercle correspondant à une distance équivalente à dix minutes à pied par rapport au centre et à ses équipements. Par ce moyen, il s'agit d'inciter les futurs habitants à l'utilisation de ce mode doux de déplacement pour leurs petits trajets à l'intérieur du centre bourg. Dans ce sens, il prévoit de conforter les cheminements piétons existants et d'en créer certains pour compléter le réseau et desservir des points importants comme, par exemple les terrains de sports. Ils sont aussi imaginés pour proposer des alternatives aux RD.

Enfin on notera aussi l'idée de créer un chemin sous les anciens remparts le long de l'Alène pour permettre une promenade complète autour du centre bourg ancien.



Liaisons viaires à créer

Liaisons piétonnes existantes ou à créer

IX. LA QUESTION DES RESEAUX ET DES DECHETS

A. Eaux usées et assainissement

La station du bourg a été conçue pour 4000 Equivalents/Habitants. Son fonctionnement global apparaît satisfaisant. Toutefois, le réseau de collecte des eaux usées présente des points noirs de rejet vers le milieu naturel.

La communauté des communes a la compétence pour l'assainissement collectif et pour le SPANC.

La communauté des communes devra effectuer des travaux de réhabilitation du réseau afin d'améliorer les dysfonctionnements.

B. Eaux pluviales

Le PLU prend en compte la problématique des eaux pluviales et de ruissellement. Cette problématique touche particulièrement le tissu urbain avec une nécessaire prise en compte des eaux pluviales lors de l'aménagement de zones de développement. Le règlement de chaque zone obligera à une prise en compte des eaux pluviales : raccordement au réseau d'eaux pluviales ou bassin de rétention voire infiltration.

C. Eau potable

Toutes les habitations du bourg sont desservies en eau potable.

Le réseau d'eau potable a capacité à accepter le développement imaginé dans ce PADD.

La commune, et en particulier le centre bourg, est bien équipée en bornes incendie, ce qui doit permettre d'assurer la défense incendie.

D. Déchets

Le syndicat intercommunal (SICTOM des Morillons) effectue un ramassage des déchets en porte-à-porte dans le centre-bourg et au niveau de point de collecte pour les hameaux. D'autre part, la syndicat intercommunal incite au tri sélectif des déchets par la répartition en plusieurs points du bourg de points d'apports volontaires.

E. Communications numériques

Le conseil général de la Nièvre a délégué cette compétence au syndicat Niverlan pour l'ensemble du département.

La commune est bien couverte en ADSL et fibre optique.

Le syndicat poursuit sa politique de développement des communications numériques.

X. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole marque une très grande partie du territoire communal, elle est dominée par l'élevage bovin de race Charollaise.

Les sites d'exploitations actuellement actifs sont assez dispersés sur le territoire communal. Ceux installés en périphérie du centre bourg et à l'extérieur des hameaux ne devraient pas être « menacés » par le développement urbain. La mise en place d'une zone strictement réservée à l'agriculture assurera de plus cette protection.

Il s'agira simplement de mesurer au cas par cas les secteurs environnementalement les plus sensibles aux abords des sites agricoles. En effet, il faudra tenir compte des nombreuses zones humides dans la définition des zones agricoles afin de ne pas permettre de nouvelles constructions agricoles dans ces espaces à fortes potentialités écologiques.

Enfin, l'activité agricole et les terres participants à la production des produits sous appellation d'origine contrôlée (AOC) sont à préserver.



Les sites d'exploitation agricoles luzycois

Par ailleurs, trois exploitations agricoles sont situées à proximité du tissu urbain. Il y a donc lieu de s'interroger sur la capacité d'organiser le développement urbain en tenant compte de ces activités économiques particulières.

1. Prémaudé



En limite de lotissement de Prémaudé, on trouve deux sites agricoles :

- le site le plus proche du lotissement est antérieur à celui-ci. Il s'agit d'une étable partagée entre deux exploitants et d'un grand parc permettant le tri des animaux. Aucun problème de cohabitation agriculture/habitat n'a été évoqué.
- le 2nd site, plus éloigné correspond au 2ème site d'une exploitation disposant de bâtiments (et de son siège) dans le hameau de Trézillon. Les bâtiments agricoles de Prémaudé se trouvent à 80 m environ des 1ères habitations. Si des extensions étaient envisagées, elles pourraient s'effectuer sans problème vers le Nord .

2. Les Brûles



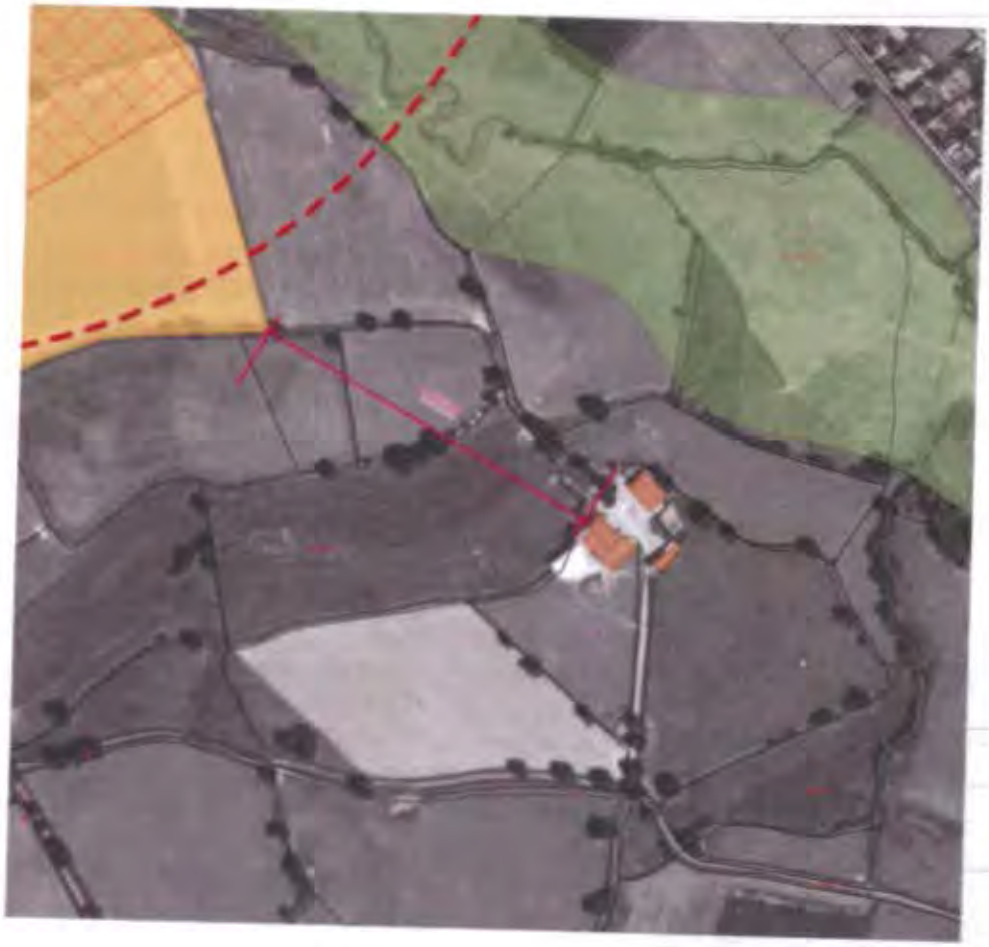
Un exploitant dispose de 2 sites dans le secteur des Brûles. Le site le plus au sud, qui regroupe deux stabulations et un bâtiment de stockage, est aussi le plus proche des habitations. Ce secteur d'habitation n'est pas considéré comme un lieu de développement de l'habitat : le PLU n'autorisera pas de nouvelles constructions mais admettra une évolution du bâti existant.

Le site agricole pourrait alors se développer vers l'Est, c'est-à-dire à l'opposé des habitations existantes.

3. Les Terres de la Fontaine

Ce site agricole se trouve à quelques 300 m du site des Terres de la Fontaine prévu pour le développement d'un quartier spécifique. D'autre part, l'agriculteur exploite, en location précaire, les terrains concernés le projet des Terres de la Fontaine (terrains communaux), ce qui retirerait de son exploitation environ 10 ha (sur une exploitation de 105 ha).

La commune et la SAFER chercheront des mesures compensatoires si le projet immobilier se réalise.



SCHEMA DE SYNTHESE



Projet

- Tenir compte des enjeux environnementaux
- Prendre en compte le site Natura 2000
- Tenir compte des enjeux paysagers
- Secteur pour le développement de l'habitat, à proximité du centre-bourg
- Secteur pour le développement de l'habitat, au-delà des 10 minutes à pied
- Créer une image au champ de foire en conservant ses fonctions
- Secteur présentant des enjeux de renouvellement urbain
- Secteur présentant des enjeux forts de développement urbain
- Permettre la pérennisation des activités existantes
- Permettre le développement de la maison de retraite
- Prévoir des maillages automobiles
- Prévoir des maillages en mode doux