

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Arrêt	Enquête publique	Approbation
PLU arrêté par la délibération n° 2025 DLB048 du 08/04/2025		

NEVERS

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Partie intégrante du dispositif réglementaire du PLU, le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) détaille les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs géographiques ou de certaines thématiques. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.151-35. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Les OAP du PLU de Nevers

Après révision, le plan local d'urbanisme de Nevers comporte désormais 9 OAP :

a) 8 OAP sectorielles portant sur :

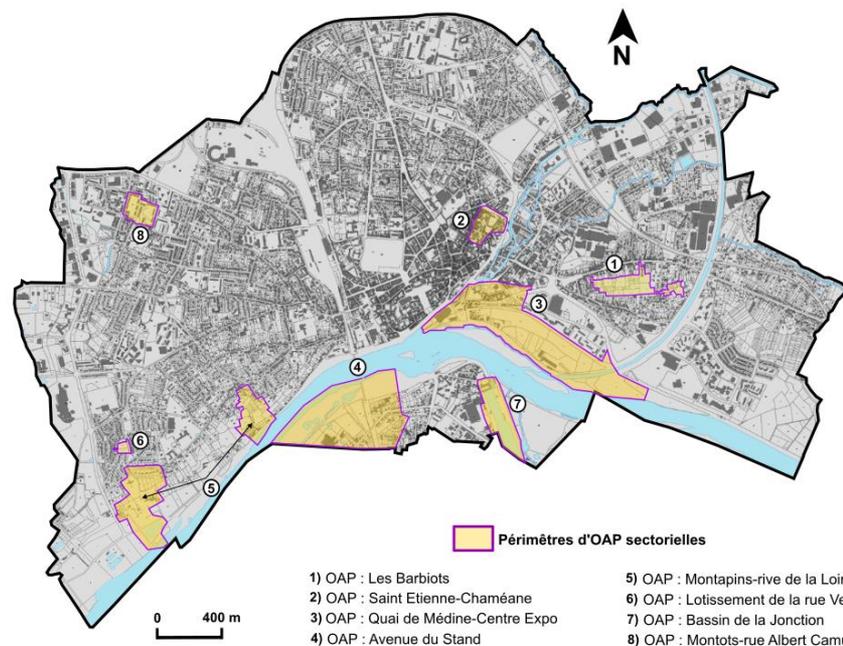
- le secteur des Barbiots
- le secteur Saint-Etienne - Chaméane
- le secteur du Quai de Médine – Centre Expo
- le secteur de l'Avenue du Stand.
- le secteur de la rue Verte
- le secteur du coteau entre les Montapins et la rive de la Loire
- le secteur du port de la Jonction
- le secteur des abords de la rue A.Camus aux Montots.

b) 1 OAP thématique :

- « Paysage » s'appliquant aux zones UE* du règlement graphique du PLU

* UE, désigne les zones d'équipement dédiées aux activités et au commerce.

Carte des OAP sectorielles



> Sommaire

- I. OAP sectorielle : Les Barbiots**
- II. OAP sectorielle : Saint-Etienne - Chaméane**
- III. OAP sectorielle : Quai de Médine - Centre Expo**
- IV. OAP sectorielle : Avenue du Stand**
- V. OAP sectorielle : Montapins - rive de la Loire**
- VI. OAP sectorielle : Rue Verte**
- VII. OAP sectorielle : Bassin de la Jonction**
- VIII. OAP sectorielle : Montots - rue Albert Camus**
- IX. OAP thématique : « Paysage » en zone UE**



I. OAP sectorielle : Les Barbiots

1) Le site et les enjeux :

Situé au Sud-Est de la commune, entre le Faubourg du Grand Mouësse et la rue de la Fosse aux Loups, le secteur des Barbiots constitue un espace de transition entre les faubourgs denses aux abords du centre-ville et les espaces résidentiels faiblement bâtis du quartier de la Baratte, support du développement du projet de parc Rosa Bonheur.

Ce secteur bénéficie de la proximité d'éléments à forte valeur paysagère : la Loire au Sud, le canal de dérivation à l'Est et le centre ville à l'Ouest.

Les Barbiots forment un cœur d'îlot, composé de nombreuses parcelles en lanières, peu voire non construites. Elles sont pour l'essentiel occupées par des jardins cultivés ponctués d'éléments boisés qualitatifs.

Le site d'OAP s'inscrit pour moitié dans les périmètres d'aléas identifiés par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi). Alors que les franges Sud-Ouest du site sont concernées par un aléa fort (B3), des portions importantes du secteur sont également classées en aléa moyen à faible (B2 et B1).

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Permettre, en l'encadrant, une urbanisation future du site : assurer un équilibre entre préservation des espaces jardinés et nouvelles constructions ;
- Prendre en compte les contraintes d'aménagement liées au risque inondation ;
- Organiser une transition de qualité entre le centre-ville et le futur parc Rosa Bonheur ;
- Penser l'urbanisation future dans le respect du tissu urbain environnant, diversifié et peu dense ;
- Développer un aménagement durable, portant les ambitions d'une urbanisation responsable et respectueuse de l'environnement.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Adapter la voie existante.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation future et de la valorisation des jardins, l'OAP prévoit l'adaptation de la voie existante desservant notamment le centre d'accueil universitaire : amélioration de l'espace public et du partage entre les différents modes de déplacement, sécurisation de l'accès sur le Faubourg du Grand Mouësse.

- Créer des voies nouvelles.

Afin d'assurer la desserte des nouvelles constructions, l'OAP inscrit le principe de réalisation de deux voies nouvelles, de part et d'autre de la rue des Vignes. Par ailleurs, pour permettre l'accès aux usagers des jardins situés en cœur d'îlot, la création d'une voie est prévue depuis la rue de la Fosse aux Loups.

- Aménager des espaces de stationnement, au traitement paysager de qualité et une aire de retournement.

Au cœur du site, l'OAP inscrit la réalisation d'espaces de stationnement, dont le traitement paysager devra être particulièrement soigné compte-tenu de la prégnance végétale existante. Un revêtement perméable assurera également la bonne infiltration des eaux pluviales. Ces aires permettront de faciliter l'usage des jardins et assureront des circulations internes douces. A l'Est du secteur, l'OAP prévoit l'aménagement d'une aire de retournement pour la voie nouvelle en impasse.

- Valoriser les liaisons douces existantes.

Afin de faciliter les accès aux jardins du cœur d'îlot, la valorisation des liaisons douces existantes (sentier de la Riotte notamment), permettant de relier le Faubourg du Grand Mouësse est affirmée.

- Aménager de nouvelles liaisons douces sécurisées.

L'OAP prévoit le prolongement des liaisons douces existantes jusqu'au cœur du site. Par ailleurs un axe réservé aux modes doux permettra de traverser le secteur d'Est en Ouest, garantissant ainsi la préservation de la dimension maraîchère du secteur

- Envisager des accès modes doux vers et depuis le canal de dérivation.

Afin de bénéficier de la proximité du canal de dérivation et de favoriser les liens vers le poumon vert, la préservation de possibilités d'accès réservés aux modes doux, dans le cadre des futures constructions, est inscrite dans l'OAP.

3) Les principes d'aménagement :

Développement urbain

- Produire de nouvelles constructions.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être partielle et réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace. Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée. Une mixité des formes urbaines sera recherchée : constructions de types petit collectif, individuel groupé, individuel pur. Des transitions de qualité devront être assurées avec les tissus environnants : tissus bâtis de l'Est du site, espaces jardinés de l'Ouest du secteur. Il s'agira, par exemple, de constituer des espaces végétaux « tampons » entre les nouvelles constructions et les terrains maraîchers ou encore d'organiser les gabarits des futurs bâtis selon les constructions existantes...

- Intégrer les contraintes du PPRi dans les opérations futures

L'urbanisation du secteur prend en compte l'aléa inondation. Ainsi, l'OAP prévoit le maintien des jardins et terrains maraîchers existants qui limite l'imperméabilisation des sols et l'augmentation de la vulnérabilité des biens et personnes sur ce site. Le secteur proposé à l'urbanisation, à l'Est du site, est toutefois en partie concerné par un aléa faible d'inondation. Il s'agira ainsi pour les futures constructions de se conformer à la réglementation du PPRi et notamment de respecter la programmation admise sur le secteur, les conditions d'implantation et de construction de manière à limiter l'imperméabilisation du sol, à favoriser le bon écoulement des eaux et de manière générale, à réduire au maximum la vulnérabilité du secteur.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Maintenir un espace ouvert cultivé de qualité au cœur de l'îlot et l'inscrire en réseau avec le parc Rosa Bonheur.

L'OAP inscrit la préservation du cœur d'îlot, jardiné et cultivé, en tant qu'unité cohérente et valorise ainsi cet élément productif de la trame verte et bleue neversoise. En accompagnement de la liaison douce créée, l'OAP prévoit le renforcement de la végétalisation du site par l'inscription d'une strate arbustive en lien avec les éléments végétalisés existants.

- S'appuyer sur les projets d'aménagement pour développer la trame verte.

Dans les secteurs dévolus à l'urbanisation, la plantation d'arbres viendra renforcer le caractère paysager et végétalisé du site. De même, les nouvelles voiries et cheminements seront accompagnés d'éléments de végétalisation diversifiés tels que des alignements d'arbres ou une strate arbustive diversifiée. Toutefois, en secteur d'aléa d'inondation, les plantations ne devront pas gêner le bon écoulement des eaux. Ainsi, bien qu'aménagé, le site assurera un lien fonctionnel entre les terrains maraîchers à l'Ouest et le site du parc Rosa Bonheur à l'Est.

- Concevoir l'aménagement du secteur selon les principes d'un développement urbain durable.

L'OAP prévoit également des dispositions pour inscrire le développement du secteur selon des principes urbains durables. Afin de réduire au maximum la demande en énergie des futures constructions, celles-ci devront, dans la limite des contraintes techniques et de celles du site, respecter les principes bioclimatiques afin de maximiser les apports solaires. D'autre part, l'OAP prévoit le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales mettant à contribution les éléments végétalisés du site dans la perspective de multifonctionnalité de la trame verte et bleue : noues accompagnant la végétalisation des voiries, espaces enherbés en creux ou bassins dans les espaces libres.

 Périmètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

-  Adapter la voie existante
-  Créer des voies nouvelles accessibles aux véhicules
-  Aménager des espaces de stationnement au traitement paysager de qualité
-  Aménager une aire de retournement
-  Valoriser les liaisons douces existantes
-  Aménager des liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables) sécurisées, dont une liaison structurante et qualitative vers le parc Rosa Bonheur
-  Envisager des accès modes doux vers et depuis le canal de dérivation

COMPOSITION PAYSAGÈRE ET INTÉGRATION À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Maintenir un espace ouvert cultivé de qualité au cœur de l'îlot et l'inscrire en réseau avec le parc Rosa Bonheur

-  Préserver dans un ensemble cohérent les parcelles de maraichage de type jardins familiaux
-  Accompagner la liaison douce structurante par l'inscription d'une strate arbutive

S'appuyer sur les projets d'aménagement pour développer la trame verte

-  Prévoir la plantation d'arbres lors des projets de construction afin de développer une strate arborée sur le site
-  Accompagner la voirie par des éléments de végétalisation : alignement d'arbres, strate arbutive...

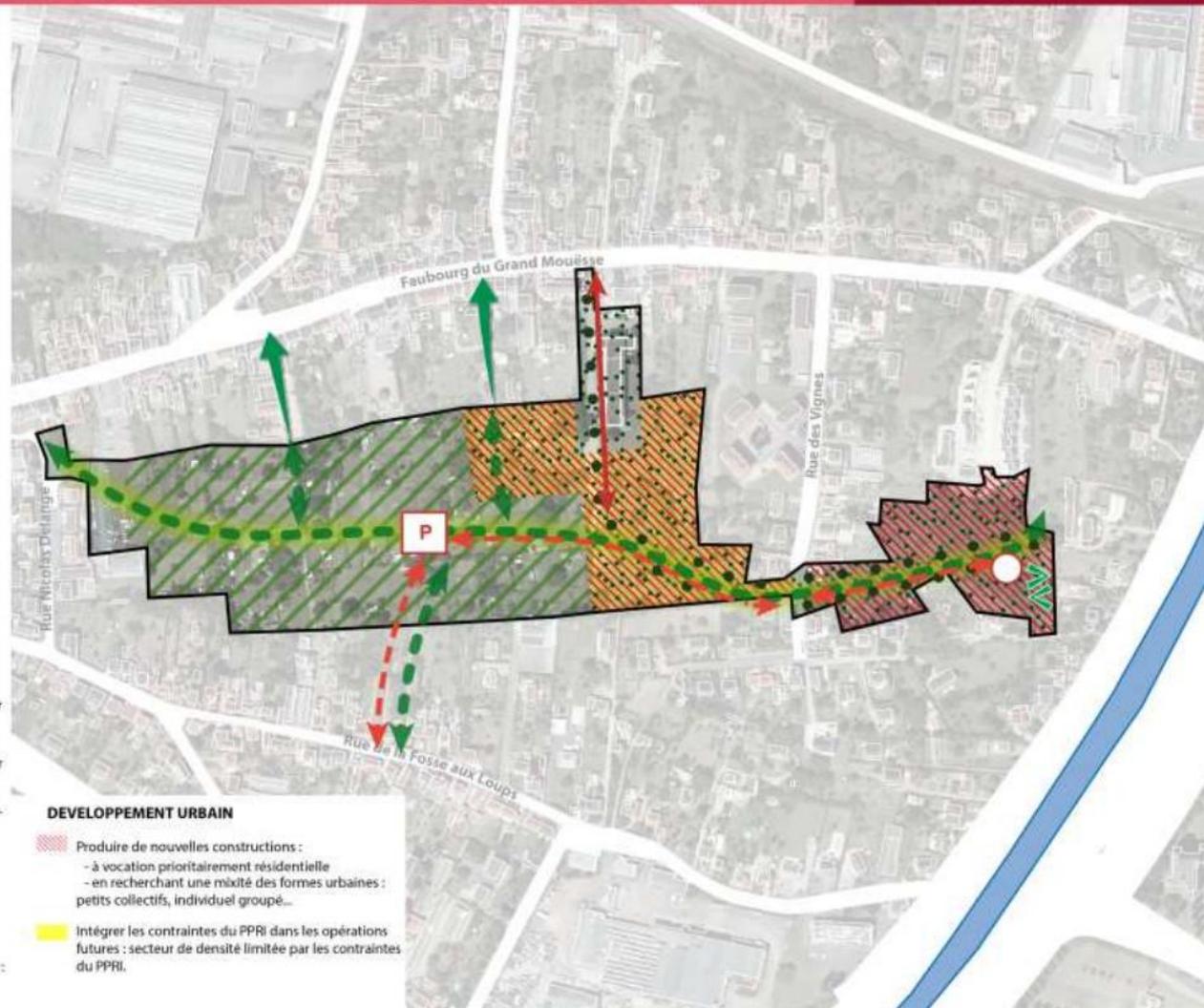
Concevoir l'aménagement du secteur selon les principes d'un développement urbain durable

Appliquer les principes du bioclimatisme dans la conception du projet

Gérer de manière alternative les eaux pluviales en s'appuyant sur les éléments de la trame verte et bleue : noues, espaces enherbés en creux, bassins...

DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Produire de nouvelles constructions :
 - à vocation prioritairement résidentielle
 - en recherchant une mixité des formes urbaines : petits collectifs, individuel groupé...
-  Intégrer les contraintes du PPRI dans les opérations futures : secteur de densité limitée par les contraintes du PPRI.





II. OAP sectorielle : Saint-Etienne - Chaméane

1) Le site et les enjeux :

Situé en limite Nord du centre-ville, le secteur Saint-Etienne – Chaméane bénéficie de la proximité de nombreux équipements, services et commerces mais aussi de la Nièvre. Par ailleurs, la RD907, aujourd’hui coupure urbaine de la commune, constitue la limite Est de l’OAP. Sa transformation en boulevard urbain est un enjeu du développement urbain communal.

L’OAP couvre un secteur complètement urbanisé, au tissu caractéristique du centre neversois : bâtiments à l’alignement, dimension minérale prégnante, éléments de patrimoine remarquable...

Le périmètre de l’OAP intègre la place Chaméane, espace public d’entrée dans le centre-ville, boisé, mais aujourd’hui marqué par son caractère routier.

Le secteur d’OAP abrite également deux sites de renouvellement urbain potentiels : les écoles Fénélon et de la Manutention, aujourd’hui inoccupées.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Valoriser les potentiels fonciers constitués par les écoles Fénélon et de la Manutention, situés de façon stratégique, à proximité immédiate de l'hyper-centre ;
- Requalifier les ambiances paysagères de ce secteur, marquant une entrée dans le centre-ville, et dans le cadre du futur aménagement de la RD907 en boulevard urbain ;
- Valoriser les éléments de patrimoine urbain.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Préserver les liaisons douces existantes et en aménager de nouvelles.

Le tissu du centre-ville de Nevers se compose d'un réseau de nombreuses liaisons douces, essentiellement des venelles, permettant des déplacements piétons facilités et la découverte du patrimoine historique. L'OAP prévoit ainsi de préserver la liaison existante entre la rue du Charmier et la rue Saint-Etienne, qui constitue un raccourci pour accéder à l'hyper-centre mais également un axe de découverte de l'église Saint-Etienne.

L'OAP affirme par ailleurs la nécessité d'aménager de nouvelles liaisons douces :

- au centre de la place Chaméane, dans une logique de requalification de cet espace public,
- dans le cadre de la réhabilitation de l'école Fénelon : aménagement de liaisons Est-Ouest et Nord-Sud,
- dans le cadre de la réhabilitation de l'école de la Manutention : aménagement de liaisons Nord-Sud

- Maintenir les espaces de stationnement existants et créer des espaces de stationnement vélo.

L'OAP prévoit le maintien des espaces de stationnement existants et la création de nouvelles aires, dédiées au stationnement vélo, dans leur prolongement.

- Envisager un ou de nouveaux accès à la RD907, futur boulevard urbain, et veiller à leur sécurisation.

Dans le cadre du projet de boulevard urbain, de nouveaux accès pourraient être mis en place depuis les rues Saint-Trohé ou Parmentier. Une attention particulière devra leur être portée afin d'assurer la sécurité des usagers.

Développement urbain

- Permettre la mutation des sites d'écoles inoccupés vers des opérations de réhabilitations et / ou constructions mixtes à dominante résidentielle, notamment à destination des étudiants.

Les écoles Fénelon et de la Manutention, inoccupées, constituent des potentiels fonciers à valoriser. Compte-tenu du tissu environnant, les réhabilitations et nouvelles constructions seront à dominante résidentielle. Les nouveaux logements pourraient être, en partie, à destination d'étudiants, population importante à Nevers, et qui pourraient bénéficier de la proximité de l'hyper-centre.

3) Les principes d'aménagement :

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Développer un mail continu depuis la rue de la Préfecture jusqu'à la Nièvre.

L'OAP prévoit le réaménagement des espaces publics existants pour révéler leur potentiel en matière de lien social, d'échanges et de rencontres (mobilier urbain...), mais aussi en termes paysagers (plantation, revêtements...).

Afin de donner plus de visibilité au mail qui constitue la place Chaméane, depuis le boulevard Koenig et vers la Nièvre, l'OAP prévoit d'exploiter la parcelle située entre ces deux entités en l'aménageant en petit square qualitatif. Ainsi, dans le but d'assurer une liaison piétonne, une ouverture dans le mur en pierre sera réalisée tout en conservant cet élément bâti valorisant l'ensemble.

Enfin, de manière à assurer une continuité piétonne lisible depuis la Nièvre jusqu'au nord de la Place Chaméane, une attention particulière sera portée à l'aménagement des carrefours avec les circulations motorisées. Le mobilier urbain, les revêtements devront faciliter les circulations douces et les traversées tout en assurant leur sécurisation. L'OAP inscrit aussi la prise en compte de l'aménagement du Boulevard Koenig notamment en termes de cohérence dans les aménagements réalisés (matériaux, mobilier urbain...).

- Aménager les emprises en projet en développant la trame verte et bleue.

Plusieurs alignements d'arbres qualitatifs sont présents sur le site, à la fois sur les espaces publics et au sein des îlots. Dans le cadre du renouvellement et réaménagement de ces espaces, l'OAP inscrit leur préservation afin d'assurer le caractère végétalisé du secteur. Dans le cadre du réaménagement du site de l'école Fénelon, il s'agira également de végétaliser le cœur d'îlot qui sera accessible au public grâce à la création de liaisons douces.

Cet espace étant fortement imperméabilisé aujourd'hui, l'OAP prévoit de retrouver des espaces de pleine terre. Le réaménagement du site est aussi l'occasion de mettre en valeur le patrimoine lié à la trame bleue à travers la présence du puits notamment.

- Maintenir la qualité paysagère du tissu urbain.

Les bâtiments de l'école Fénelon assurent la structuration de l'îlot. Une partie de ces constructions anciennes présente des qualités patrimoniales intéressantes, notamment par la présence de la chapelle, qu'il convient de maintenir dans le cadre du renouvellement de l'îlot. Toutefois, des constructions plus récentes sans unité architecturale pourront faire l'objet de démolitions. L'OAP prévoit alors que les futures constructions devront respecter l'alignement et assurer une continuité visuelle et architecturale qualitative pour favoriser leur insertion dans le site (typologie de bâti, gabarits, composition de façade...)

□ Périimètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

- Aménager des liaisons douces (piétonnes et / ou cyclables) sécurisées
- Préserver les liaisons douces existantes
- Maintenir les espaces de stationnement existants
- Créer des espaces de stationnement vélo
- Envisager un ou des nouveaux accès au futur boulevard urbain et veiller à leur sécurisation

DEVELOPPEMENT URBAIN

Permettre la mutation des sites d'écoles inoccupés vers des opérations de réhabilitations et / ou de constructions mixtes, à dominante résidentielle, notamment à destination des étudiants

COMPOSITION PAYSAGÈRE ET INTÉGRATION À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Développer un mail continu depuis la rue de la Préfecture jusqu'à la Nièvre

- Aménager des espaces publics paysagers, fédérateurs d'échanges et de rencontres (mobilier urbain adapté...)
- Créer un square permettant d'assurer la continuité du mail jusqu'au boulevard
- Préserver le mur existant tout en autorisant son percement afin d'assurer la liaison piétonne entre le mail et la Nièvre
- Assurer un traitement qualitatif des traversées tout au long du mail
- Intégrer le projet de requalification du Boulevard Koenig lors des réflexions d'aménagement du secteur

Aménager les emprises en projet en développant la trame verte et bleue

- Maintenir les arbres de haute tige existants dans les futurs aménagements
- Créer un espace vert de cœur d'îlot accessible au public
- Retrouver des espaces de pleine terre
- Valoriser la présence de puits en coeur d'îlots

Maintenir la qualité paysagère du tissu urbain

- Favoriser le maintien des éléments bâtis les plus remarquables qui assurent la structuration de l'îlot
- Implanter les futures constructions à l'alignement





III. OAP sectorielle : Quai de Médine- Centre Expo

1) Le site et les enjeux :

Le secteur du quai de Médine, s'étire entre la ripisylve de la Loire et le quartier d'habitat social des Bords de Loire, depuis le centre-historique de Nevers, au nord-ouest, jusqu'au Centre des Expositions au sud-est.

Au sens stricte, le quai de Médine s'apparente à une large sente piétonne qui s'étire entre la Maison de la Culture et la confluence Loire-Canal de Dérivation de la Nièvre, qu'elle franchit grâce à une passerelle. Ce sentier forme le tronçon central d'un cheminement piéton plus vaste, qui connecte la place Mossé à la commune de Saint-Eloi et constitue ainsi le pendant oriental du sentier du Ver-Vert. Toutefois, en dehors d'activités de pêche de loisir, il reste, en comparaison, relativement peu fréquenté.

En effet, malgré un remarquable potentiel de reconversion (végétation préservée, situation centrale, panoramas sur la Loire et le cœur historique), ce site entièrement inondable, reste essentiellement occupé par des activités industrielles de cimenterie (ALKERN) ainsi que par le vaste délaissé urbain de la plaine du Géant, utilisé comme parc urbain informel.

Cette sous fréquentation s'explique également par la séparation du secteur vis-à-vis du reste de la Ville et son occultation par le large boulevard Pierre de Coubertin, par la digue de la Levée Saint Eloi et les imposants quartiers en tours du quartier des Bords de Loire. De plus, la circulation piétonne et cycliste, sur le quai de Médine n'est pas sécurisée, en raison des flux de camions de la cimenterie et de l'absence de voie spécifiquement dédiée à ces modes de déplacement.

Récemment, le développement d'une importante offre de stationnements aux alentours, l'ambition d'une ouverture du centre-ville et du quartier des Bords de Loire vers le fleuve, ainsi que les réhabilitations du Centre des Expositions et du site de la DDT, rue des Pâtis, semble marquer, les prémices d'une transformation globale du secteur.

III / OAP : Quai de Médine - Centre Expo

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Mieux connecter ce secteur aux quartiers alentours et notamment au centre-ville ;
- Affirmer les usages au travers du développement de nouvelles circulations ;
- Envisager de nouvelles fonctions pour ce délaissé urbain ;
- Préserver et mettre en valeur les aménités paysagères et les panoramas offerts par ce site d'exception.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Valoriser les sentes piétonnes existantes.
- Créer une traversée principale.
- Aménager le cheminement en pied de digue depuis le parking du quai de Médine vers la Plaine du Géant.

L'OAP prévoit une refonte du réseau viaire afin d'améliorer et de sécuriser l'accès au site ainsi que sa traversée. Des franchissements de la digue devront également être aménagés notamment pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite et ainsi atténuer l'effet barrière créé par la levée Saint-Eloi.

Développement urbain

- Offrir un espace de jeux en lien avec le quartier.
- Développer une plaine d'exposition et favoriser les manifestations culturelles sur la Plaine du Géant.

L'OAP propose de profiter du cadre exceptionnel de la plaine du Géant pour l'accueil de fonctions récréatives, telles que la création d'un espace de jeux pour enfants et l'accueil de manifestations culturelles.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Maintenir et valoriser les trames boisées existantes.
- Favoriser une nouvelle dynamique naturelle.
- Accompagner la mutation de terrains de stockage et de décharge vers un équilibre naturel et écologique.

L'OAP prévoit la préservation des espaces boisés en bordure du site ainsi que la végétalisation des parkings du Champs de Foire, du Ravelin et de la Foire aux Moutons.

 Périmètre de l'OAP



DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Ancienne piste de karting, à requalifier.
-  Aire de jeux en lien avec la topographie, à créer.
-  Assises, à installer.
-  Maintien d'un espace ouvert pour l'accueil d'activités estivales et d'expositions.
-  Franchissements de la digue (rampes PMR), à aménager.
-  Obligation de remise en état du site par l'entreprise en cas de délocalisation de l'usine ALKERN.
+ Anticipation de l'extension du parc urbain.

DEPLACEMENTS

-  Cheminements doux à maintenir et à requalifier.
-  Cheminements doux à créer et à sécuriser.
-  ...) Parking Rues et aires de stationnement à végétaliser.

COMPOSITION PAYSAGERE ET INTEGRATION A LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  Franges boisées à maintenir et à valoriser.
-  Requalification des espaces utilisés comme décharge et mise en place d'une dynamique naturelle.
-  Cône de vue à préserver : maintien d'ouvertures sur les cours d'eau, pour la contemplation et la pêche.
-  Parking du Quai de Médine : développement d'une fonction touristique d'accueil de camping-car.



IV. OAP sectorielle : Avenue du Stand

1) Le site et les enjeux :

Situé aux confins de Nevers et de Challuy, le quartier de l'ouest de l'Avenue du Stand forme une enclave séparée du reste du territoire communal par la Loire et sa dense ripisylve, au Nord, ainsi que par la voie ferrée, à l'Est. Ce secteur s'ouvre à l'Ouest sur le sentier des Castors et sur le Chemin de Compostelle (Via Lemovicensis) permettant l'accès au bec d'Allier et à Challuy.

Bien que quelques pavillons soient implantés le long de l'avenue, une large partie du quartier est encore occupée par des activités économiques implantées en second rideau. Des entreprises de services et de transports, installées dans les locaux d'anciens abattoirs, y sont présentes, tandis que le site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage, actuellement en reconversion, s'étire le long de la voie ferrée.

Ces établissements et la ripisylve voisine constituent un obstacle entre le quartier résidentiel et la Loire qui est inaccessible et imperceptible depuis l'espace public. Passé ces obstacles, la berge de la Loire offre pourtant des vues remarquables sur le coteau des Montapins, ainsi que sur le clocher de la cathédrale. Par ailleurs, elle supporte depuis peu un cheminement piéton en direction du centre-ville, susceptible d'être étendu au quartier de l'avenue du Stand.

Malgré la présence de ces activités, cette partie du territoire communal s'apparente à l'une des plus sauvages de Nevers. En effet le site, largement inondable est inconstructible, entièrement situé dans la zone naturelle du PLU et reste peu fréquenté.

Cet espace en situation d'interface, disposant de bâtiments d'activités, possède un important potentiel de reconversion dans le cadre d'une stratégie d'ouverture du ville-centre en direction de la campagne toute proche et de mutation fonctionnelle des bords de Loire vers les loisirs de plein air.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Ouvrir le quartier vers les rives de la Loire et le centre-ville de Nevers ;
- Réduire l'effet barrière induit par la voie ferrée, séparant le quartier du reste du territoire communal ;
- Envisager une mutation fonctionnelle vers les activités récréatives, en lien avec le cadre paysager ;
- Travailler l'interface ville-campagne.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Ouvrir le quartier vers les rives de la Loire par la création de nouveaux cheminements doux et la mise à jour d'anciens sentiers.
- Connecter le quartier au sentier de la rive gauche, récemment ouvert.
- Réduire la barrière physique et visuelle induite par la voie ferrée, à hauteur de l'avenue du Stand et de la rive de la Loire.

L'OAP prévoit de désenclaver les pavillons de ce secteur par la création et la mise en valeur d'anciens sentiers. Elle vise à faciliter l'accès aux rives de la Loire, physiquement séparées du quartier par des bâtiments d'entreprises et permettre, depuis cet endroit, un meilleur accès au secteur de Nevers-plage et au centre-ville.

Développement urbain

- Dépolluer et requalifier l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage.
- Encourager la mise en valeur de la topographie du site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage.
- Favoriser le développement des nouvelles activités dans les bâtiments actuels.

L'OAP prévoit de favoriser le processus de mutation des activités polluantes présentes sur le site vers des activités de loisirs plus respectueuses des écosystèmes. A cet effet, elle exige la dépollution du site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage et propose une mise en valeur de la topographie (surplombs et potentiels belvédères sur la vallée de la Loire) de ce dernier, dans le cadre d'un éventuel projet de reconversion.

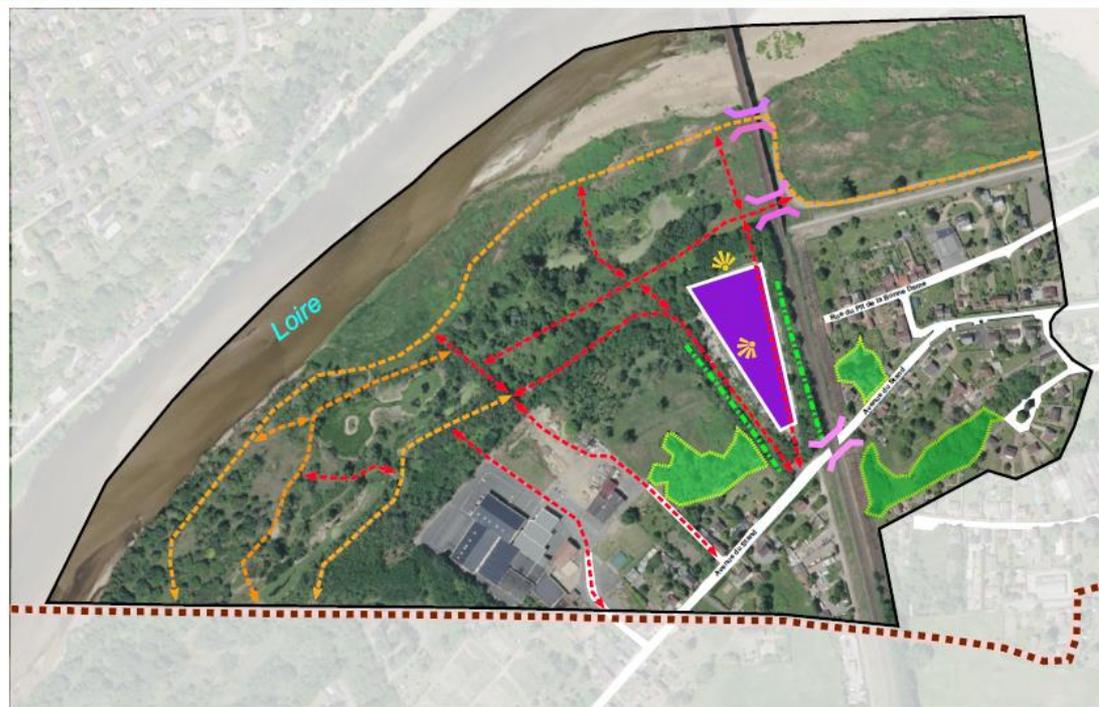
Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Préserver les haies et les espaces boisés.

L'OAP prévoit de diminuer la barrière visuelle et le bruit générés par la voie ferrée, en masquant celle-ci au travers de la préservation des haies et des espaces boisés. Les abords de la voie ferrée constitue également un corridor écologique perpendiculaire à la Loire, en rive gauche.

 Périmètre de l'OAP

 Limite communale :
Nevers-Challuy



DEPLACEMENTS

 Cheminements doux existants, à maintenir.

 Cheminements doux, à réhabiliter ou à créer.

 Réduction de la barrière physique
et visuelle induite par la voie ferrée.

DEVELOPPEMENT URBAIN

 Site de l'ancienne aire d'accueil des gens
du voyage, à dépolluer et remettre en état,
avant toute nouvelle installation d'activité.

 Topographie originale, créatrice de surplombs
au dessus de la Loire, à utiliser dans le cadre
de futurs projets.

COMPOSITION PAYSAGERE ET INTEGRATION A LA TRAME VERTE

 Franges boisées à préserver
et à valoriser.

 Haie à préserver



V. OAP sectorielle : Montapins - rive de la Loire

1) Le site et les enjeux :

Les périmètres de cette OAP comprennent deux portions du coteau de la Loire. Localisé au sud-ouest du territoire communal, cet escarpement, issu du contact entre le plateau calcaire et le fleuve, s'étire à Nevers sur de 2,2 km, depuis le rond point des Mariniers à l'ouest, jusqu'au rond point George Simenon à l'est.

En raison de son fort dénivelé, il constitue une barrière naturelle et une rupture fonctionnelle, entre les espaces résidentiels pavillonnaires des Montapins, qui s'étendent sur le plateau au nord et les zones naturelles récréatives de la vallée de la Loire (sentier du Ver-Vert), au sud.

Fort de cette situation d'enclave naturelle au cœur de l'agglomération, cet espace abrite une biodiversité conséquente. Classé en zone Np (Naturelle sensible) du PLU, il forme un important « pas japonais » des trames vertes irriguant l'Ouest Neversois, entre les réservoirs de biodiversité du Bois de l'Aiguillon, au nord et des rives de la Loire, au sud.

Par ailleurs cet espace bénéficie d'une forte valeur paysagère en raison de sa végétation, mais également de son site en surplomb, offrant de larges panoramas sur la vallée de la Loire, difficilement visibles depuis l'espace public en raison de l'urbanisation continue de la cime du coteau.

Inaccessible aux piétons du fait de l'absence de cheminement sur ses flancs, son aménagement s'avère nécessaire pour la connexion de l'Ouest de la Ville au fleuve et incontournable dans l'optique de la mise en œuvre d'une stratégie globale de reconquête des bords de Loire.

A cette fin, le coteau fait l'objet depuis 2017 de deux emplacements réservés, visant au percement deux sentes piétonnes, dont l'aménagement paysager doit aujourd'hui être conforté au moyen d'une OAP.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Créer des cheminements doux entre la cime du coteau et les rives de la Loire, le long des emplacements réservés N°17 et N°20 ;
- Planifier, en complément, un aménagement qualitatif des projets de continuités piétonnes prévues à ces emplacements ;
- Mettre en valeur, le long de ces cheminements, les panoramas naturels ;
- Préserver les supports de biodiversité le long de ces sentes.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Créer des liaisons douces entre le quartier des Montapins et les bords de Loire, dans les emprises définies par les emplacements réservés. L'OAP vise, en support des emplacements réservés N°17 et N°20, à permettre un meilleur accès des piétons et des cyclistes au fleuve, depuis le quartier résidentiel des Montapins et plus généralement depuis l'Ouest Neversois.
- Préserver les passages piétons et trottoirs permettant les cheminements doux, entre ces espaces. La sécurisation de la traversée de la route départementale des Saulaies est impérative pour la connexion des sentiers aux espaces de détente des bords de Loire. L'OAP prévoit le maintien des passages piétons, dans la continuité du chemin des Custodes et de la rue de la Pisserotte.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Préserver les haies, arbres de haute tiges et zones boisées situés le long des cheminements piétons. L'OAP prévoit la préservation des supports de biodiversité (arbres de hautes tiges, haies, talus, bosquets) le long des sentes afin de conforter le pas japonais que constitue le coteau, au sein des corridors écologiques de l'ouest du territoire communal.
- Préserver et mettre en valeur les panoramas sur la vallée de la Loire, le long des sentiers. L'OAP s'attache à la mise en évidence des belvédères naturels offerts par le coteau sur la vallée de la Loire et ponctuant les 2 cheminements.

DEPLACEMENTS

- Chemin piéton à créer
- Passage piéton à conserver

COMPOSITION PAYSAGERE ET INTEGRATION A LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Haie à maintenir
- Haie à créer
- Arbres de haute tige à préserver
- Zone boisée à préserver
- ☀ Cône de vue à valoriser





VI. OAP sectorielle : Lotissement de la rue Verte

1) Le site et les enjeux :

Les parcelles CX 257 et CX 226 sont situées dans la partie occidentale de la commune, entre la rue Antoine Montagnon et la « rue Verte », qui s'apparente à un chemin creux, non viabilisé pour la circulation des véhicules motorisés.

Ce terrain, enherbé et en pente douce, jusqu'à il y a peu, inconstructible, s'apparente à un champs séparé des pavillons voisins par des haies. Du fait de cette caractéristique, il constitue avec le chemin creux voisin, une portion de la trame verte de l'Ouest de la commune qui s'étire du Bois de l'Aiguillon au nord, jusqu'au rives de la Loire au sud. On note d'ailleurs la présence, au sud-est du site, d'une mare : petit réservoir de biodiversité.

Sa situation de dent creuse, au cœur du quartier résidentiel des Montapins, en fait un espace propice à la réalisation d'un projet pavillonnaire, dans un contexte où l'impératif de lutte contre l'artificialisation des sols limite la construction, en dehors des enveloppes urbaine, mais où la demande pour la maison individuelle reste élevée à l'échelle locale.

Aussi, ces terrains se prêtent tout à fait à l'accueil d'un petit projet d'habitat, respectueux des écosystèmes du site, ainsi que des formes urbaines et architecturale du quartier dans lequel il s'inscrit. Au vu de sa proximité avec l'axe piétonnier et cycliste menant à la cité scolaire des Loges et au Val de Loire, la question des mobilités douces doit également être traitée avec attention.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Contrôler les modalités de l'urbanisation des parcelles CX 257 et CX 226 ;
- Limiter l'impact des futures constructions sur la principale trame verte de l'ouest Neversois ;
- Favoriser une urbanisation en cohérence avec les formes urbaines et architecturales des quartiers voisins ;
- Développer les liaisons douces en direction de la Loire et de la cité scolaire.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Créer une voie de desserte ouverte sur la rue Antoine Montagnon.

Afin d'assurer la desserte du futur quartier, l'OAP prévoit la création d'une voie d'accès à double sens, depuis la rue Antoine Montagnon.

- Créer une aire de retournement.

Afin d'éviter les problèmes liés à la circulation et au stationnement le long de cette impasse, l'OAP inscrit le principe de création d'une aire de retournement des véhicules motorisés à l'est du quartier.

- Créer un cheminement doux permettant de connecter la rue Verte à la rue Antoine Montagnon.

L'OAP prévoit, dans le prolongement de l'impasse, un accès réservé aux modes doux vers le sentier de la rue Verte, offrant ainsi aux éventuels piétons et cyclistes du quartier, une circulation sécurisée vers la Cité scolaire des Loges, au nord et les rives de la Loire, au sud.

Développement urbain

- Produire de nouvelles constructions sous forme pavillonnaire ou d'habitat intermédiaire en R+1.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être résidentielle, partielle et réalisée dans un souci d'optimisation de l'espace et de cohérence avec les formes urbaines et architecturales du quartier dans lequel il s'inscrit.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Préserver les haies et espaces boisés, supports de la trame verte de l'ouest de la Commune (Bois de l'Aiguillon-Val de Loire).

L'OAP vise également à la préservation des écosystèmes que constituent la mare et les haies. Elle prévoit, à cet effet, le maintien d'une bande inconstructible de 10m de large, entre le houppier des arbres de la haie, et les futures constructions.



DEPLACEMENTS

 Voie de desserte en impasse, à créer.

 Aire de retournement, à aménager.

 Liaison douce existante (rue Verte), à maintenir.

 Liaison douce, à créer.

DEVELOPPEMENT URBAIN

 Secteur d'habitat en R+1 maximum.

COMPOSITION PAYSAGERE ET INTEGRATION A LA TRAME VERTE ET BLEUE

 Haies et espaces boisés, à préserver.

 Mare, à préserver.

 Bande inconstructible, de 10 m de large depuis le houppier des arbres de la haie, à respecter.





VII. OAP sectorielle : Bassin de la Jonction

1) Le site et les enjeux :

Le port fluvial de la Jonction, situé rive gauche, au sud de Nevers, se place en situation d'interface entre le centre-ville, la campagne et les berges de la Loire. Il dispose également d'aménités paysagères de qualité, notamment grâce à la présence du canal d'embranchement de Nevers, à sa proximité avec la ripisylve du fleuve, ainsi qu'en raison des vues attrayantes qu'il présente sur les monuments du centre historique.

Par ailleurs, l'escale qu'il offre aux péniches ainsi que sa desserte cyclable, lui permettent de capter les flux de plaisanciers et de cyclistes circulant le long de la Loire (croisières fluviales, Eurovélo 6...), ce qui en fait un haut lieu du tourisme Neversois.

En dépit de ces atouts, le développement de fonctions récréatives de loisirs (restauration, commerces/ artisanat, exposition...) susceptibles de dynamiser cet espace, reste encore relativement limité.

Bien que la reconversion de ce site ait déjà été entamée, notamment avec la transformation de la piscine en parc urbain et la création de continuités piétonnes en direction du canal latéral à la Loire, on note une prégnance encore forte de la fonction industrielle à l'ouest du bassin (entreprises Minbea Access Solution France et U-SHIN).

En conséquence, cette partie du port reste largement minérale, faiblement ombragée et connaît une circulation fréquente de camions, ce qui y freine son appropriation par les promeneurs et le développement d'activités liées à la fréquentation piétonne.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de réfléchir à l'amélioration de la qualité du paysage urbain et au développement d'une plus grande mixité fonctionnelle, dans une logique de cohabitation des fonctions industrielles et tertiaires récréatives de loisirs.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Accompagner la mutation du quartier de l'industrie vers les fonctions récréatives de loisirs ;
- Rendre plus attrayant les abords du port de la Jonction, en incitant au développement de la végétation, à l'ouest du bassin ;

3) Les principes d'aménagement :

Développement urbain

- Localiser les activités récréatives de loisirs (restauration légère, commerce et artisanat, atelier et exposition artistique) aux abords du bassin, sous réserve des capacités de desserte des réseaux.

Afin d'accomplir la mutation fonctionnelle du quartier, l'OAP n'autorise aux abords du bassin que l'implantation des seules fonctions récréatives de loisirs, au détriment des autres activités.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Créer un alignement d'arbres le long du quai de la Jonction, sur les parcelles relevant du domaine privé des entreprises.
- L'OAP vise à végétaliser davantage la rive occidentale du port, en contraignant les futurs porteurs de projet souhaitant réinvestir les bâtiments industriels, à planter une haie d'arbres de hautes tiges, sur leur terrain, en limite du domaine public.

**DEVELOPPEMENT URBAIN**

Dans l'ensemble du périmètre de l'OAP, l'implantation des seules fonctions récréatives de loisirs, correspondantes aux activités suivantes, est autorisée :

- restauration légère,
- commerce et artisanat,
- atelier et/ou exposition artistique.

**COMPOSITION PAYSAGERE ET
INTEGRATION A LA
TRAME VERTE ET BLEUE**

--- Alignement d'arbres, à créer



VIII. OAP sectorielle : Les Montots - rue Albert Camus

1) Le site et les enjeux :

Localisé au nord-ouest du territoire communal, à proximité de la zones commerciale des Grands-Pré-des-Bordes, les Montots-Grande-Pâtüre est un quartier d'habitat social, constitué de grands ensembles en barres et en tours, sorti de terre dans le contexte de l'après-guerre.

Du fait des difficultés persistantes qu'il connaît depuis les années 1970 (délabrement, pauvreté, chômage) il est considéré comme un quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Entamé dès les années 1980, le renouvellement urbain du quartier s'est largement poursuivi au cours des dernières années notamment avec la déconstruction par les bailleurs sociaux Nièvre Habitat et 1001 Vies habitat, des barres d'immeubles des îlots localisés de part et d'autre de la rue Albert Camus.

Il en résulte aujourd'hui une vaste dent creuse, laissée sans vocation au confins des quartier des Montots à l'Est et de la Grande-Pâtüre à l'Ouest.

Ce site stratégique, à l'intersection de quartiers densément peuplés et à proximité directe de l'école Albert Camus doit être aménagé avec attention. D'autant plus qu'après l'achèvement de l'urbanisation du lotissement de la Pétroque, il constituera désormais la principale réserve d'espace constructible sur la commune.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Offrir une nouvelle vocation au vaste espace vacant résultant de la déconstruction des barres d'immeubles des bailleurs sociaux 1001 vies habitat et Nièvre habitat ;
- Répondre à la demande de logement dans la partie ouest du territoire communal, dans un contexte de stabilisation du déclin démographique communal et de durcissement de la réglementation de la construction en dehors de l'enveloppe bâtie ;
- Développer de nouvelles formes urbaines (pavillonnaire / petit collectif) à même de renouveler les représentations du quartier, jusqu'alors largement associées à l'image négative des grands ensembles d'habitat social ;
- Créer une centralité récréative entre les Montots et la Grande Pâturage, en s'appuyant sur la proximité de l'école primaire, au travers de la réhabilitation de l'aire de jeux existante et de la densification du réseau de sentes piétonnes ;
- Aménager de nouveaux espaces publics en s'appuyant sur les éléments naturels et paysagers existants tels que les alignements d'arbres ainsi que les terrains engazonnés.

3) Les principes d'aménagement :

Déplacements

- Conserver la voie carrossable existante et la transformer en impasse.

L'OAP prévoit la réouverture de la rue existante, Alphonse Laveran et son utilisation comme voie de desserte de la résidence.

Afin de limiter les nuisances sonores générées par la circulation, elle sera transformée en impasse.

- Créer et conforter les cheminements doux.

Afin de sécuriser les nombreux déplacements piétons entre les quartiers des Montots et de la Grande Pâturage, le cheminement doux au sud sera conforté tandis que des nouvelles sentes piétonnes seront aménagées au nord du périmètre et au cœur d'un futur lotissement pavillonnaire de la parcelle.

- Aménager un espace de stationnement arboré et au revêtement perméable.

L'OAP prévoit qu'un espace de stationnement soit créé à proximité de la résidence. Situé en haut du talus, il sera arboré et ses revêtements ne feront pas obstacle à l'infiltration des eaux de pluie.

Développement urbain

- Produire de nouvelles constructions sous forme d'habitat pavillonnaire ou groupé (max 25 logements par hectare)

Afin de transformer le paysage urbain du quartier marqué par les grands ensembles, la parcelle DD 281 aura vocation à accueillir des maisons d'habitation.

Un retrait des nouvelles constructions vis-à-vis de l'alignement sera exigé afin de favoriser la végétalisation des abords de la rue.

- Produire des logements en habitat intermédiaire et/ou collectif.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Conforter l'espace arboré récréatif existant.

Le site dispose d'ores et déjà d'une aire de jeu pour enfants qu'il s'agit de sécuriser et de réhabiliter tout en préservant les arbres de haute tige qui l'entourent.

- Aménager des espaces publics et y préserver les arbres de haute tige.

L'aménagement des espaces enherbés situés au nord et au sud du périmètre de l'OAP sera retravaillé et s'appuiera sur la présence des alignements d'arbres et des arbres isolés.

 Périmètre de l'OAP

DEPLACEMENTS

 Voie carrossable existante, à conserver et à transformer en impasse.

 Aire de retournement, à aménager.

 Espace de stationnement privatif de la résidence, au revêtement perméable, à créer et à arborer.

 Cheminements doux, à créer ou à conforter.

DEVELOPPEMENT URBAIN

 Secteur d'habitat intermédiaire et/ou collectif.

 Secteur d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé. Densité de 25 logements par hectare.

COMPOSITION PAYSAGERE ET INTEGRATION A LA TRAME VERTE ET BLEUE

 Espace arboré et récréatif existant, à conforter.

 Espace public, à aménager.

 Bande de recul par rapport à l'alignement, à respecter par les nouvelles constructions.

 Alignements d'arbres, à conserver.

 Arbres isolés, à préserver.





IX. OAP thématique : OAP Thématique « Paysage », sur les zones UE

1) Le site et les enjeux :

Les zones commerciales et les zones d'activités économiques sont regroupées au sein de la zone UE (d'équipement) par le plan local d'urbanisme.

La faiblesse de la réglementation à l'égard du traitement esthétique de ces espaces a contribué au développement d'un paysage urbain peu qualitatif, marqué par la minéralité et par l'omniprésence de l'automobile.

Les grandes surfaces goudronnées et imperméables qui en résultent, empêchent l'infiltration des eaux pluviales, amplifiant ainsi le risque d'inondation. Ces sols bitumés, très pauvres en biodiversité, forment des ruptures conséquentes au sein des corridors écologiques et sont également à l'origine d'îlots de chaleur urbains de plus en plus nombreux et étouffants dans le contexte du changement climatique.

Par ailleurs, la présence de ce paysage dégradé, aux entrées de ville et à proximité des axes routiers permettant son contournement, nuit à l'image globale de Nevers et à son attractivité.

Pourtant ces zones de faible densité disposent également d'atouts dans le contexte de la transition écologique. Les importantes surfaces peu ou pas utilisées qu'elles présentent (espaces de stationnement, vastes toitures des bâtiments d'entreprises) constituent autant de sites d'implantation privilégiés pour le déploiement de panneaux photovoltaïques et de dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2) En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Inciter au déploiement des dispositifs de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales dans les zones d'activités ;
- Limiter les risques d'îlots de chaleur urbain et les risques d'inondation, par la désimperméabilisation des sols ;
- Régénérer la biodiversité.

3) Les principes d'aménagement :

Développement urbain

- Intégrer dans les projets de construction et d'aménagement, des dispositifs de récupération d'eau, des ombrières et des panneaux photovoltaïques, sous réserve de la faisabilité technique d'une telle démarche.

Composition paysagère et intégration à la trame verte et bleue

- Etablir une marge de recul de 5 m par rapport aux voies et utiliser cette bande pour la plantation de végétaux ligneux.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace arborés de pleine terre.
- Les espaces arborés de pleine terre devront être envisagés comme des espaces d'infiltration des eaux pluviales.
- Sur le reste du terrain, en dehors de l'emprise des voies et constructions, il sera exigé un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. A défaut, des ombrières devront être installées.

OAP thématique "Paysage" : zones UE

