

## NEUVILLE-SUR-SAONE

PROJET DE MODIFICATION N°4  
Dossier d'enquête publique  
2024





# NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

## **Nomenclature du PLU-H :**

### *C.1 Cahier communal*

*C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*

*C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Carte de synthèse des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)*

*C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)*

*C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages*

### *C.2 Documents graphiques du règlement*

*C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »*

*C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »*

*C.2.5 Légende et plan « Habitat »*

*C.2.6 Légende et plan « Stationnement »*

*C.2.7 Légende et plan « Économie »*

*C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »*

### *C.3 Documents écrits du règlement*

*C.3.1 Prescriptions d'urbanisme*

*Emplacements réservés de voirie (ERV)*

*Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes*

*Emplacements réservés aux équipements publics*

*Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques*

*Localisations préférentielles pour équipements (LPE)*

*Périmètres d'attente de projet (PAP)*

*Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)*

*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N*

*Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)*

*Réservations pour programme de logements*

*Secteurs de taille minimum de logement (STML)*

*Secteurs de mixité sociale (SMS)*

*C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)*

*C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)*





# SOMMAIRE

		<b>Pièces écrites et Plans</b>												
<b>N° Point</b>		C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
33	p.6	p.8				p.24								
38	p.6	p.8			p.16 à 19	p.28								
41	p.6	p.10				p.24								
42	p.6				p.12 à 15	p.24								
43	p.7											p.30		

## NEUVILLE-SUR-SAONE

## Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

**Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville**

## O Point 41

**Objectif :** Préserver les qualités urbaines et paysagère du secteur situé au nord de la rue Pollet et améliorer la transition avec les quartiers environnants.

**Conséquence :** Inscription d'un sous-secteur de zone UCe4b avec une hauteur graphique de 7 mètres et un coefficient de pleine terre (CPT) graphique de 0,40 sur les parcelles cadastrées AB 374, 447, 533, 774, 776 à 778 situées au Nord de la rue Pollet.

**Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**

## O Point 38

**Objectif :** Cadrer le renouvellement de la frange sud du centre-ville sur le plan urbain et fonctionnel et conforter les équipements et les services de ce secteur par une programmation mixte.

**Conséquence :** Inscription d'un sous-secteur de zone URm1d sur les parcelles cadastrées AI 53 à 56, 425, 426, 507, 601 (pour partie), 741, 932, 933 situées entre la rue Pierre Dugelay, l'avenue du 11 novembre 1918 et l'avenue Van Doren.

Inscription de trois polygones d'implantation : pour partie sur les parcelles cadastrées AI 53, 54, 425; sur les parcelles cadastrées AI 55, 56, 426, 507 (pour partie) et pour partie sur les parcelles cadastrées AI 741 et 933 situées entre la rue Pierre Dugelay, l'avenue du 11 novembre 1918 et l'avenue Van Doren.

Inscription de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 "Dugelay" sur les parcelles cadastrées AI 53 à 56, 425, 426, 507, 601 (pour partie), 741, 932, 933, situées entre la rue Pierre Dugelay, l'avenue du 11 novembre 1918 et l'avenue Van Doren.

## O Point 42

**Objectif :** Renforcer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales de l'entrée sud de la commune.

**Conséquence :** Modification du périmètre et du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 "Gambetta" située dans le secteur Gambetta.

**Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain**

## O Point 33

**Objectif :** Conforter le maillage piéton sur le secteur entre l'avenue Gambetta et la route de Lyon.

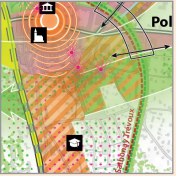
**Conséquence :** Inscription d'un cheminement sur les parcelles cadastrées AI 986 et AI 994 situées entre l'avenue Gambetta et la route de Lyon.

**NEUVILLE-SUR-SAONE****Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale****O Point 43**

**Objectif :** Favoriser la production de logements familiaux de grande taille.

**Conséquence :** Modification du secteur de mixité sociale (SMS) : ajout du bail réel solidaire (BRS) dans la "Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé", pour les constructions neuves ou changements de destination au-delà de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dans le secteur 1.

• Développer une liaison entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires et d'équipements de proximité au sud



- > Encadrer le renouvellement du secteur par une diversité de formes et de gabarits pour concilier densité et qualité urbaine
- > Structurer la rue Pierre Dugelay sur le côté sud par des implantations bâties qui permettent des transparences vers le cœur de l'îlot et accompagner le confortement commercial de ce secteur
- > Pérenniser le cheminement modes doux sur l'impasse de la Tatière



- > Permettre un développement le long de la route de Lyon et l'avenue Gambetta
- > Préserver les qualités urbaines, architecturales du secteur
- > Préserver les cœurs d'îlots végétalisés
- > Conforter le rayonnement des équipements de proximité et à l'échelle du bassin de vie en garantissant leurs fonctionnements et leurs accès

- Le zonage d'habitat collectif URm1d est inscrit pour rendre possible son renouvellement et la création de césures bâties.
- Un cheminement piéton à préserver est inscrit de la rue Pierre Dugelay à l'impasse de la Tatière pour traverser cet îlot.
- ~~Une polarité commerciale avec un plafond de 1 000 m<sup>2</sup> est définie pour permettre de conforter le commerce sur le secteur de la rue Dugelay.~~

- Des zonages URm2a et URm2c sont inscrits.
- Un élément bâti patrimonial protège le bâtiment du collège Notre Dame de Bellegarde.
- Un zonage UCe4 identifie le tissu historique aligné sur rue.
- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits.
- Un emplacement réservé pour voirie et stationnement est inscrit à proximité des équipements.
- Un emplacement réservé est inscrit pour permettre le développement de l'hôpital au sein de la zone USP.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement urbain au nord de l'avenue Gambetta.

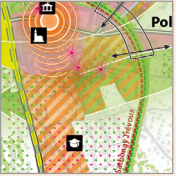
OAP  
7

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Développer une liaison entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires et d'équipements de proximité au sud



- > Encadrer le renouvellement du secteur par une diversité de formes et de gabarits pour concilier densité et qualité urbaine
- > Structurer la rue Pierre Dugelay sur le côté sud par des implantations bâties qui permettent des transparences vers le cœur de l'îlot et accompagner le confortement commercial de ce secteur
- > Pérenniser le cheminement modes doux sur l'impasse de la Tatière

OAP  
9

- Le zonage d'habitat collectif URm1d est inscrit pour rendre possible son renouvellement et la création de césures bâties.
- Un cheminement piéton à préserver est inscrit de la rue Pierre Dugelay à l'impasse de la Tatière pour traverser cet îlot.
- Une orientation d'aménagement et de programmation et une polarité commerciale avec un plafond de 1 000 m<sup>2</sup> sont définies pour accompagner le renouvellement urbain et commercial sur le secteur de la rue Dugelay.



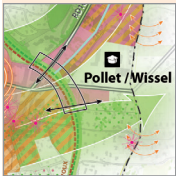
- > Permettre un développement le long de la route de Lyon et l'avenue Gambetta
- > Préserver les qualités urbaines, architecturales du secteur
- > Préserver les cœurs d'îlots végétalisés
- > Conforter le rayonnement des équipements de proximité et à l'échelle du bassin de vie en garantissant leurs fonctionnements et leurs accès

OAP  
7

- Des zonages URm2a et URm2c sont inscrits.
- Un élément bâti patrimonial protège le bâtiment du collège Notre Dame de Bellegarde.
- Un zonage UCe4 identifie le tissu historique aligné sur rue.
- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits.
- Un emplacement réservé pour voirie et stationnement est inscrit à proximité des équipements.
- Un cheminement à préserver est inscrit pour contribuer au maillage modes doux autour des équipements.
- Un emplacement réservé est inscrit pour permettre le développement de l'hôpital au sein de la zone USP.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement urbain au nord de l'avenue Gambetta.

Points n°33 et 38

• Permettre le confortement des dernières emprises disponibles dans le respect de l'identité paysagère



- > Permettre le renouvellement de la frange est du centre ancien dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales, urbaines, architecturales et paysagères
- > Retrouver l'identité et la qualité urbaine du secteur

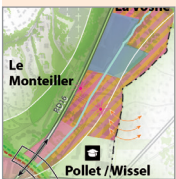
- Le zonage UCe1 (HBCP : 13m et HBCS : 10m) de centre-bourg est étendu jusqu'à la voie ferrée.
- Le zonage de bourg et village UCe4b (H : 7m) est inscrit sur la partie est du secteur afin de respecter la forme de tissu historique existante.

OAP  
2

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement de ce secteur en accroche du centre-bourg.
- Une polarité commerciale avec un plafond de 1 500 m<sup>2</sup> est définie pour permettre d'intégrer une programmation commerciale dans le cadre du renouvellement du secteur.

PIP  
A2

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.



- > Poursuivre le renouvellement urbain du secteur
- > Encadrer les potentiels de développement du secteur avec des formes urbaines diversifiées et dans le respect des caractéristiques existantes, la dimension patrimoniale de certains bâtiments et la qualité paysagère du site.

- Un zonage URm2b et URm2d sont inscrits.

OAP  
1

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement de ce secteur.
- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Permettre le confortement des dernières emprises disponibles dans le respect de l'identité paysagère



- > Permettre le renouvellement de la frange est du centre ancien dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales, urbaines, architecturales et paysagères
- > Retrouver l'identité et la qualité urbaine du secteur



- > Poursuivre le renouvellement urbain du secteur
- > Encadrer les potentiels de développement du secteur avec des formes urbaines diversifiées et dans le respect des caractéristiques existantes, la dimension patrimoniale de certains bâtiments et la qualité paysagère du site.

- Le zonage UCe1 (HBCP : 13m et HBCS : 10m) de centre-bourg est étendu jusqu'à la voie ferrée.
- Le zonage de bourg et village UCe4b (H : 7m) est inscrit sur la partie est du secteur afin de respecter la forme de tissu historique existante. *Un coefficient de pleine terre graphique de 0,40 est défini sur un sous-secteur afin de maintenir la composante végétale du quartier.*

OAP  
2

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement de ce secteur en accroche du centre-bourg.
- Une polarité commerciale avec un plafond de 1 500 m<sup>2</sup> est définie pour permettre d'intégrer une programmation commerciale dans le cadre du renouvellement du secteur.

PIP  
A2

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.

- Un zonage URm2b et URm2d sont inscrits.

OAP  
1

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement de ce secteur.
- Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

Point n°41

OAP  
7

## Gambetta

### Constat

Le secteur se situe à l'entrée sud de Neuville (intersection des avenues Gambetta, chemin du Foulon et rue Pierre Dupont), à proximité du centre bourg, des lignes structurantes de bus rue Burdeau (40, 70) et des berges de la Saône.

Il se trouve également à proximité immédiate d'équipements scolaires : collège et lycée Notre Dame de Bellegarde, le collège Jean Renoir (plus au sud), le groupe scolaire de la Tatière à l'est et les équipements sportifs au sud-ouest en bord de Saône.

Le secteur est jouté, à l'est, par de grandes unités foncières appartenant à la commune (équipements scolaires et bâtiments hébergeant des associations) puis par des zones pavillonnaires. À l'ouest, on trouve un tissu constitué d'ensembles collectifs.

L'ambiance du secteur est marquée par une forte présence végétale due à des linéaires plantés en bordure de l'avenue Gambetta et à des masses boisées en cœur d'îlot.

La pente importante d'est en ouest marque également le paysage d'autant qu'elle est accentuée par un talus significatif le long du Chemin du Foulon. La présence de ce talus accentue la perception d'étroitesse du chemin du Foulon.

La qualité patrimoniale : ~~murs de clôture en pierres, bâtiments communaux présentant un intérêt architectural, l'avenue Gambetta de caractère, bâtisse remarquable au titre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le Chemin du Foulon.~~

### Objectifs

Le renouvellement urbain de ce secteur devra contribuer à réussir l'épaississement du bourg vers le sud.

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation de cet îlot charnière en tenant compte des particularités suivantes du site :

- > Garantir une transition qualitative entre la partie ouest plus urbaine et le secteur pavillonnaire à l'est et favoriser des liaisons est / ouest afin de renforcer les liens entre la ville et la Saône
- > Conforter le rayonnement des équipements de proximité (scolaires, sportifs) en garantissant leur accès par un maillage piéton sécurisé du secteur
- > Modifier le caractère très routier du carrefour Foulon / Gambetta
- > Préserver l'ambiance végétale de qualité sur le secteur
- > Prendre en compte la topographie du site et tirer parti de la pente pour l'implantation des futures constructions



OAP  
7

## Gambetta

### Constat

Le secteur se situe à l'entrée sud de Neuville (intersection des avenues Gambetta, chemin du Foulon et rue Pierre Dupont), à proximité du centre bourg, des lignes structurantes de bus rue Burdeau (40, 70) et des berges de la Saône.

Il se trouve également à proximité immédiate d'équipements scolaires : collège et lycée Notre Dame de Bellegarde, le collège Jean Renoir (plus au sud), le groupe scolaire de la Tatière à l'est et les équipements sportifs au sud-ouest en bord de Saône.

Le secteur est jouté, à l'est, par de grandes unités foncières appartenant à la commune (équipements scolaires et bâtiments hébergeant des associations) puis par des zones pavillonnaires. À l'ouest, on trouve un tissu constitué d'ensembles collectifs.

L'ambiance du secteur est marquée par une forte présence végétale due à des linéaires plantés en bordure de l'avenue Gambetta, à des masses boisées en cœur d'îlot **et à la végétation des frontages.**

La pente importante d'est en ouest marque également le paysage d'autant qu'elle est accentuée par un talus significatif le long du Chemin du Foulon. La présence de ce talus accentue la perception d'étroitesse du chemin du Foulon.

La qualité patrimoniale : **une bâtisse remarquable au titre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le Chemin du Foulon, des bâtiments communaux et maisons présentant un intérêt architectural, des murs de clôture en pierres,...**

**L'ambiance de l'avenue Gambetta est marquée par le rapport à la rue constitué d'une alternance de bâtiments en front de rue et de frontages végétalisés.**

**La route de Lyon se démarque par la présence de maisons de ville et de dépendances en front de rue offrant des poches de respiration grâce aux vues vers le cœur d'îlot en surplomb.**

### Objectifs

Le renouvellement urbain de ce secteur devra contribuer à réussir l'épaississement du bourg vers le sud.

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation de cet îlot charnière en tenant compte des particularités suivantes du site :

- > Garantir une transition qualitative entre la partie ouest plus urbaine et le secteur pavillonnaire à l'est et favoriser des liaisons est / ouest afin de renforcer les liens entre la ville et la Saône
- > Conforter le rayonnement des équipements de proximité (scolaires, sportifs) en garantissant leur accès par un maillage piéton sécurisé du secteur
- > Modifier le caractère très routier du carrefour Foulon / Gambetta
- > Préserver l'ambiance végétale de qualité sur le secteur
- > Prendre en compte la topographie du site et tirer parti de la pente pour l'implantation des futures constructions
- > **Prendre en compte les caractéristiques patrimoniales du secteur afin de les préserver et les mettre en valeur.**

### Principes d'aménagement

#### Morphologie urbaine et nature en ville

##### Îlot 1

- > Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots
- > Privilégier une implantation des constructions en retrait du talus, existant et à conserver, afin d'éviter un effet « couloir » sur le chemin du foulon
- > Prévoir une implantation bâtie en retrait sur la pointe nord pour créer un front urbain qualitatif
- > Prévoir un traitement qualitatif du talus pour renforcer l'ambiance paysagère
- > Garantir des percées visuelles entre les bâtiments sur les cœurs d'îlots végétalisés

Point n°42

## Principes d'aménagement

### Morphologie urbaine et nature en ville

#### Îlot 1

- > Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots
- > Privilégier une implantation des constructions en retrait du talus, existant et à conserver, afin d'éviter un effet « couloir » sur le chemin du foulon
- > Prévoir une implantation bâtie en retrait sur la pointe nord pour créer un front urbain qualitatif
- > Prévoir un traitement qualitatif du talus pour renforcer l'ambiance paysagère
- > Garantir des percées visuelles entre les bâtiments sur les cœurs d'îlots végétalisés

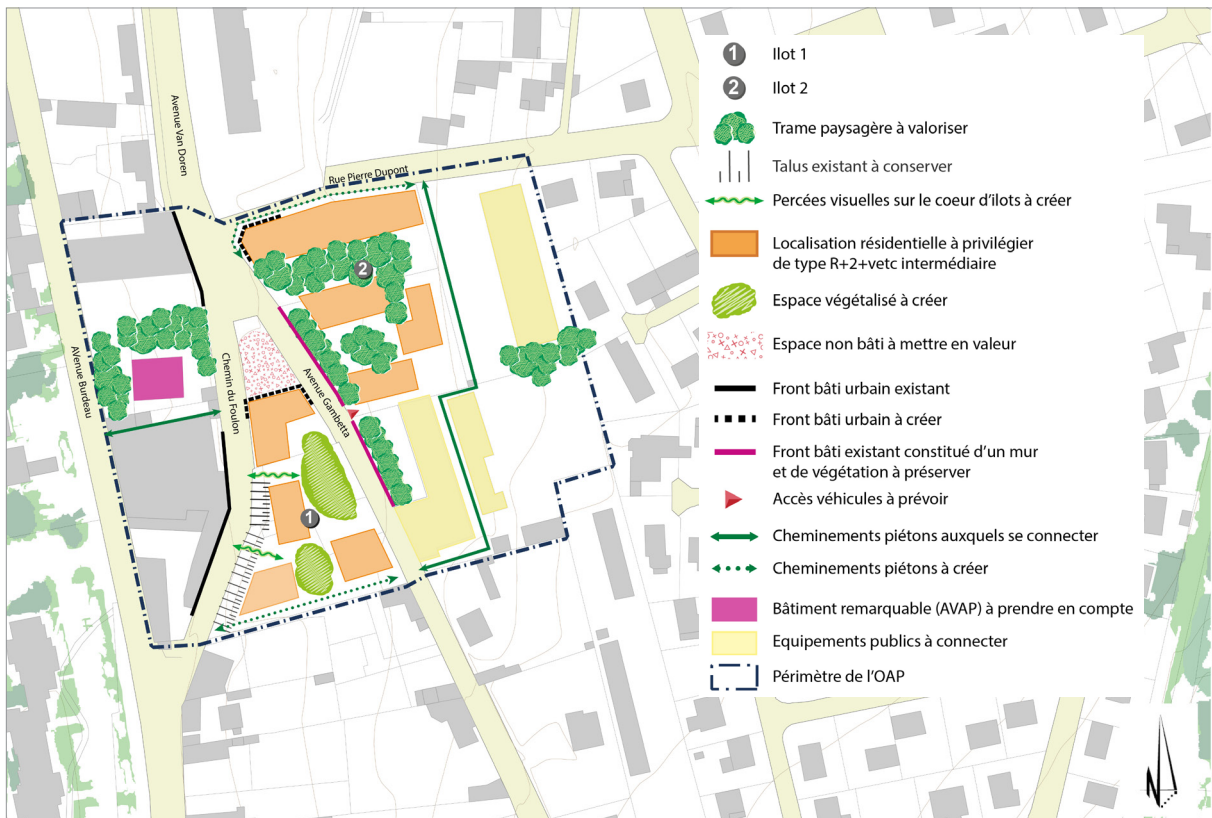
#### Îlot 2

- > Privilégier l'implantation bâtie dans la continuité de la clôture de l'école rue Pierre Dupont afin d'accueillir un cheminement piéton longeant la façade
- > Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots respectant les boisements existants, les alignements d'arbres sur l'avenue Gambetta

- > Implanter les bâtiments pour optimiser leur ensoleillement et en tenant compte de la pente
- > Conserver les murs d'enceinte en pierres
- > Créer une façade légère et végétalisée pour atténuer l'aspect minéral lié au mur en pierres le long de l'avenue Gambetta

### Accès, déplacement, cheminement

- > Privilégier un accès véhicule mutualisé et sécurisé de l'îlot 2 le plus loin possible du carrefour garantissant la préservation du boisement et du mur en pierres
- > Favoriser les cheminements est / ouest reliant la Saône, l'avenue Gambetta et les équipements publics
- > Créer un cheminement sur l'îlot 1 en partie sud
- > Profiter de l'espace libre de construction sur la pointe nord pour offrir un espace ouvert aux cheminements piétons



## Principes d'aménagement

### Îlot 2

- > Privilégier l'implantation bâtie dans la continuité de la clôture de l'école rue Pierre Dupont afin d'accueillir un cheminement piéton longeant la façade
- > Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots respectant les boisements existants, les alignements d'arbres sur l'avenue Gambetta
- > Implanter les bâtiments pour optimiser leur ensoleillement et en tenant compte de la pente
- > Conserver les murs d'enceinte en pierres
- > Créer une façade légère et végétalisée pour atténuer l'aspect minéral lié au mur en pierres le long de l'avenue Gambetta

### Îlot 3

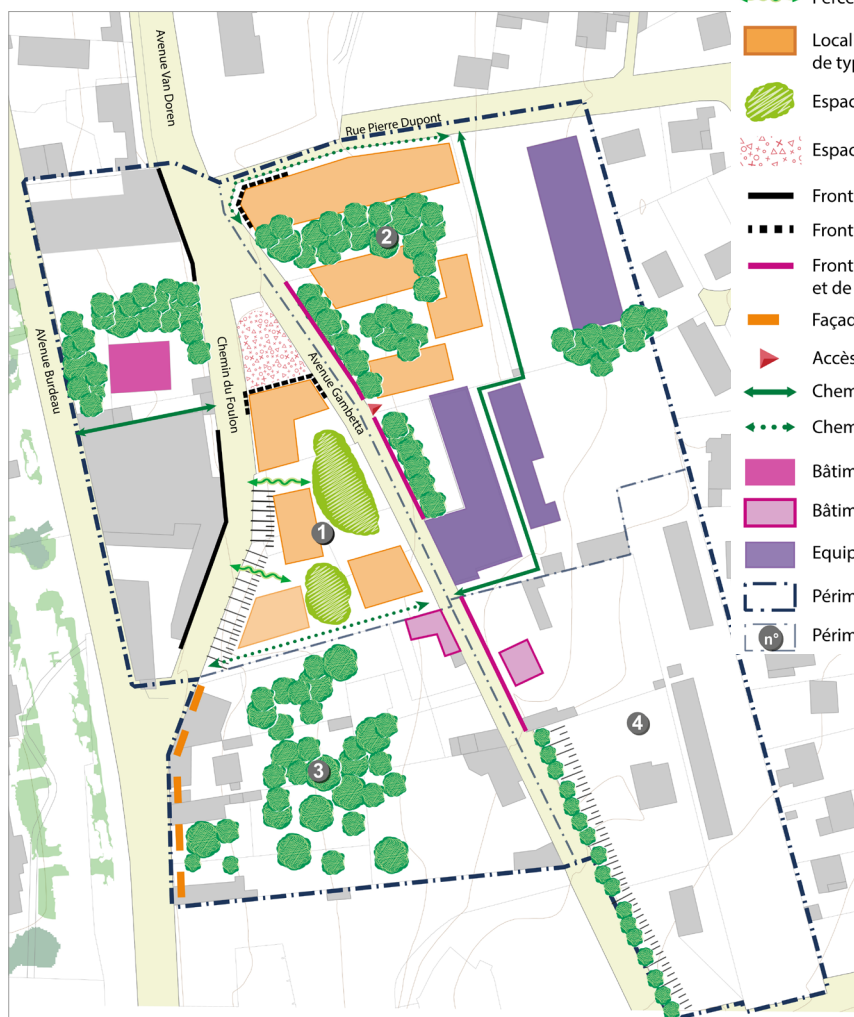
- > Conserver et mettre en valeur le coeur d'îlot végétalisé
- > Sur la façade Ouest de l'îlot 3, travailler la façade urbaine en développant un épannelage varié et en maintenant la perception du végétal depuis la rue (recul végétalisé, percée visuelle ou espace végétal en front de rue). Pour cela, le principe d'implantation perpendiculaire à la rue pour les bâtiments principaux est recommandé.

### Îlot 4

- > En partie nord de l'îlot, préserver les murs en pierre qui contribuent à la qualité urbaine de la rue, tout en permettant la création d'accès, et veiller à la préservation et à la mise en valeur des bâtiments porteur de qualité identifiés sur le schéma.
- > En partie sud de l'îlot, préserver la continuité végétale le long de l'avenue Gambetta, le principe de talus et l'implantation du bâti en recul de l'avenue.

### Accès, déplacement, cheminement

- > Privilégier un accès véhicule mutualisé et sécurisé de l'îlot 2 le plus loin possible du carrefour garantissant la préservation du boisement et du mur en pierres
- > Favoriser les cheminements est / ouest reliant la Saône, l'avenue Gambetta et les équipements publics
- > Créer un cheminement sur l'îlot 1 en partie sud
- > Profiter de l'espace libre de construction sur la pointe nord pour offrir un espace ouvert aux cheminements piétons



- Trame paysagère à valoriser
- Talus existant à conserver
- Percées visuelles sur le coeur d'îlots à créer
- Localisation résidentielle à privilégier de type R+2+vecv intermédiaire
- Espace végétalisé à créer
- Espace non bâti à mettre en valeur
- Front bâti urbain existant
- Front bâti urbain à créer
- Front bâti urbain existant constitué d'un mur en pierre et de végétation à préserver
- Façade urbaine à travailler
- Accès véhicules à prévoir
- Cheminements piétons auxquels se connecter
- Cheminements piétons à créer
- Bâtiment remarquable (AVAP) à préserver
- Bâtiment porteur de qualité patrimoniale à préserver
- Equipements publics à connecter
- Périmètre de l'OAP
- Périmètres des secteurs (îlots)

NEANT

OAP  
9

## Dugelay

### Constat

Le secteur se situe en contact direct du centre-ville de Neuville, sur un axe très passant : la rue Pierre Dugelay.

Cet îlot est actuellement occupé par la Poste et le cinéma. Cette vocation de services publics et culturels est historique et vient compléter l'offre du centre-ville.

Pour autant, ce secteur très visible est aujourd'hui peu qualitatif en termes d'architecture et d'espaces publics et peu optimisé.

### Objectifs

Renforcer le centre-ville par le renouvellement qualitatif de sa frange sud.

Conforter les équipements et les services de ce secteur par une programmation mixte.

Intégrer le maillage en modes doux sur ce secteur central.

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaine

- > Créer un espace public à l'angle de la rue Dugelay et de l'avenue du 11 Novembre.
- > Renforcer la vocation loisirs culturels du secteur en accueillant sur le site des constructions de type équipements, restaurants, commerces, ...
- > Créer des rez-de-chaussée actifs sur la rue Pierre Dugelay, en privilégiant une offre commerciale et/ou de restauration.
- > Développer une offre d'habitat en privilégiant une double orientation des logements et en favorisant une orientation Sud. Les logements mono-orientés Nord ne sont pas permis. Pour les bâtiments à destination d'habitation une simplicité de volumes sera recherchée.
- > Assurer une transparence visuelle entre chaque constructions de logements et une percée visuelle depuis la rue Pierre Dugelay.

#### Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- > Développer des espaces paysagers, végétalisés et de pleine terre, notamment sur la frange au Sud du secteur.

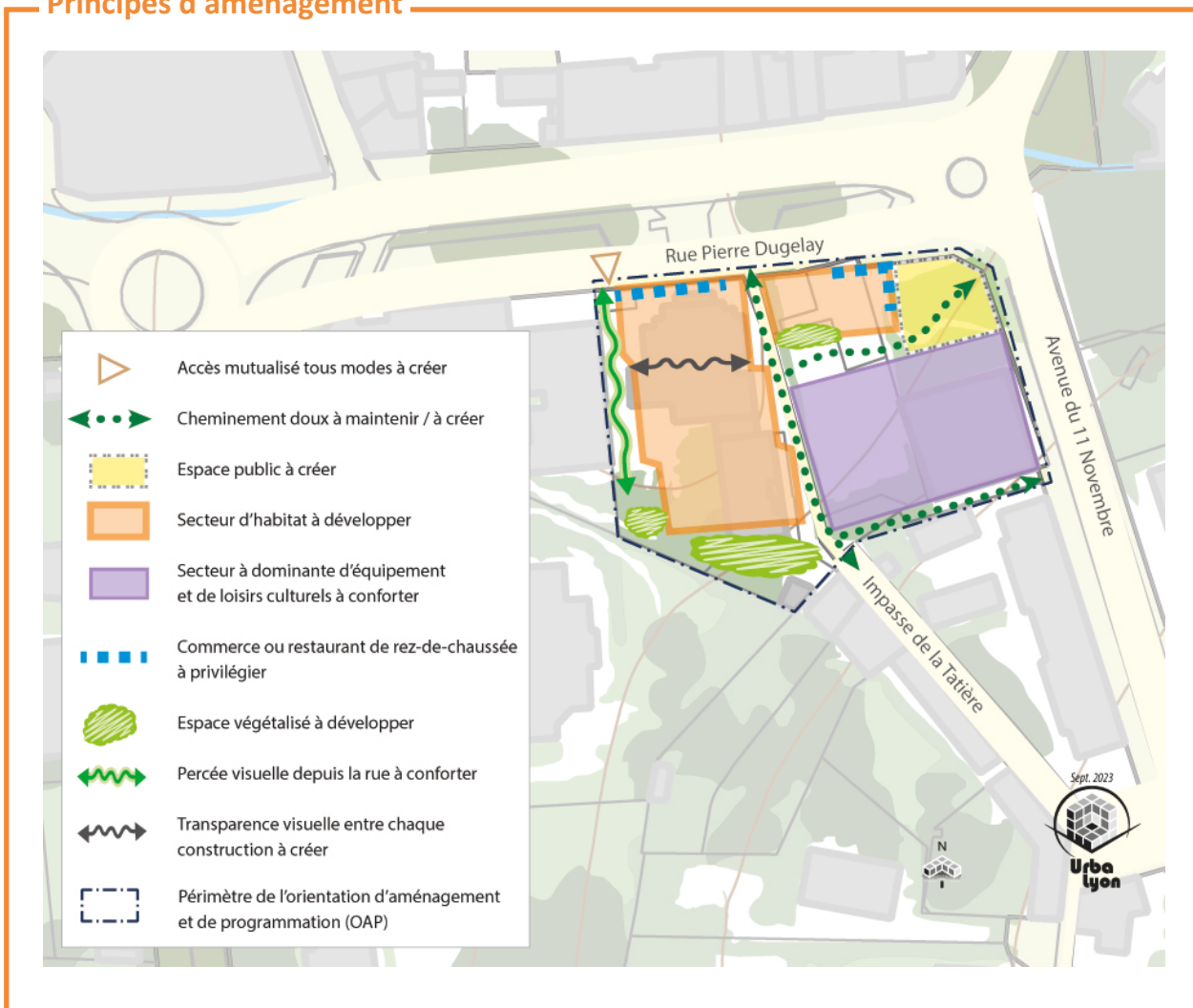
#### Accès, déplacements et stationnement

- > Au Nord-Ouest du site, créer un accès mutualisé intégrant les voitures et les modes actifs. Pour l'accès voiture, une mutualisation sera recherchée avec l'accès existant de l'immeuble voisin.
- > Préserver le cheminement Nord-Sud existant et développer un maillage de cheminements pour modes actifs à l'échelle de l'îlot, en s'appuyant notamment sur le futur espace public.

Point n°38

NEANT

## Principes d'aménagement



Point n°38





# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### NEUVILLE-SUR-SAÔNE

Surface communale..... 546,26 ha (dont surface d'eau : 31,57 ha)

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1	12,21	12,21
UCe2		
UCe3		
UCe4	9,08	9,08
Mixtes de formes compactes		
URm1	7,58	7,58
URm2	45,67	45,67
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	2,79	2,79
URc2	15,04	15,04
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	33,62	33,62
URi2	33,66	33,66
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	71,50	71,50
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	6,66	6,66
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	11,21	11,21
UL	2,94	2,94
<b>TOTAL</b>	<b>251,96</b>	<b>251,96</b>

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1	13,94	13,94
AUEi2	2,81	2,81
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>16,75</b>	<b>16,75</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	149,27	149,27
N2	34,51	34,51
Zones agricoles		
A1	90,43	90,43
A2	3,34	3,34
<b>TOTAL</b>	<b>277,55</b>	<b>277,55</b>

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	91,62	91,62
Espaces Végétalisés à Valoriser	25,62	25,62
Plantations sur domaine public	2,23	2,23
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
<b>TOTAL</b>	<b>119,47</b>	<b>119,47</b>

\* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

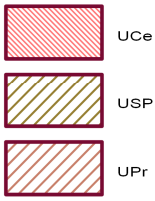
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

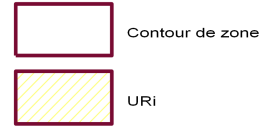
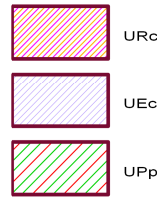
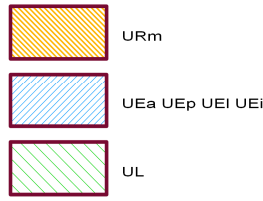
1/5000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



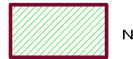
## A urbaniser



## Agricoles

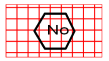


## Naturelles



# AUTRES PRESCRIPTIONS

## Equipements réseaux et emplacements réservés



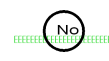
Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



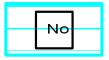
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

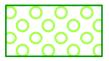


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

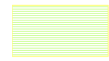
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



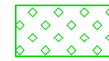
Espace Boisé Classé



Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

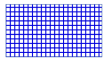


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

## Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



Arrondissement

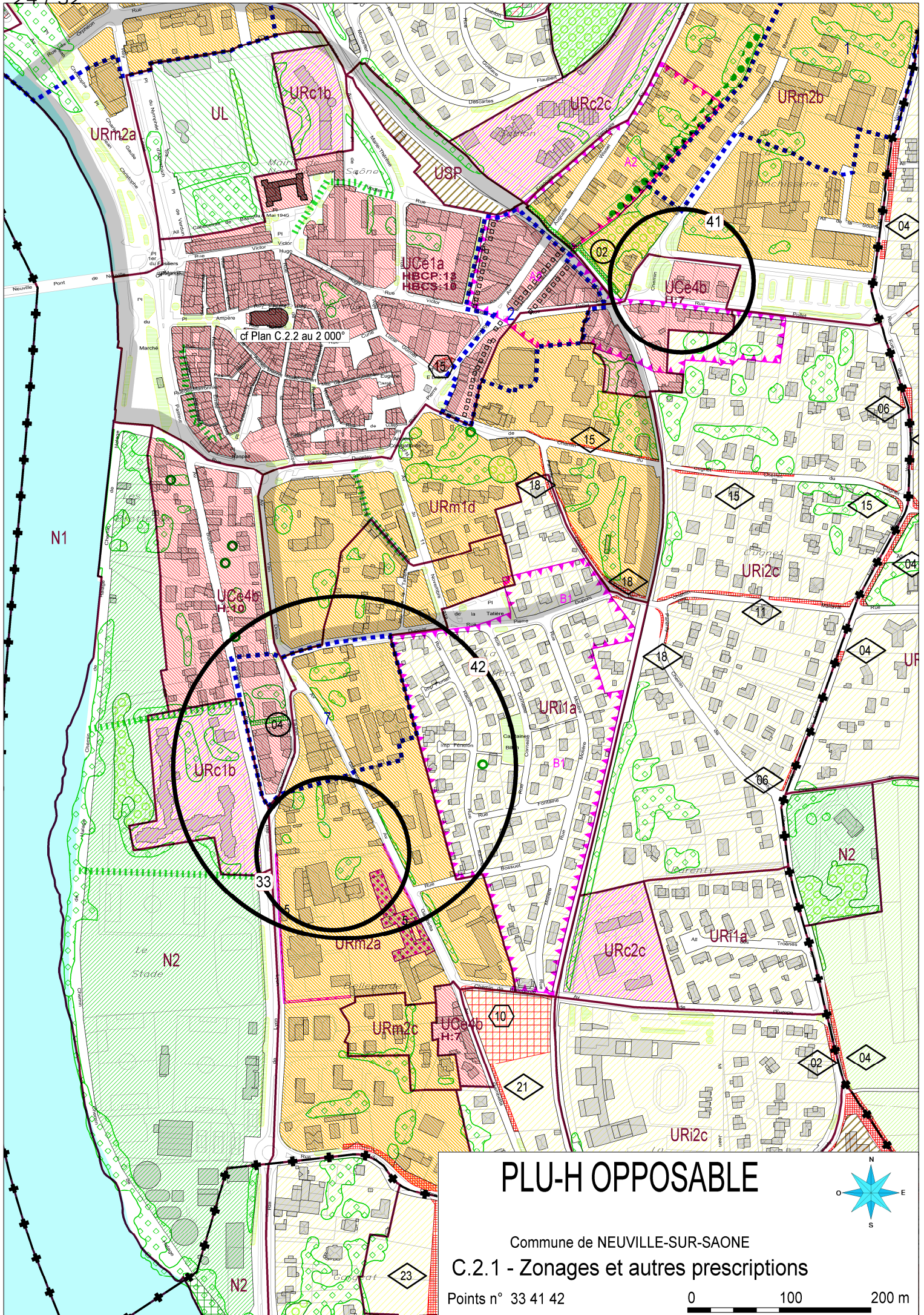


Voir plan 2 000<sup>m</sup> ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation





cf Plan C.2.2 au 2 000"

# PLU-H OPPOSABLE

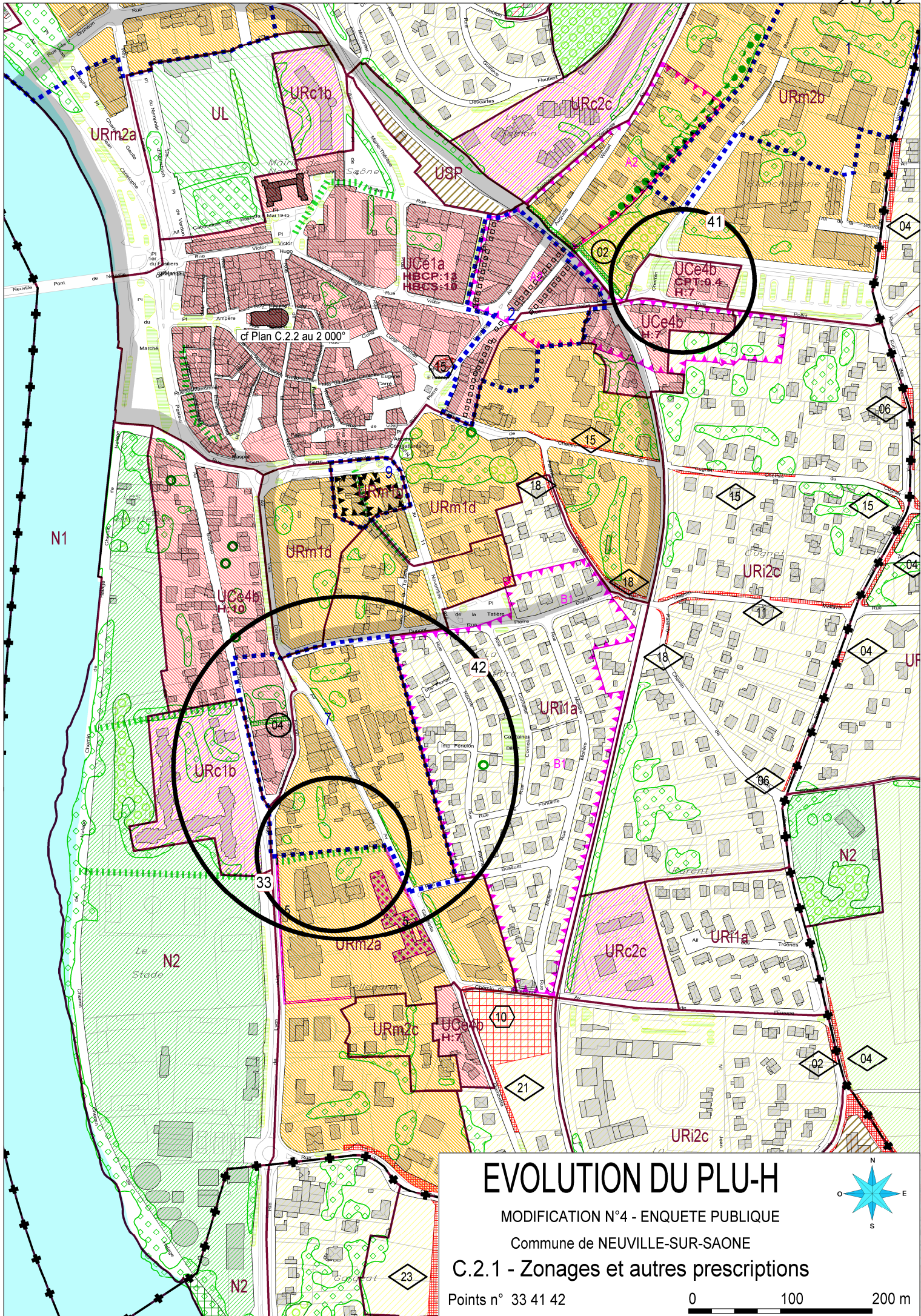
Commune de NEUVILLE-SUR-SAONE

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 33 41 42

0 100 200 m







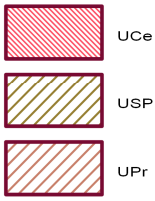
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

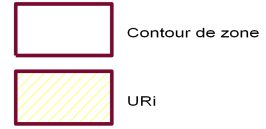
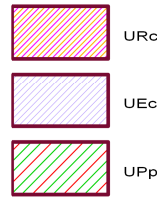
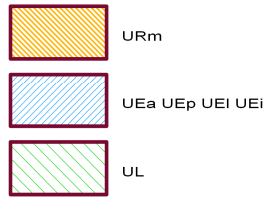
1/2000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



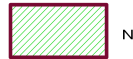
## A urbaniser



## Agricoles

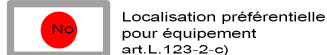
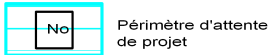
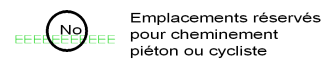
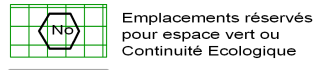
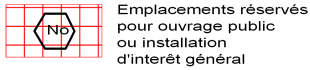


## Naturelles

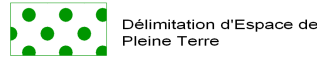
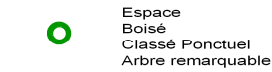


# AUTRES PRESCRIPTIONS

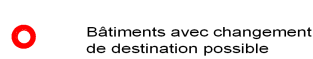
## Equipements réseaux et emplacements réservés



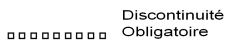
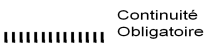
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



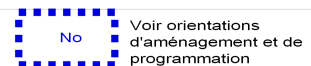
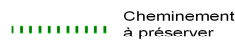
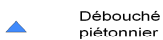
## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



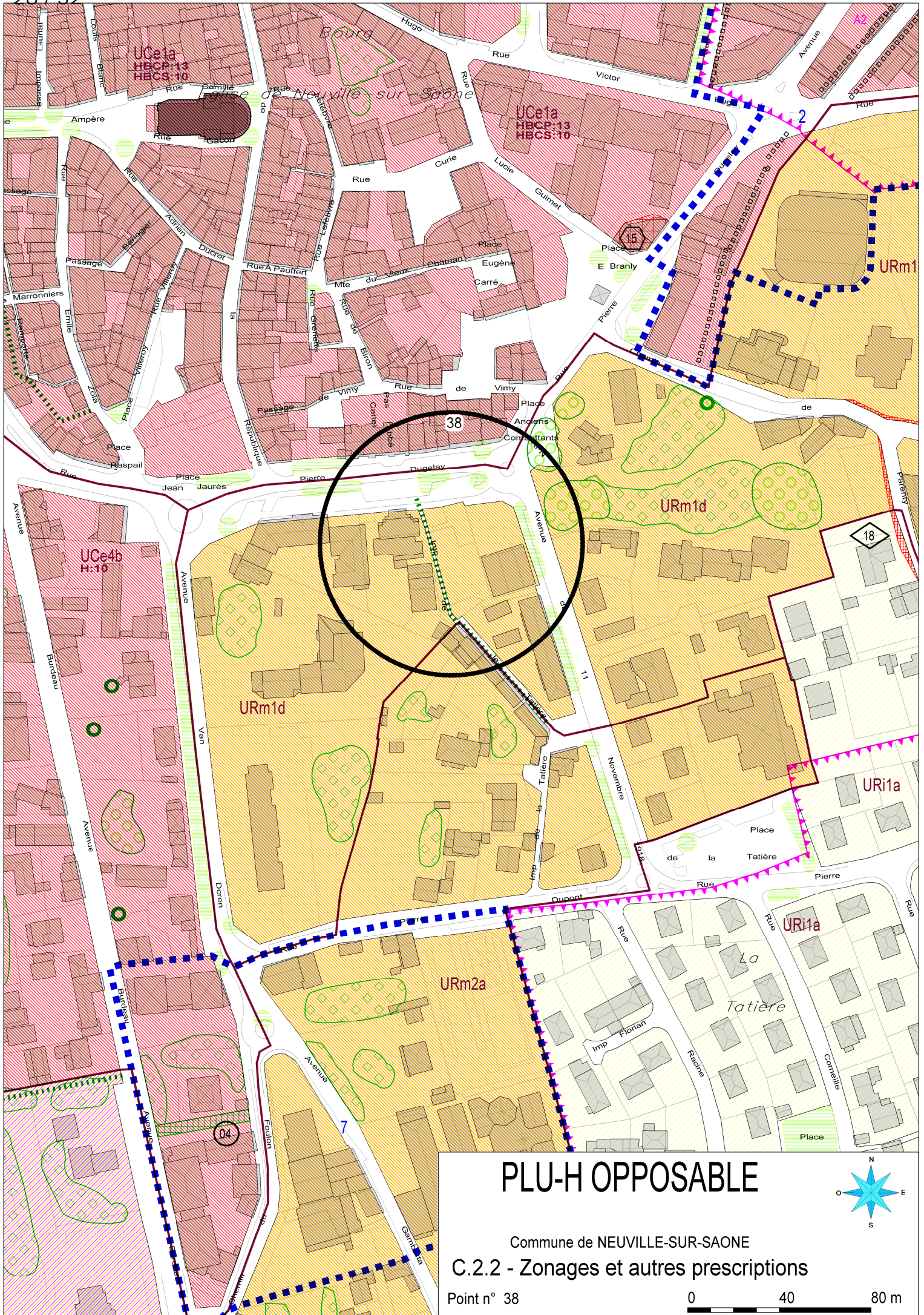
## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



## Prescriptions relatives aux déplacements







# PLU-H OPPOSABLE

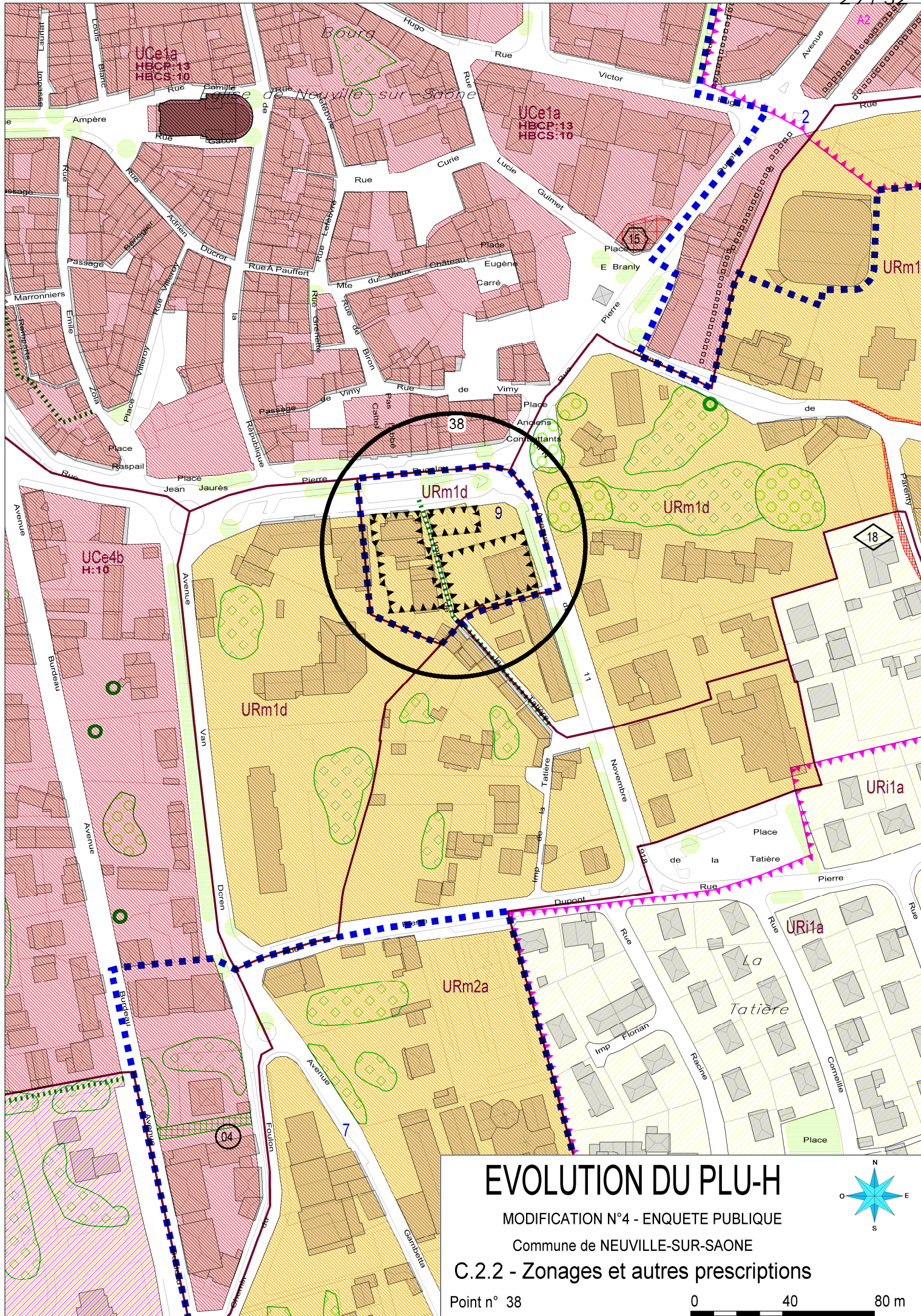
Commune de NEUVILLE-SUR-SAONE

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 38

0 40 80 m





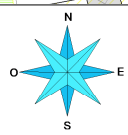
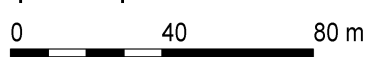
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de NEUVILLE-SUR-SAONE

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 38





**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**  
**Neuville-sur-Saône**

<b>N°</b>	<b>Nature du programme</b>	<b>Seuil d'exigibilité</b>	<b>Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé</b>	<b>Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé</b>
1	Construction existante à destination d'habitat	plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS-BRS dont 20% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS
2	Construction existante à destination d'habitat	plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS-BRS dont 20% maximum de PLS
2	Construction neuve ou changement de destination	A partir de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS-BRS

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**  
**Neuville-sur-Saône**

N° de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS-BRS dont 20% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS-BRS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS-BRS dont 40% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS
2	Construction existante à destination d'habitat	plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS-BRS dont 20% maximum de PLS
2	Construction neuve ou changement de destination	A partir de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS-BRS

Point n°43

