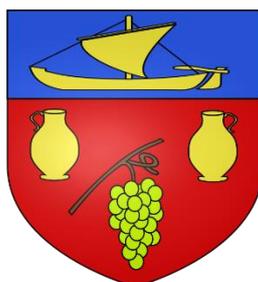


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE

(58193)



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du 07/12/2015
Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté du Maire du 05/02/2024
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du :
DATE ET VISA

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	3
CHOIX DE LA PROCEDURE	4
CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	5
LA PROTECTION DU LINEAIRE COMMERCIAL	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL	6
CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES	9
CADRAGE PREALABLE	9
LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES	10
LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	11

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La Commune de NEUVY-SUR-LOIRE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/12/2015.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par arrêté du Maire n°48/2024 en date du 05/02/2024, lequel évoque deux objectifs principaux : «

- Objectif n°1 : l'ajustement de certaines prescriptions réglementaires pour assurer la préservation du linéaire commercial présent dans le centre-bourg (notamment le long de la Rue Jean Jaurès et de ses abords) et empêcher le changement de destination des locaux commerciaux implantés sur ce secteur encadré par les dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations soumises à conditions particulières.
- Objectif n°2 : l'ajustement des documents graphiques afin d'identifier le linéaire commercial concerné comme secteur de diversité commerciale à protéger ».

Le Conseil Municipal a entériné le principe de cette modification simplifiée n°1 et fixé les modalités de mise à disposition du public de cette dernière par délibération du 05/02/2024.

Un recensement conduit par la commune a mis en évidence les cellules commerciales (actuellement occupées ou non) du centre-bourg de Neuvy-sur-Loire, lesquelles sont principalement situées le long de la rue Jean Jaurès et dans une moindre mesure sur la rue Marceau, la rue des Vignerons et la route de Bonny. La Commune a entendu préserver les cellules commerciales existantes afin de garantir la mixité fonctionnelle du secteur ainsi que le dynamisme économique du territoire et l'accès de la population à des services de proximité.



Cellules commerciales recensées par la commune (en rouge sur le plan)

Selon cette logique, a été fait le choix d'identifier un linéaire commercial protégé dans le règlement graphique du PLU, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble à ce linéaire, celui-ci a été identifié depuis la rue Jean Jaurès jusqu'à la route de Bonny, incluant ainsi l'avenue du 17 juillet 1944. De même, le linéaire a été identifié sur une portion de la rue des Vignerons ainsi que sur la rue Marceau. Ce choix permet d'assurer la préservation des locaux commerciaux/artisanaux existants ainsi que la pérennité des locaux commerciaux/artisanaux qui auraient vocation à s'implanter sur ces tronçons à l'avenir. Il a par ailleurs été jugé préférable de favoriser un caractère continu du linéaire commercial afin d'éviter un développement sporadique de ce type d'activités. De même, ce linéaire commercial protégé vise à renforcer la centralité du bourg.

Le règlement textuel est également modifié afin de prendre en compte et de protéger ce linéaire commercial, principalement au moyen d'une restriction des facultés de changement de destination des constructions situées le long des voies concernées par le linéaire commercial.

CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». En l'espèce, l'objet poursuivie par la procédure mise en œuvre à NEUVY-SUR-LOIRE est précisément la modification d'articles du règlement du PLU. La procédure juridique est donc bien celle de la modification.

La modification peut être de deux ordres : de droit commun (article L153-41 CU) ou simplifiée (articles L153-45 à 48 CU).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

1. la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
2. la rectification d'une erreur matérielle ;
3. la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

4. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
5. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (L.153-31 CU)
6. Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
7. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
8. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (L.153-31 CU)
9. Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
10. Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les modifications envisagées ne réduisent pas les possibilités de construire en ce qu'elles n'encadrent que les possibilités de changement de destination. Elles n'ont aucune incidence sur le zonage préexistant, la seule évolution graphique étant la création d'une prescription graphique linéaire permettant de matérialiser le linéaire commercial protégé. De la même manière, elles ne majorent pas les possibilités de construction. La modification simplifiée constitue donc la procédure adaptée au regard des évolutions envisagées. Les modifications poursuivies dans le cadre de la procédure s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Elles n'ont aucune incidence sur la prévention des risques, notamment le risque lié au CNPE de Belleville ou le risque inondation (PPRI de la Loire).

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

LA PROTECTION DU LINEAIRE COMMERCIAL

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires du règlement textuel sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte **barré** pour les suppressions et texte **vert** pour les ajouts).

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de matérialiser les voies concernées par le linéaire commercial protégé, celui-ci a été matérialisé sur le règlement graphique du PLU en tant que prescription linéaire. Ce linéaire commercial protégé est identifié en application de **l'article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme** :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Les alinéas suivants de **l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme** le complètent :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...) 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ; (...) »



LA MODIFICATION DU REGLEMENT TEXTUEL

La procédure de modification simplifiée du PLU vise à préserver le linéaire commercial identifié dans le centre-bourg. Cette modification est traduite d'une part au sein du règlement graphique par le repérage du linéaire commercial et d'autre part au sein du règlement textuel par un encadrement plus strict des facultés de changement de destination. Il s'agit principalement d'empêcher le changement de destination des locaux commerciaux implantés sur ce linéaire commercial.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES – ARTICLE 9 :

7 - LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER :

Ces éléments, préservés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources..., sont repérés sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces éléments.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les haies, arbres isolés ou en alignement, repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Le percement d'une haie ou d'un mur est autorisé pour l'accès nécessaire à la construction, tout comme le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail.

L'article 11 de chaque zone prévoit des règles particulières pour les bâtiments présentant un intérêt architectural.

- 8 – LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS :

Les plans graphiques font apparaître les linéaires commerciaux protégés identifiés au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales est soumis à conditions particulières, telles que définies dans les articles 1 et 2 des zones concernées. Cette disposition s'applique aux cellules implantées en rez-de-chaussée des constructions (dont locaux techniques, dépendances et annexes associés) ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

CHAPITRE I – ZONE UB :

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone UBr, sont interdits :
 - a - les constructions nouvelles à usage industriel,
 - b - les constructions nouvelles à usage agricole,
 - c - le stationnement isolé de caravanes,
 - d - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - e - Les exhaussements et affouillements du sol,
 - f - les carrières, mines, gravières ou sablières,
 - g - les établissements recevant du public (ERP) de 1ère à 4e catégorie

h - Le long des axes identifiés sur les plans graphiques au titre du linéaire commercial protégé (article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des

cellules commerciales et/ou artisanales, hormis celui limitativement énuméré au sein de l'article 2.**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions énoncées :

a - Les entrepôts et les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisés à condition de n'entraîner aucune nuisance grave pour le voisinage et de respecter les conditions ci-dessous,

b - Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement et à condition de respecter les conditions ci-dessous.

- Au titre de la maîtrise de l'urbanisation, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :

a - Les nouvelles constructions à condition ne pas excéder rez de Chaussée + un étage + combles, sauf s'il s'agit de créer un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans les secteurs inondables,

b - Hormis pour les cellules commerciales et / ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques, les changements de destination pour la transformation d'un bâtiment existant :

- en logement dans la limite de 4 logements par bâtiment,
- en activité ou Etablissements Recevant du Public (ERP) autorisé ci-dessous dans la limite d'une capacité de 40 personnes. Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.

c - Pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques, le changement de destinations reste autorisé lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.

d - Les nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie ou les changements de destination, sont autorisés notamment ceux :

- de type L : Salle d'auditions, de réunions ou à usages multiples,
- de type M : Magasins de vente, commerces
- de type N : Restaurants et débits de boisson
- de type P : Salle de danse, salle de jeu
- de type S : Bibliothèque, centre de documentation
- de type T : Salle d'exposition
- de type U : Etablissement de soins sans hébergement

- de type V : Etablissement de culte
- de type W : Administrations, banque, bureaux
- de type Y : Musées
- de type CTS : Chapiteaux, tentes et structures
- de type SG : Structures gonflables
- de type PS : Parcs de stationnement couverts
- de type EF : Etablissements flottants
- de type PA : Etablissements de plein air

e - Les commerces et services de proximité sont autorisés dans la limite d'une capacité de 30 clients ou bénéficiaires de prestations de services.

f - Les ERP (Etablissements Recevant du Public) existant à la date d'approbation du PLU qui n'en respectent pas les prescriptions peuvent être reconstruits en se limitant strictement à la capacité d'accueil existante

CHAPITRE II – ZONE UD :

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdits :

- a - les constructions nouvelles à usage agricole,
- b - les dépôts de véhicules hors d'usage,
- c - Les exhaussements et affouillements du sol,
- d - les carrières, mines, gravières ou sablières,

e - Le long des axes identifiés sur les plans graphiques au titre du linéaire commercial protégé (article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales, hormis celui limitativement énuméré au sein de l'article 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions énoncées :

a - Les entrepôts et les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisés à condition de n'entraîner aucune nuisance grave pour le voisinage et de respecter les conditions ci-dessous,

b - Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement et à condition de respecter les conditions ci-dessous.

- Au titre de la maîtrise de l'urbanisation, sont autorisés, dans les secteurs UDr, UDri et UDp à condition de respecter les conditions énoncées :

a - Les nouvelles constructions à condition ne pas excéder rez de Chaussée + un étage + combles, sauf s'il s'agit de créer un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans les secteurs inondables,

b - **Hormis pour les cellules commerciales et / ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques,** les changements de destination pour la transformation d'un bâtiment existant :

- en logement dans la limite de 4 logements par bâtiment,
- en activité ou Etablissements Recevant du Public (ERP) autorisé ci-dessous dans la limite d'une capacité de 40 personnes. Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.

c - Pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques, le changement de destinations reste autorisé lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.

d - Les nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie ou les changements de destination, sont autorisés sauf les types :

- J : maisons de retraites.
- O : Hôtels, pensions de familles,
- R : enseignement et colonies de vacances
- U avec hébergement...

Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.

e - Les commerces et services de proximité sont autorisés dans la limite d'une capacité de 30 clients ou bénéficiaires de prestations de services.

f - Les ERP (Etablissements Recevant du Public) existant à la date d'approbation du PLU qui n'en respectent pas les prescriptions peuvent être reconstruits en se limitant strictement à la capacité d'accueil existante.

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

CADRAGE PREALABLE

Par **arrêt n°400420 du 19 juillet 2017**, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation environnementale préalable, dite « examen au cas par cas ».

Le **Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a modifié **l'article R104-12 du code de l'urbanisme** relatif aux modifications de PLU entérinant cette décision du Conseil d'État.

Un nouveau dispositif de cas par cas est entré en vigueur le 01/09/2022, en application du décret du 13/10/2021 et du *Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022*.

La personne publique responsable (en l'occurrence la Commune) doit désormais mener l'examen permettant de conclure ou pas à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (EE).

- Lorsqu'elle conclut à cette nécessité, elle y procède directement, sans saisir préalablement l'Autorité environnementale (AE) ; elle soumet ensuite l'évaluation menée pour avis à l'AE.
- Lorsqu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une EE, elle devra saisir l'Autorité environnementale qui rendra un avis confirmant ou infirmant cette décision de ne pas réaliser d'EE.

Dans cette hypothèse, la saisine est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022, un formulaire spécifique est prévu pour chacun des documents d'urbanisme : SCOT, PLU, carte communale (annexes 1 à 4 de l'arrêté du 26 avril 2022) ainsi qu'une notice pour faciliter leur remplissage.

L'Autorité environnementale rend son avis dans un délai de deux mois, il s'agit d'un avis conforme, qui s'impose à la personne publique responsable, l'absence de réponse vaut avis favorable.

Confère notamment les articles R101-34 et suivants du code de l'urbanisme.

La Commune de Neuvy-sur-Loire a donc procédé, dans le cadre de la présente procédure, à une saisine de la Mission Régionale d'Évaluation Environnementale de Bourgogne Franche-Comté, afin de confirmer que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La MRAe a confirmé l'absence de soumission de la procédure à une évaluation environnementale par un avis conforme n°BFC-2024-4309 en date du 23/05/2024.

LE RESPECT DE LA HIERARCHIE DES NORMES

La commune de Neuvy-sur-Loire, comptant 1443 habitants au 1er janvier 2024 et d'une superficie d'environ 21.3 km², est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/12/2015. Neuvy-sur-Loire est une commune appartenant à la communauté de commune Cœur de Loire, et est située à 17 km au Sud-Est de Briare et à 13 km au Nord de Cosne-Cours-sur-Loire. La Commune n'est en l'état pas couverte par un SCoT. Toutefois, un SCOT-AEC (c'est-à-dire un SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)) prescrit le 30/03/2023 sur le territoire de la Communauté de communes Cœur de Loire est en cours d'élaboration.

Le régime de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les normes supérieures a subi de profondes modifications suite à l'ordonnance n°2020745 du 17 juin 2020. Toutefois ce nouveau régime ne s'applique qu'aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

La présente procédure étant une modification simplifiée et non une révision, l'appréciation de sa compatibilité continue donc de s'apprécier selon les dispositions des articles L. 131-4 et L. 131-6 du Code de l'urbanisme dans leur version antérieure à celle entrée en vigueur au 01/04/2021.

Dans la mesure où la commune n'est pas couverte par un SCOT, l'appréciation de la compatibilité de la présente procédure avec les normes supérieures s'apprécie selon un rapport de compatibilité direct avec les normes supérieures.

Le fait de restreindre les possibilités de changement de destination dans un secteur déjà urbanisé, sans remettre en cause les prescriptions préventives liées aux risques d'inondation et à l'activité d'une centrale de production d'énergie nucléaire située à proximité ne vient pas compromettre le rapport de compatibilité existant entre le document d'urbanisme et les normes supérieures qui lui sont directement applicable du fait de l'absence de SCOT intégrateur. Le projet de modification n'a d'ailleurs pas vocation à permettre une extension de l'urbanisation existante ni une atteinte à la cohérence patrimoniale et paysagère présente dans le centre bourgs de la commune. En effet le projet de modification a pour seule ambition de restreindre les possibilités de changement de destination du bâti existant présent sur certaines zones déjà urbanisées. Il en va de même des modifications du règlement graphique qui n'auront vocation qu'à identifier le linéaire commercial.

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 1. Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose les motifs des changements adoptés.

Le présent chapitre expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude approfondie lors du PLU de 2015 qui a conclu en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel de la commune depuis l'approbation du PLU.

ÉVALUATION DES INCIDENCES LIEES AUX MODIFICATIONS DU PLU

A titre liminaire, il est rappelé que la modification des dispositions du règlement textuel du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement car il s'agit d'encadrer le maintien de la destination commerciale de locaux formant un linéaire commercial présent dans une zone déjà urbanisée. L'évaluation environnementale du PLU de 2015 n'a pas mis en avant d'incidence significative de l'environnement sur ce secteur.

La commune accueille sur son territoire plusieurs Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2. « La vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault », « L'interfluve Loire-Canal de Briare, secteur Loire Briare-Beaulieu », « La Puisaye nivernaise » sont les ZNIEFF de type II implantées sur la commune. Tandis que les sites de « l'Étang de Marvy » et des « Brocs » caractérisent les ZNIEFF de type I qui composent le territoire de la commune. Cependant, le projet de modification du document d'urbanisme ne concerne qu'un secteur restreint sur le territoire communal qui n'est traversé que par la ZNIEFF de la Vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault » de type II, marquée par la présence de la Loire et influencée par les remaniements imposés par le cours d'eau. Les modifications projetées ne remettent pour autant pas en cause l'équilibre établi avec les éléments naturels qui entourent le secteur concerné. Il faut de plus rappeler que les dispositions modifiées du PLU ont vocation à s'appliquer à des espaces déjà urbanisés et ne permettront pas l'extension de l'urbanisation présente sur ces secteurs.

La Commune accueille également des zones humides inventoriées par la DIREN Bourgogne en 2000. Ainsi l'ensemble des cours de la Loire et de la Vrille constituent 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 sont aussi repérés dans cet inventaire, ainsi qu'un petit secteur entre deux bras de la Cheuille, aux Berthiers, à l'extrémité nord du territoire. La modification projetée n'a pour autant pas vocation à impacter ces zones humides.

Un site Natura 2000 est également présent sur le territoire de la commune, constituant à la fois une zone spéciale de conservation pour le site de la « Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy sur Loire » et une zone de protection spéciale pour le site des « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire. Le secteur concerné par la modification du document d'urbanisme se trouve à proximité de ces deux sites, pour autant les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'état

de conservation et de protection de ces sites. En effet, le projet vise uniquement la restriction des possibilités de changement de destination des locaux commerciaux présents dans le centre-bourgs de la commune.

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Val de Léré – Bannay – La Celle-sur-Loire du 17/01/2020 et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vrille du 20/03/2006. Le terrain concerné par les modifications se trouve en zone bleu foncé et en zone d'aléa moyen à fort délimitées par les plans de prévention. Pour autant, les modifications envisagées ont vocation à s'appliquer à un secteur déjà urbanisé et n'auront pas pour effet de remettre en cause les mesures de protection déjà prévues pour ce secteur.

Concernant le patrimoine bâti et paysager, la Commune recense un « établissement rural gallo-romain » inscrits au titre des monuments historiques, protégé par une servitude d'utilité publique. Cet établissement est situé à plus d'un kilomètre de distance des voies concernées par le linéaire commercial.

Les évolutions apportées au document d'urbanisme n'ont pas vocation à impacter l'aspect extérieur du bâti existant mais simplement de restreindre les possibilités de changement de destination des locaux commerciaux présents dans le centre-bourg de la commune.

En 2015 le rapport de présentation du PLU évoquait les trames vertes et bleues présentes sur le territoire communal et identifiées par le SRCE de 2015 puis affinées dans le PLU approuvé la même année. Les enjeux identifiés sur le territoire communal sont les suivants :

Trame verte :

- 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 Jarrier, et l'ensemble bois de Chailloux et bois des Fouillois ;

Trame bleue :

- Réservoirs de biodiversité situés au niveau de la Loire et de ses affluents, la Vrille, la Cheuille ou le ruisseau des Frossards ;
- Les corridors correspondent aux deux trames qui englobent les cours d'eaux ainsi que leurs abords sur une largeur de 1 km environ de chaque côté.

Il est cependant rappelé que le projet de modification n'a pas vocation à remettre en cause l'équilibre écologique du secteur.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Neuvy-sur-Loire ne produit donc aucune incidence sur l'environnement. De plus, l'unique incidence des modifications envisagées réside dans la restriction des possibilités de changement de destination des constructions concernées par le linéaire commercial identifié. Dès lors, l'unique conséquence de la présente procédure de modification simplifiée consiste en le maintien de la diversité commerciale du centre-bourg.