

Département de la Nièvre  
**Commune de Guérigny**

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**1- Rapport de Présentation**



Le Maire,

Michel DE VOIE

**Juillet 2006**

	Délibération du conseil municipal en date du :
<b>Approbation du PLU :</b>	12 juillet 2006
Révisions :	
Modifications :	
Mises à jour :	

**RAPPORT DE PRESENTATION**

	Page
<b>0 - PREAMBULE</b>	<b>3</b>
A - EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
B - LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	
1. <b>Du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme</b>	
2. <b>L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal</b>	
3. <b>L'élaboration associée</b>	
4. <b>L'arrêt du projet et le bilan de la concertation</b>	
<b>I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE</b>	<b>10</b>
A - CONTEXTE	
1 - <b>Situation générale</b>	
2 - <b>Les principales voies de communication</b>	
B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE	
1 - <b>Relief et réseau hydrographique</b>	
2 - <b>Géologie et hydrogéologie</b>	
C - ANALYSE DU MILIEU NATUREL	11
1. <b>Terres agricoles</b>	
2. <b>ZNIEFF de type II</b>	
3. <b>ZNIEFF de type I</b>	
4. <b>Les forêts</b>	
D - STRUCTURE URBAINE	13
1 - <b>L'histoire de la formation urbaine de Guérigny</b>	
2 - <b>La Ville, ses différents quartiers et les entités urbaines et naturelles</b>	
E - ANALYSE DETAILLEE DE L'ESPACE BATI	14
F - CONCLUSION :	15
1. <b>Atouts</b>	
2. <b>Faiblesses</b>	
<b>II - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, DU PARC DE LOGEMENTS ET ANALYSE ECONOMIQUE :</b>	
A - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	17
B - PARC DE LOGEMENTS	18
1. <b>Evolution de l'occupation des logements</b>	
2. <b>Type d'immeuble</b>	
3. <b>Occupation des logements et ménages</b>	
4. <b>Equipements des logements</b>	
5. <b>Epoque de construction des logements</b>	
C - ACTIVITES :	21
1. <b>Le dynamisme des activités culturelles, touristiques, associatives, sportives et de loisirs</b>	
2. <b>La part très faible de l'agriculture</b>	
3. <b>Les parts importantes de l'industrie et de la construction</b>	
4. <b>Les activités tertiaires et services divers</b>	

**III - OBJECTIFS DE LA REVISION**

A - PRINCIPES LEGAUX	23
B - OBJECTIFS INITIAUX DE LA REVISION	
1. <b>Rappel du cahier des charges</b>	
2. <b>Mise à jour du document</b>	
3. <b>Evolution du document</b>	
C - PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET PRECISIONS DES OBJECTIFS DE LA REVISION	25
1. <b>Perspectives démographiques et du logement</b>	
2. <b>Perspectives économiques</b>	
3. <b>Perspectives d'aménagement et projets principaux sur la commune</b>	
4. <b>Objectifs de la révision</b>	
D - ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	28
1. <b>Développement urbain durable</b>	
2. <b>Préservation et mise en valeur du cadre de vie, de l'environnement naturel et du patrimoine urbain</b>	

**IV - MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE REVISION**

A - COMPOSITION DU DOSSIER	31
1 - <b>Le rapport de présentation</b>	
2 - <b>Le P.A.D.D.</b>	
3 - <b>Le plan de zonage et les emplacements réservés</b>	
4 - <b>Le règlement</b>	
5 - <b>Les servitudes d'utilité publique</b>	
6 - <b>les annexes sanitaires</b>	
B - DENOMINATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	32
1. <b>Justification, commune à toutes les zones, des articles du règlement</b>	
2. <b>La zone UA</b>	
3. <b>La zone UB et secteur UBai</b>	
4. <b>La zone UC et secteur UCa</b>	
5. <b>La zone UD et secteur UDa</b>	
6. <b>La zone UE et secteurs UEL et UEs</b>	
7. <b>La zone UL et secteur ULi</b>	
8. <b>La zone UY du POS</b>	
9. <b>La zone 1AU et secteur 1AUa</b>	
10. <b>La zone 2AU et secteur 2AUL</b>	
11. <b>La zone A</b>	
12. <b>La zone N et secteurs Ni et NLi</b>	
C - ESPACES BOISES CLASSES, EMPLACEMENTS RESERVES ET ELEMENTS DU PAYSAGE	40
1. <b>Les Espaces Boisés Classés</b>	
2. <b>Liste des emplacements réservés</b>	
3. <b>Les éléments du paysage</b>	
D - TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DU POS ET DU PLU	41
E - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL A VOCATION RESIDENTIELLE EN ZONE 1AU, 2AU ET UB	42
F - INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	43
1. <b>La préservation</b>	
2. <b>La mise en valeur du site et de l'environnement</b>	

## 0-PREAMBULE

### A - EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ■ Historique du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Guérigny a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 Juillet 1987 et modifié par délibération du conseil municipal du 26 Janvier 1996.

Le Plan d'Occupation des Sols a été mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 20 Septembre 1999. Cette révision a été poursuivie et confirmée par délibération du conseil municipal en date du 8 Mars 2002 et vaut PLU.

Par ailleurs, une révision d'urgence a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 Mars 2003, concernant le projet de réhabilitation des Cours du Château.

### B - LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

#### 1. Du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme

La Loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a été promulguée le 13 décembre 2000. Les dispositions concernant les documents d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2001, conformément au décret d'application n°20001-260 du 27 mars 2001.

Les plans d'occupation des sols (P.O.S.) ont été remplacés par des plans locaux d'urbanisme (P.L.U.). La loi prévoit le passage des POS en cours de révision au régime juridique des P.L.U., aussi bien concernant le contenu du dossier que la procédure de révision, quand les projets de révision n'ont pas été arrêtés avant le 1<sup>er</sup> avril 2001.

La révision a intégré les nouvelles dispositions de la loi et a été réalisée sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

#### 2. L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal

Article L. 123-9 du code de l'Urbanisme : « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. (...) »

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le débat a eu lieu lors du conseil municipal en date du 21 Mai 2004.

Les cinq objectifs principaux de la révision ont été rappelés :

- a - Maintenir et renforcer l'attraction de population à Guérigny
- b - Répondre aux besoins en logements, et diversifier l'offre, notamment en locatif:
- c - Prévoir l'impact des projets dans la ville et surtout les équipements liés aux éventuels nouveaux afflux de population
- d - Poursuivre l'effort de préservation et d'amélioration du cadre de vie
- e - Aider à un développement local durable : vers un urbanisme raisonné

En réponse à ces objectifs, les orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune avait été proposées par le bureau d'études. Le débat a été l'occasion pour l'ensemble du conseil municipal de confirmer ces orientations qui se résument en deux grands axes complémentaires :

- a - Développement urbain durable :
  - . Favoriser la réhabilitation et la densification des secteurs déjà urbanisés :
  - . Limiter les nouveaux terrains ouverts à la construction d'habitations et prévoir leurs aménagements
  - . Limiter l'urbanisation autour des quartiers, notamment ceux faiblement denses
  - . Aménager les équipements existants et prévoir les nouveaux équipements
  - . Prévoir la revitalisation de la zone d'activités et de ses abords
- b - Préservation et mise en valeur du cadre de vie, de l'environnement naturel et du patrimoine urbain :
  - . Règlement encadrant le patrimoine
  - . Préservation des espaces naturels
  - . Protection des activités agricoles
  - . Maîtrise de l'urbanisation

### 3. L'élaboration associée

La loi S.R.U. a simplifié l'association des personnes publiques en supprimant le cadre juridique strict. Dans le cadre du nouveau régime des P.L.U., la délibération prescrivant la révision est notifiée aux personnes publiques énumérées à l'article L 121-4 qui sont ensuite associées à leur demande ou à la demande du maire ou du président de la structure intercommunal, soit tout au long de la révision du PLU, soit ponctuellement.

Le 15 Novembre 2005, une réunion s'est tenue en la mairie de Guérigny avec les représentants des services associés :

- Préfecture de la Nièvre,
- Direction Départementale de l'Equipement (DDE),
- Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP),
- Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts (DDAF)
- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS),
- Conseil Régional et Conseil Général,
- Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture,
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) de l'agglomération de Nevers,
- Communautés de Communes voisines : « des Bertranges à la Nièvre », « Le Bon Pays », et « des Amognes »
- Communes voisines : Balleray, Parigny-Les-Vaux, Poiseux, Ourouër, Saint-Aubin-Les-Forges, Urzy et Saint-Martin-d'Heuille

Ont été présentés lors de cette réunion, avant l'arrêté du projet :

- l'historique de la révision du P.O.S. et l'incidence de la loi S.R.U.
- les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- le projet de zonage et les grandes lignes du règlement d'urbanisme.

### 4. L'arrêt du projet et le bilan de la concertation

Les modalités de la concertation de la population ont été précisées dans la délibération du conseil municipal en date 8 Mars 2002 :

- Affichage de la délibération en Mairie, pendant toute la durée des études,
- Publication d'un avis dans le Journal du Centre,
- Parution d'une information dans le Bulletin Municipal du mois de Juin,
- Organisation d'une réunion publique,
- Mise à disposition du public d'un dossier de consultation dans les locaux de la Mairie, accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations.

Le 7 Avril 2005, la réunion publique s'est tenue pour présenter le projet à la population. Une centaine de personnes étaient présentes.

Monsieur le Maire a d'abord présenté l'historique du PLU, les objectifs, le cahier des charges et l'avancement de cette étude.

Les documents suivants ont été affichés et laissés exposés en Mairie :

plan d'analyse urbaine et paysagère, plan des orientations du PADD, projet de zonage PLU avec signification des nouvelles dénominations de zone, tableaux résumés du règlement, zonage de l'ancien POS, plan des servitudes d'utilité publique et informations utiles, schéma et esquisse d'aménagement des zones 1AU, histoire de l'évolution urbaine de Guérigny, plan de l'évolution urbaine de Guérigny, cadastre de 1962, vue aérienne de la Commune, fiches d'analyse urbaine par quartiers (photos et texte), diagnostic : les atouts majeurs et les faiblesses (photos et textes), perspectives, projets et enjeux communaux (texte), analyse et perspectives démographique, logement et économique, extraits du rapport de présentation (analyse démographique et du logement), objectifs et orientations du PADD, orientations d'aménagement des zones 1AU, esquisse d'aménagement, perspectives, coupes sur rues

Un diaporama a été présenté, accompagnant l'explication détaillée de l'étude du PLU :

diagnostic et perspectives d'évolution, objectifs et orientations du PADD, projet de zonage PLU et du règlement, schéma et esquisse d'aménagement des futurs quartiers résidentiels

Il s'est dégagé de cette réunion les interrogations et points suivants :

- Questions sur le développement économique et industriel et la zone d'activités (compétence Communauté de communes)
- Remarque sur l'inesthétique du bac acier en toiture en centre ville (maison de retraite : reprise en ardoise en cours).
- Questions sur le devenir et la constructibilité de terrains situés dans la zone 1AU, à urbaniser : cette zone fait l'objet d'une étude en cours. Les réponses sont en attente de l'aboutissement de cette étude, notamment de l'étude géotechnique (assainissement)
- Question sur la possibilité d'une ZPPAUP (étude subventionnée à 50%) : étude indépendante du PLU.

- Question sur les disfonctionnements passagers de la cantine scolaire, amenés à s'intensifier s'il y a davantage d'enfants à Guérigny : prévision d'extensions ?
- Question de la réutilisation du bâtiment à clocheton des Forges, classé Monument historique

Le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal le 17 Décembre 2005.

Cette même délibération a présenté le bilan de la concertation.

En effet, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la commune a mise en œuvre une concertation de la population. Elle a permis à la commune d'informer la population pendant toute la durée des études de la révision et donne à la population la possibilité de faire des propositions et des observations.

Malgré les différentes informations dans les bulletins municipaux et les documents mis à la disposition du public, aucune remarque n'a été enregistrée dans le registre mis à cet effet.

Le 22 Mars 2006, Monsieur le Maire de la Commune de Guérigny a pris un arrêté municipal soumettant à enquête publique le projet arrêté de révision du POS valant Plan Local d'Urbanisme.

Le rapport du commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif a conclu par un avis favorable au projet de révision du POS valant Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de mieux définir la zone 2AU et d'élaborer un compromis entre la protection paysagère du site du château de Villemenant et le développement raisonné des zones à urbaniser.

A partir de ce rapport, les corrections nécessaires ont été apportées au dossier arrêté, suite aux observations du public, de la commune, des collectivités et services associés à l'élaboration du PLU, ainsi qu'aux avis de l'Etat.

Ces remarques sont synthétisées dans les tableaux suivants.

**I. TABLEAU DE SUIVI DE L'ENQUETE PUBLIQUE - AVIS DE L'ETAT :**

OBSERVATIONS ET DEMANDES DE L'ETAT	DECISIONS ARRETEES PAR LA COMMUNE	JUSTIFICATIONS
<p>Avis défavorable sur l'urbanisation en zone 2AU, trop importante aux abords du château de Villemenant (MH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cône vue N°17 et zone naturelle trop resserrés</li> <li>- prise en compte du site (relief, haies, maisons existantes, vues) à détailler</li> <li>- incompatibilités avec le PADD (page 24) «conserver les parties naturelles entre écarts» et « limitation de l'urbanisation des quartiers faiblement denses »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elimination de la zone 2AU, autour du vallon des Rondes, au profit de la zone N.</li> <li>- Limitation de la zone 2AU, côté Rondes-Patureau, jusqu'au prolongement de la parcelle bâtie AH88</li> <li>- Elimination de la zone 2AU et petite augmentation de la zone 1AU côté villemenant, jusqu'au prolongement des parcelles bâties AH 2, 5, 6, 7 et 9.</li> </ul>	<p>Respect du PADD</p> <p>Prise en compte des éléments du paysage, notamment des cônes de vues, du périmètre de protection du château de Villemenant et des caractéristiques physiques du site (nature défavorable des sols, relief, humidité,...)</p> <p>Alignement de la limite des zones à urbaniser (1AU et 2AU) avec les zones urbaines existantes</p>
<p>Correction sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la Côte à Bouillot : « présentation d'une analyse des enjeux environnementaux » plutôt qu'une « étude d'impact environnemental »</p>	<p>Modification du règlement</p>	<p>Utilisation des termes appropriés</p>
<p>Prescriptions de prévention du risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles AD 4 et 73, lieu-dit Pré de la Forge,</li> <li>- partie de parcelle AB 1, lieu-dit Pré Fragnon,</li> </ul> <p>Au contraire la partie de parcelle AN 232, lieu-dit La Boulonnerie, non inondable</p> <p>Correction des articles 1 et 2 en zone inondable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la zone Ni</li> <li>- Conservation de la zone NLi à la Boulonnerie</li> <li>- corrections des articles 1 et 2 du règlement des zones UBai, ULi, Ni et NLi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- selon la carte de l'atlas des zones inondables</li> <li>- Projet d'aménagement de la parcelle AN 232 en aire de jeux, sports et loisirs, autorisé en NLi.</li> </ul>
<p>Prise en compte défense incendie dans les zones à urbanisation future</p>	<p>Recensement des zones à capacités suffisantes, placées en 1AU sinon en zones 2AU (urbanisation différée)</p>	<p>Voir plan 6-1 des informations utiles localisation des poteaux incendie et liste dans les annexes sanitaires</p>
<p><u>Assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Distance de 100m entre la station d'épuration et les habitations pour prévenir contre les odeurs et le bruit aérien, sauf précautions spécifiques</li> <li>- 2. Corrections de l'article 4 : zones U, AU</li> <li>- 3. Concordance entre le Schéma Directeur d'Assainissement et les extensions d'urbanisation (impermeabilisation des sols et dimensionnement des ouvrages hydrauliques)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. La distance de 100m n'est pas nécessaire car les précautions ont été prises lors de la réalisation de la station d'épuration. La présence de la station d'épuration et les inconvénients susceptibles d'en résulter, lors de demandes de nouvelles constructions à proximité sont mentionnées à titre indicatif, dans les informations utiles (plan 6-1 et chapitre I-7) et annexes sanitaires (§2.B).</li> <li>- 2. Corrections règlement art.U4 et AU4</li> <li>- 3. Les orientations d'aménagement stipulent les mesures nécessaires d'assainissement (§II et IV-E), avec lesquelles les projets d'urbanisation doivent être compatibles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Précautions réglementaires contre les bruits et les odeurs de la station d'épuration conformes à l'arrêté de mise en fonctionnement.</li> <li>- 2. Utilisation des termes réglementaires</li> <li>- 3. Extraits des orientations d'aménagement « se référer aux études techniques d'assainissement,(...) limiter, drainer et capter les eaux de ruissellement de la façon la plus naturelle et prévoir impérativement des bassins de rétention ou d'orage paysagés, situés sur les points bas, proportionnels aux surfaces imperméabilisées (...), limiter l'imperméabilisation des sols en limitant la densité et les emprises des constructions et préserver le vallon humide (zone N), (...) (§IV-E) prévoir et intégrer les réseaux : attendre l'extension du réseau d'assainissement pour urbaniser les nouveaux quartiers, prévoir l'écoulement, le ralentissement et le traitement des eaux pluviales »</li> </ul>

OBSERVATIONS ET DEMANDES DE L'ETAT	DECISIONS ARRETEES PAR LA COMMUNE	JUSTIFICATIONS
<u>Alimentation eau potable :</u> - dispositif anti-retour sur tout branchement - règlement UE à modifier suivant arrêté servitude sur parcelle AN312	- modification des articles 4 du règlement - modifications du règlement et zonage : création d'une zone UEs spécifique	- nécessité technique - servitude de l'Etat (pollution aux métaux lourds) sur la parcelle AN 312
<u>Maison forestière des bois de Biez :</u> Rectification parcelles AB 7 et 8, en zone U	Extension du zonage UD sur ces parcelles, en continuité des quartiers urbanisés voisins	Permettre d'éventuels travaux ou aménagements de la maison forestière
Article N13 - espaces libres et plantations, à compléter selon l'arrêté du 12 Août 1994	Complément à l'article N13 selon l'Arrêté du 12 Août 1994	Interdire les plantations et multiplication de végétaux sensibles au feu bactérien
<u>Représentation :</u> - Distinguer plan des SUP et des Informations utiles. - Rayon de protection autour des MH	Plans 6-1. Informations utiles et plan 7.SUP  Renforcement et vérification des contours	Meilleure lisibilité

OBSERVATIONS ET DEMANDES DE L'ETAT	DECISIONS ARRETEES PAR LA COMMUNE	JUSTIFICATIONS
<u>Alimentation eau potable :</u> - dispositif anti-retour sur tout branchement - règlement UE à modifier suivant arrêté servitude sur parcelle AN312	- modification des articles 4 du règlement - modifications du règlement et zonage : création d'une zone UEs spécifique	- nécessité technique - servitude de l'Etat (pollution aux métaux lourds) sur la parcelle AN 312
<u>Maison forestière des bois de Biez :</u> Rectification parcelles AB 7 et 8, en zone U	Extension du zonage UD sur ces parcelles, en continuité des quartiers urbanisés voisins	Permettre d'éventuels travaux ou aménagements de la maison forestière
Article N13 - espaces libres et plantations, à compléter selon l'arrêté du 12 Août 1994	Complément à l'article N13 selon l'Arrêté du 12 Août 1994	Interdire les plantations et multiplication de végétaux sensibles au feu bactérien
<u>Représentation :</u> - Distinguer plan des SUP et des Informations utiles. - Rayon de protection autour des MH	Plans 6-1. Informations utiles et plan 7.SUP  Renforcement et vérification des contours	Meilleure lisibilité



## II. TABLEAU DE SUIVI DE L'ENQUETE PUBLIQUE : OBSERVATIONS DE LA COMMUNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

OBSERVATIONS ET DEMANDES DE LA COMMUNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	DECISIONS ARRETEE PAR LA COMMUNE	JUSTIFICATION
<p><u>Conseil Régional de Bourgogne</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte de l'opération Cœur de Village dans le PADD,</li> <li>- communiquer le PADD approuvé</li> </ul>	<p>Compléter les objectifs du PADD avec l'opération Cœur de Village</p>	<p>Logements réalisés dans le cadre de l'opération Cœur de Village.</p>
<p><u>Chambre des Métiers et de L'Artisanat</u> :</p> <p>Ne pas entraver l'installation ou le développement des entreprises artisanales</p>	<p>L'artisanat est autorisé sous conditions dans toutes les zones urbaines hors zone résidentielle UB et spécifique UL</p>	<p>Favoriser la mixité des usages dans les quartiers</p>
<p><u>SDIS Nièvre</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments de référence</li> <li>- rédaction de l'article 3 : accès et voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- complément des annexes incendie</li> <li>- correction du règlement article 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- compléments réglementaires</li> </ul>
<p><u>DDAF Nièvre</u> :</p> <p>Information sur l'atlas des zones inondables de la Nièvre et ses affluents et son aide à la décision (prescriptions ou refus de PC)</p>	<p>Prise en compte dans le PLU effectuée</p>	
<p><u>Conseil Général de la Nièvre</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie : ERN°3 sur la RD977 à maintenir</li> <li>- Environnement :</li> <li>. souhait d'un objectif supplémentaire dans le PADD : maintien d'un « corridor écologique » entre les forêts domaniales de Guérigny et des Bertranges,</li> <li>. recommandation : proscription de l'acacia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservation de l'ER N°3</li> <li>- rajout dans le PADD</li> <li>- correction dans les recommandations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargissement et rectification du virage de la RD n°977</li> <li>- objectifs et orientations environnementaux</li> <li>- essence végétale invasive</li> </ul>
<p><u>Commune d'Urzy</u> souhaite la prise en compte des remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Incidence de l'afflux de population des zones 1AU et 2AU, sur la circulation, l'environnement et la sécurité routière : rue Gamard, rue Champaul et sur la RD977</li> <li>- 2. Demande d'une réflexion sur la RD977 (aménagement et sécurisation)</li> <li>- 3. Inscription dans le Dossier Communal Synthétique des risques majeurs (transport de matières dangereuses) sur la RD977</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Prise en compte des problèmes futurs de circulation, prévision de sens uniques et nouvelle organisation de circulation, au fur et à mesure de l'urbanisation de ces zones. Diminution conséquente de la zone 2AU.</li> <li>- 2. Réflexion d'une déviation de la RD977, engagée avec le conseil général au niveau départemental</li> <li>- 3. Pris en compte selon arrêté préfectoral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. L'urbanisation des zones 1AU/2AU est conditionnée aux schémas et orientations d'aménagement (suffisance des réseaux, études techniques, ...). Elle est donc progressive. D'autre part la zone 2AU a été très diminuée.</li> <li>- 2. Solutions alternatives à envisager : déviation du trafic sur la RN151 réaménagée, revalorisation du trafic ferré,...</li> <li>- 3. hors PLU</li> </ul>

### III. TABLEAU DE SUIVI DE L'ENQUETE PUBLIQUE : OBSERVATIONS DU PUBLIC

N°	NOM ET PRENOM	OBSERVATIONS ENREGISTREES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	DECISIONS ARRETEES PAR LA COMMUNE	JUSTIFICATIONS
1	M Chamoux Stéphane	Demande de constructibilité sur toute la parcelle AE n°36 en UDa	Favorable - modification du zonage sous réserve de respect de la haie	desserte communale élément du paysage N°19
2	M Emie Danchot (note n°1)	<p>- Contestation de l'Emplacement réservé N°4, coupe les parcelles AH140 et 153, demande de déplacement et proposition sur la parcelle AH33, si possible, Mm Sourd, acquéreur de la parcelle AH31, pense impossible la construction d'une maison.</p> <p>- Si l'ER n'est pas modifié, il doit être prolongé sur parcelle N°34</p>	<p>Défavorable : conservation de l'Emplacement Réservé n°4</p> <p>Remarque : l'emplacement est réservé pour une voie de desserte de petit gabarit (voir coupes sur voirie jointes aux orientations d'aménagement des zones 1AU)</p> <p>Cette desserte s'accompagne d'aménagements valorisants pour les parcelles environnantes : stationnement, plantation d'arbres, éclairage public, réseaux collectifs, ...</p>	<p>Desserte de la zone 1AU selon schéma et orientations d'aménagement de la zone.</p> <p>Valorisation des terrains desservis : plus-value foncière.</p> <p>Valorisation du quartier : maillage, aménagements, plantations, ...</p>
3	Mr Chabot Eric			
4	Mm Salesse			
5	Mm Sourd			
	+ avis du Commissaire enquêteur			
6	Mr Chesnais et Mr Sejeau (notes n°2, 2bis et 3)	- Contestation de la zone 2AU : contradictions, défauts d'intégration paysagère, totalité en covisibilité - Proposition en zone N	Favorable : diminution conséquente de la zone 2AU	Voir page 1 (avis de l'Etat)
7	Mr Boucher Michel	<p>Défense du zonage 2AU, nécessaire au développement de Guérigny, absence d'impact, conscience des besoins paysagers. Propositions d'aménagement (1,2 et 3) à compléter (4 et 5)</p>	<p>Partiellement favorable : zone 2AU conservée sur la parcelle AH 28, selon l'alignement du bâti existant, au profit d'une petite extension de la zone 1AU sur la parcelle AH 26</p>	<p>Compromis raisonné entre urbanisation, aménagement et protection des espaces naturels. Les constructions futures sont limitées à l'alignement du bâti existant.</p>
12	Mm Cohen Jacqueline			
13	Mr Cohen Roger (note n°4) + avis du CE.			
8	Mm Berger	Constatation d'absence de chemin piéton sur parcelles AK78, 82 et 83 + Demande de constructibilité sur parcelles AK 81 et 84	Partiellement favorable : accès piéton supprimé dans le schéma d'aménagement de la zone 1AU, parcelle AK 81 : partie constructible	Abandon de l'accès piéton entre la zone 1AU et les Allées Une partie de la parcelle AK 81 est en UCa, constructible.
9	Mme Siri Vatau	<p>Habitants Quellerie contestent la zone 2AU, demande de protection d'une « zone verte »</p>	<p>Favorable : la zone N est étendue et la zone 2AU est supprimée du côté du hameau de la Quellerie</p>	<p>Voir page 1 (avis de l'Etat)</p>
16				
11	Mm Douib			
15	Mrs Michot Roland Père et F			
10	Mr Corbier	Défavorable à l'ensemble du PLU	Pas de suggestions	Absence de justification
12	Mm Cohen Jacqueline	Approbation de la conservation d'un pâturage et urbanisation de certains espaces, en accord avec les réserves de Mr le Préfet.	<p>Partiellement favorable : voir ci-dessus (observations n°7, 12 et 13)</p>	<p>voir ci-dessus (observations n°7, 12 et 13)</p>
14	Mm Bernadette Gallon	Souhait d'une « urbanisation maîtrisée par l'étude paysagère»		

# I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

## A – CONTEXTE

### 1 - Situation générale

La commune de Guérigny est localisée à l'Ouest du département de la Nièvre, au Nord-est à 15 kms de Nevers, préfecture de la Nièvre.

Elle est limitrophe avec les communes de Saint Aubin les Forges et Poiseux au nord, Balleray à l'est, Urzy au sud, en continuité de la zone urbaine et Parigny les Vaux à l'Ouest.

Sa superficie est assez réduite, de 740 hectares dont la moitié, 370 ha de forêts et 69 ha en zones humides inondables.

Elle fait partie, depuis le 31 Décembre 2001, de la Communauté de Communes « des Bertranges à la Nièvre », dont le siège est à Guérigny. Cette structure comprend les cinq communes de Saint-Aubin-Les-Forges, Parigny-Les-Vaux, Guérigny, Urzy et Saint-Martin-d'Heuille et a pour compétences l'aménagement de l'espace, les actions de développement économique, la protection et mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie (PLH et OPAH), la création, l'entretien et l'aménagement de la voirie, les équipements culturels, sportifs et scolaires primaires et préélémentaires.

La commune de Guérigny fait partie de l'aire du SCOT, issu de l'ancien Schéma Directeur approuvé le 5 décembre 1973, modifié le 20 juin 1988, et mis en révision le 5 novembre 1992. Le projet du nouveau schéma du SCOT a été arrêté en décembre 1998, et approuvé par délibération du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) le 27 Décembre 2001.

Le 28 Mai 2004, le Conseil Municipal a décidé de reprendre la compétence « élaboration et mise en place d'un schéma directeur » rétrocédée par la Communauté de Communes « des Bertranges à la Nièvre ».

### 2 - Les principales voies de communication

La commune est traversée :

- du Nord au Sud par la RD977 qui relie Clamecy et Prémercy à Nevers, en passant en pleine zone urbaine
- d'ouest en est par la D8 vers Parigny les Vaux et Pougues et par la D26 vers Balleray
- d'Est en Ouest, par la voie ferrée, le long de la Nièvre d'Arzembouy.

Toutes ces voies se rencontrent en un point stratégique de la ville, une portion étroite au centre de la ville, entre le carrefour de la D977 et de la D8 d'une part et celui de la D977 et de la D26 d'autre part.

## B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

### 1 – Relief et réseau hydrographique

Le relief et le réseau hydrographique nécessitent d'être analysés dans le détail du fait de sa complexité et de ses conséquences historiques et futures sur l'urbanisation.

La commune de Guérigny présente un paysage de collines boisées, séparées par les 2 vallées de la Nièvre de Champlemy à l'Ouest et de la Nièvre d'Arzembouy à l'Est.

Le Bourg s'est surtout développé sur la butte au Sud du point de jonction des deux vallées puis sur les autres coteaux bordant la Nièvre.

Les échappées visuelles sont guidées par l'axe Nord-Sud des vallées des deux Nièvres.

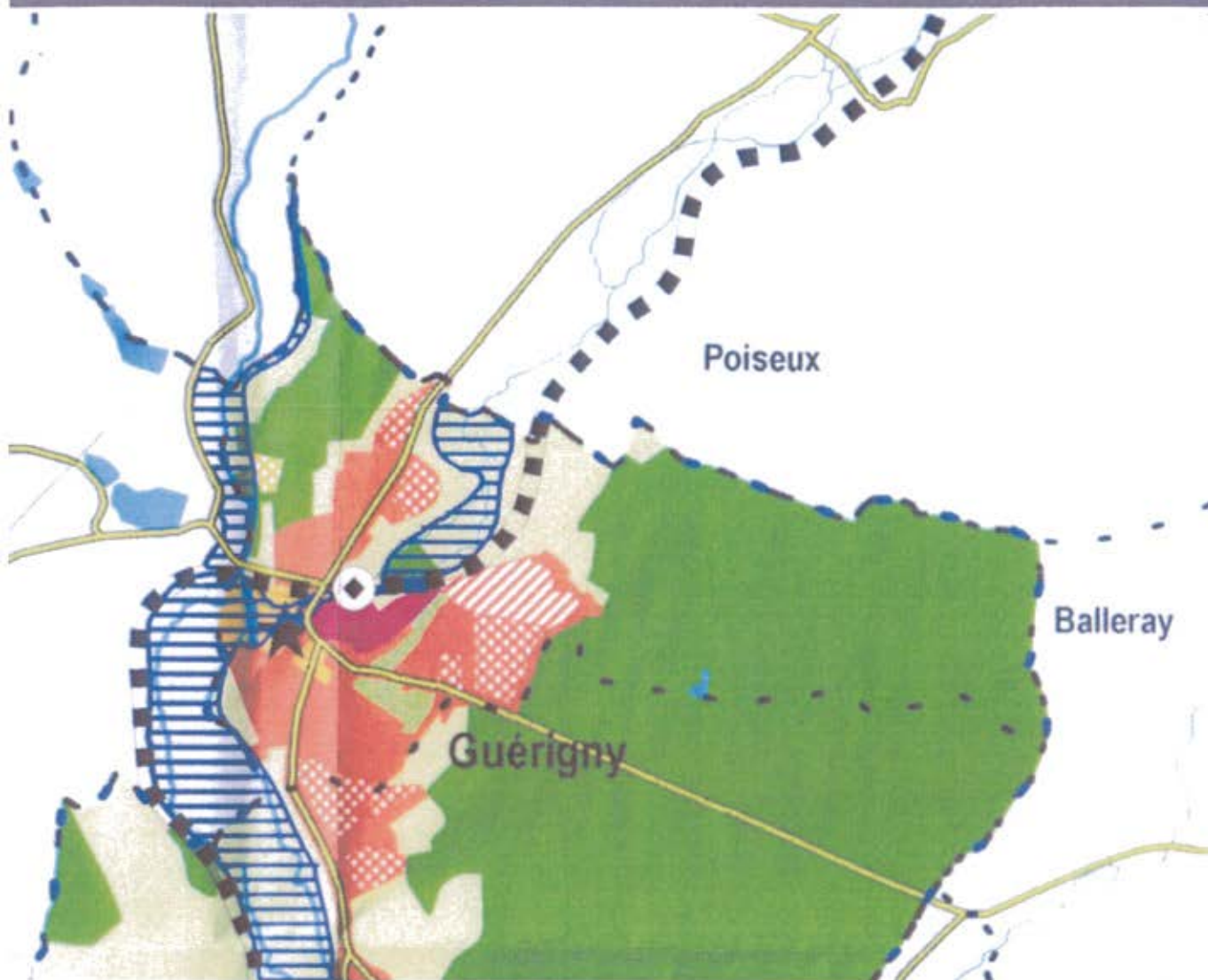
Les collines boisées de part et d'autre des vallées bloquent l'horizon et l'urbanisation, à l'Est et l'Ouest.

Des falaises existent à proximité du centre, compliquant les possibilités d'aménagement, notamment quartier des Chambres Neuves.

La vallée étroite de la Nièvre de Champlemy constitue la limite ouest de la commune. La vallée plus large de la Nièvre d'Arzembouy est parcourue en rive droite par la RD977 et en rive gauche par la voie ferrée.

Le carrefour à la fois des deux rivières, des 3 routes départementales et de la voie SNCF est le nœud central de la ville.

# Shéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Nevers PROJET A MOYEN TERME



## UTILISATION DU SOL EXISTANTE



### ESPACES URBANISÉS (fonction dominante)



### ESPACES NON URBANISÉS (occupation dominante)



--- Limites de communes  
 Réseau hydrographique naturel

### INFRASTRUCTURES EXISTANTES



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

### DESTINATION GENERALE DES SOLS

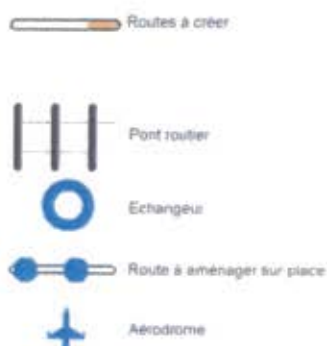
#### A MOYEN TERME (fonction dominante)



### ESPACES A PROTEGER



### PROJETS D'INFRASTRUCTURE (principe d'implantation)



En aval de la jonction des 2 rivières, la vallée est plus évasée vers le Sud. A hauteur, d'Urzy, le fond plat de la vallée atteint 1 500 m, mais celle-ci s'épanouit surtout à partir de Coulanges-Les-Nevers.

Le débit moyen de la Nièvre, de l'ordre de 6 m<sup>3</sup>/s, reste modeste.

Les cours des 2 Nièvres ont été détournés autrefois vers de « fausses rivières », amenant l'eau aux forges anciennes (Poelonnerie, château de Villemenant, forges royales) et aux aciéries, implantées dans le creux de la vallée, au carrefour des cours d'eau (recherche de puissance hydraulique).

La Nièvre constitue une rivière de deuxième catégorie piscicole circulant dans une zone d'élevage.

A partir de Guérigny, la Nièvre entre dans une zone de culture intensive. La rivière change alors de faciès en raison de la succession de plusieurs barrages. Alors qu'en amont, la profondeur moyenne est de 10 à 20 centimètres, celle-ci augmente sur la partie aval, la vitesse d'écoulement diminue et le lit de la rivière s'envase.

Les causes d'altération reconnues à ce jour sont les rejets des communes de Saint-Aubin-les-Forges, d'Urzy, et en partie terminale du cours d'eau, de l'agglomération de Nevers.

Il n'existe pas actuellement de servitude d'utilité publique concernant les inondations de la Nièvre. Toutefois, en complément du Plan de Loire, un « atlas » des zones inondables a été établi en 1996 (voir plan des informations utiles).

La commune doit informer la population des risques d'inondations sur son territoire en tirant les conséquences du plan joint, dans le zonage et dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

## 2 – Géologie et hydrogéologie :

Le réseau hydrographique de la commune est essentiellement superficiel, localisé dans les vallées. Sur le flanc du coteau, le réseau hydrographique superficiel et souterrain est absent.

L'unique réseau hydrogéologique se localise à l'Est du territoire communal, alimenté essentiellement par l'Etang de Villemenant, et qui rejoint la Nièvre.

## C - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

### 1 - Terres agricoles :

Elles sont très limitées sur la commune. De ce fait, les projets de constructions agricoles (étable, stabulation libre,...) sont inexistantes. Dans l'hypothèse de la mise en œuvre de tels projets, il conviendra de soigner tout particulièrement l'insertion du bâtiment dans le paysage environnant.

### 2 - ZNIEFF de type II (voir plan des informations utiles)

La commune est concernée par la présence de deux ZNIEFF de type II.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

#### ✓ ZNIEFF n°1018 :

Elle correspond à la **vallée de la Nièvre**, caractérisée par sa rivière et ses ruisseaux à végétation aquatique diversifiée, ses étangs, ses prairies humides et marécageuses.

Cette zone linéaire, réduite aux cours d'eau et au fonds des vallées, forme un ensemble écologique assez homogène et fragile. La végétation aquatique y est abondante, généralement bien conservée, et abrite une faune variée. Les vallées adjacentes offrent un cachet plus caractéristique de l'état passé, du temps où l'entretien des cours d'eau était régulier (maintien des arbres sur les berges). La présence d'étangs et les biefs d'anciens moulins exercent une attraction indéniable sur l'avifaune.

Un projet d'établissement d'un contrat-rivière est à l'étude.

#### ✓ ZNIEFF n°1014 :

Elle correspond au **massif forestier des «Cinq Seigneurs»**, buttes et bocages des Amognes : buttes et plateau boisés avec versants portant des pelouses et fruitacées calcicoles, bocage bien conservé, rivière. Cette zone du plateau jurassique nivernais présente un intérêt géomorphologique par la présence de buttes et cuesta sur la bordure orientale, vallons et dépression argileuse classique sur la partie sud occidentale.

La diversité des situations topographiques provoque une bonne richesse de milieux et de groupements depuis les chênaies, hêtraies du plateau jusqu'aux friches et pelouses calcicoles avec ourlets forestiers thermophiles des versants et aux prairies et haies du bocage sur terrain argileux. Les ruisseaux d'eau courante apportent une diversité supplémentaire.

Il existe une vraie nécessité de conserver la qualité du bocage.

Cette zone comprend un secteur de ZNIEFF de type I.

### 3 - ZNIEFF de type I (voir plan des informations utiles)

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou des transformations mêmes limitées.

#### ✓ ZNIEFF n°1014-0004 de « l'Étang de Villemenant »:

Sa superficie est de 4 hectares. Il est situé dans la forêt domaniale de Guérigny, à proximité de la route forestière du « Bourgelé ». Il est installé sur des argiles de décalcification du plateau calcaire nivernais. Il est entièrement forestier et la queue de l'étang est marécageuse encadrée par des zones boisées.

Le caractère oligotrophe de l'étang permet la présence d'une espèce protégée de la flore de Bourgogne : l'Hottonie des marais, aux fleurs lilas pâle et centre jaune.

A titre de curiosité, on peut découvrir un « Cyprès Chauve ».

Il est nécessaire d'organiser dans l'espace et dans le temps, les activités de loisirs qui pourraient perturber ces espaces naturels.

### 4 - Les forêts (Voir plan des servitudes d'utilité publique).

La commune est fortement boisée, 370 hectares de forêts, soit plus de la moitié du territoire communal (729 hectares), comprenant les forêts :

- au Nord-Est, Forêt sectionale de la Quellerie, de 30 ha, futaie de chêne (90%) et de hêtre (10%), aménagée depuis 1974 pour une durée de 30 ans,
- à l'Est, Forêt domaniale de Guérigny, de 272 ha, futaie de chêne (75%), hêtre (16%), feuillus précieux (3%), feuillus divers (5%) et pins (1%), aménagée depuis 1997 pour une durée de 20 ans, où est localisée « l'Étang de Villemenant » (ZNIEFF de type I).
- au Nord, Forêt domaniale des Bertranges, de 57 ha, futaie de chêne (80%), hêtre (10%) et divers (10%), aménagée depuis 1987 pour une durée de 20 ans.

On notera la présence d'une servitude d'utilité publique avec la présence d'une ligne électrique de 15 KV sur le canton des Bois de Biez, qui surplombe la forêt sur 210 m. Cette servitude est prévue au titre d'une concession prise par arrêté préfectoral du 13 avril 1927.

Par ailleurs on notera la présence de la Maison Forestière des Bois de Biez et ses annexes (terrain de service). Il y a lieu de prévoir des possibilités d'aménagements de celle-ci.

Deux autres maisons forestières (Maison du Champ de la Croix et Maison Forestière de l'Horloge) sont situées en dehors du massif dans le bourg de Guérigny.

Il n'y a pas de forêts privées soumises à un plan simple de gestion.

Le régime forestier des forêts domaniales de Guérigny et des Bertranges et de la forêt sectionale de la Quellerie, leur confère le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126-1 du Code de l'Urbanisme).

## D – STRUCTURE URBAINE

La structure urbaine est la conséquence de deux principaux facteurs, d'une part le facteur historique et d'autre part des facteurs naturels, le relief et les rivières.

L'évolution urbaine à travers l'histoire de Guérigny permet de comprendre l'organisation actuelle et de mieux cibler les perspectives d'aménagement.

### 1 - L'histoire de la formation urbaine de Guérigny

(voir plan « Evolution historique » en annexe)

Guérigny se localise à l'endroit stratégique de l'intersection des deux bras de la Nièvre (celle de Champleny, et celle d'Arzembouy), affluent de la Loire.

#### - IX<sup>ème</sup> siècle

La première occupation notable date de la moitié du IX<sup>e</sup> siècle, lorsque les chanoines de Saint Cyr s'y installèrent avec quelques ouvriers chargés de l'entretien du domaine.

#### -XIV<sup>ème</sup> siècle : les forges de Villemenant

Le territoire connut sa seconde vague de peuplement à partir de la moitié du XIV<sup>ème</sup> siècle, lorsque la famille de Veaulce s'installa dans le château de Villemenant en 1340, en bordure de la Nièvre, et que vinrent se grouper autour de celle-ci une population à son service, en échange de la protection de leur suzerain.

A partir de là, les conditions favorables étaient réunies pour que se développe la métallurgie, à savoir : un pouvoir suzerain mettant à disposition sa main d'œuvre, des conditions naturelles propices (présence du minerai de fer, le bois des forêts et l'eau), et enfin l'existence d'un haut fourneau et de deux forges (la Poëlonnerie et Marcy).

#### -XVIII<sup>ème</sup> siècle : les forges de Chaussade

Le développement de la métallurgie va être un facteur explicatif majeur de l'évolution et de l'organisation de l'urbanisation de Guérigny, et ce principalement avec l'arrivée à la direction des forges de Pierre Babaud de la Chaussade, qui en fit au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le plus grand complexe industriel en modernisant et en développant les réseaux de communication par voie terrestre ou fluviale, et en menant plusieurs opérations d'urbanisme.

Il organisa l'agglomération autour de sa demeure et des forges localisées à l'intersection des deux Nièvrès : soit le lieu de production et d'habitation.

Il fit tout d'abord construire un bief important, à l'intersection des cours d'eau, fournissant la force motrice. A proximité, il installa les bâtiments industriels et sa demeure, à savoir les futures forges royales (en 1780 sous Louis XVI) et l'actuel château associé à un vaste parc, à l'emplacement où se trouvait le village. Celui-ci se déplaça plus à l'Est, à flanc de coteau. Cet ensemble de plus de 9 ha était relié aux alentours par 3 allées cavalières (Sud, Nord, Est).

Le nouveau village fut donc construit plus à l'Est, flanc de coteau. A cette occasion, Pierre Babaud fit édifier l'église Saint-Pierre.

Autour du « cœur du domaine » (château, bâtiments industriels et bourg), les habitations s'établissaient de manière plutôt anarchique près d'une industrie (hameau de Villemenant ou de la Poëlonnerie), ou d'un domaine agricole (Châtres, les Gondelins, les Boirats, Plouzeau, la Fenellerie).

#### -XIX<sup>ème</sup> et première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle

Cette période est marquée par la forte augmentation de la population (multipliée par 6 entre 1801 et 1872, passant de 475 à 3137 habitants), liée au développement des forges. L'urbanisation croissante de Guérigny, réalisée au par coup, est réalisée de manière plutôt anarchique, loin de l'organisation amorcée par Pierre Babaud de la Chaussade. Cette période se caractérise également par le développement social : d'où des infrastructures diverses liées aux services et loisirs.

-urbanisation anarchique du centre

-nouvelles rues percées dont la principale, à savoir la Grande Rue, ...

-immeubles le long de la Grande Rue

-école (1867), gendarmerie (1867), abattoir (1880), bâtiment ancienne coopérative de la société de consommation (1866)

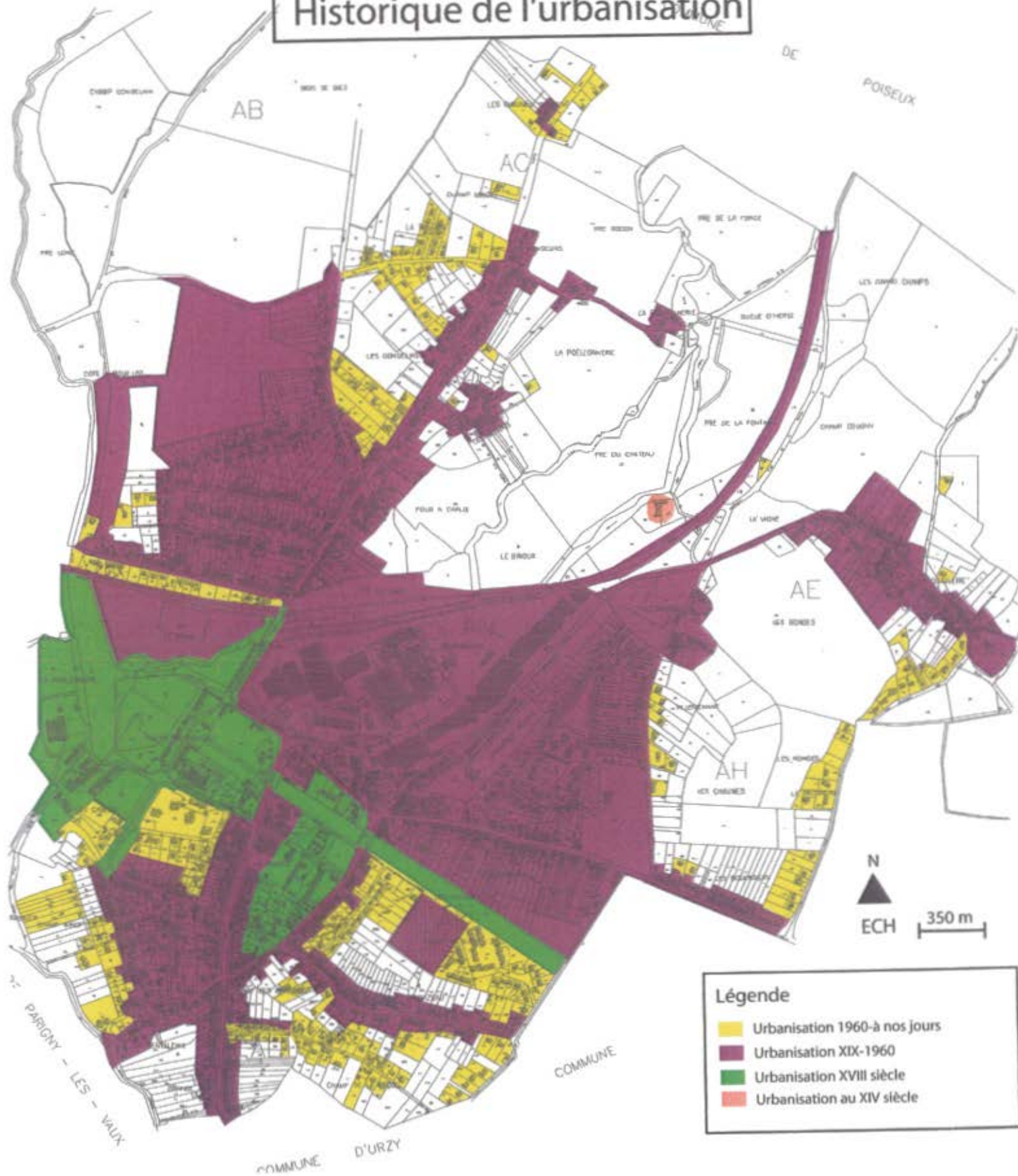
-place Jean Jaurès

-bâtiment de l'horloge (1802), avenue Arnault de Lange : logement des cadres des forges

-nouvelles aciéries dans la zone de Villemenant (1900)

-marché couvert (1913), place Jean Jaurès

# Historique de l'urbanisation



## Légende

- Urbanisation 1960-à nos jours
- Urbanisation XIX-1960
- Urbanisation XVIII siècle
- Urbanisation au XIV siècle

-ancien cinéma (1930)

-abandon des bâtiments anciens près du bief (1930): devient le « Vieux Guérigny ». Concentration dans la zone de Villemenant

### **-XXème siècle (deuxième moitié)**

La deuxième moitié du XXème siècle est marqué par un ralentissement important de l'urbanisation, lié à la crise que connurent les forges et leur fermeture définitive en 1971.

-bâtiments à caractère sociaux : square des abbés, champ des Moineaux

-développement des zones pavillonnaires

-lotissement des Gondelins

-« Vieux Guérigny » devient un espace culturel

L'évolution de l'agglomération de Nevers se caractérise en partie par l'évolution d'un certain nombre de ses entités en binôme, tel que Nevers – Varennes, Magny-Cours – Saint-Parize, et en ce qui nous concerne, Guérigny-Urzy. Ceci est nettement identifiable sur le terrain par l'effacement des limites urbaines, du fait de la continuité du bâti entre les deux agglomérations.

## **2 - La Ville et ses différents quartiers et les entités urbaines et naturelles :**

Le patrimoine est encore ce qui structure fortement la ville d'aujourd'hui, car les extensions récentes sont relativement mesurées.

On distingue ainsi aisément l'évolution de l'urbanisation des différentes époques, en fonction de la densité et d'autres caractéristiques comme, par exemple, le type d'architecture ou la localisation par rapport au centre, clairement identifiable.

Au total 7 découpages couvrent l'ensemble du territoire communal, détaillées par ordre d'urbanité :

- a. Le centre bourg où se situent l'école, l'église, la mairie, la Grande rue, et notamment, la troisième opération « cœur de village » (logements locatifs place de la Liberté).
- b. Quartiers denses proches du Centre bourg : Quartier « Rue de la Fontaine » (rues Pelletan, Massé, Frébault, Carrefour des Chambres Neuves, rue Masson, Lanessan, route de Balleray), Rue des Baraques (rue Masson), des Câbles, des Abbés, de Plouzeau,
- c. Anciennes Forges royales et Cours du Château, Allées : projet de réhabilitation d'environ 90 logements
- d. La Zone d'activités de Villemenant : Schéma d'aménagement global nécessaire.
- e. Quartiers moins denses, plus lointains du Centre :
  - a. Sud-Ouest : bords de Nièvre, champ Minot, Fenellerie
  - b. Sud : avenue Charles Dariaux (limitrophe avec Urzy),
  - c. Sud-Est : Champ de la Croix, extrémités de Plouzeau, Champ Meslier, et Cimetière
  - d. Est : les Chaumes, Champ Moineau, Chambres Neuves
  - e. Nord : cité Châtres, avenue Gal Cheutin (départementale),
- f. Quartiers excentrés : Chaumes Rondes, Gondelins, Boirats, Tuilerie, Poelonnerie, Quellerie, Villemenant, Rondes, Patureau, Boulatiers
- g. Espaces naturels : Bords de Nièvre, prairies Nord, Forêts, sentiers,...

## **E - ANALYSE DÉTAILLÉE DE L'ESPACE BÂTI**

Voir le plan d'analyse urbaine et les fiches d'analyse par quartier.

Pour chaque entité ou découpage détaillé ci-dessus, on trouve

- a - l'analyse concernant :
  - l'histoire de sa formation et de son développement
  - les identités urbaines et architecturales
  - les perceptions visuelles
  - les usages : fonctions, accès, circulation, stationnement
  - les traitements particuliers : éclairage, mobilier urbain,...
  - les liens avec les autres quartiers

- b - la conclusion sur :
  - les potentialités
  - les faiblesses et fragilités
  - les préconisations
- c - les projets évoqués

## F - CONCLUSION

Le diagnostic de la commune est illustré par une carte de synthèse de l'analyse urbaine et paysagère, par une carte historique de l'urbanisation, et par une fiche par quartier avec photos, analyse et préconisations.

L'analyse a mis ainsi en évidence les atouts et les faiblesses urbaines de la commune :

### 1 - les atouts :

- L'importance et la richesse du patrimoine architectural et urbain sont le premier atout de la commune. Témoin de l'ancienne ville ouvrière qui s'est développée grâce au travail de l'acier, ce sont autant de repères dans la ville actuelle :

- les anciennes forges royales, le Château de la Chaussade, le Château de Villemenant,
- les aciéries et les anciens quartiers ouvriers de Châtres, de la Quellerie,
- les allées, boulevard naturel urbain majestueux, dont les abords doivent être soignés (espaces de transition semi privés, clôtures de jardins privés, façades alignées parallèles, architecture sobre).

Il est bon de noter que, bien qu'ils soient non protégés, les bâtiments suivants se démarquent de l'ensemble, par leur intérêt patrimonial et architectural : le Château de Guérigny et ses dépendances, l'église, l'ancienne coopérative, immeuble au 54 Grande Rue.

Des éléments de taille plus réduite du patrimoine bâti ou du paysage sont tout aussi remarquables, comme les fermes et écarts de la Poëlonnerie, des Boirats, de la Fenellerie, ..., ou comme le mur Est de la zone d'activités de Villemenant (richesse de ses matériaux, présence de puits, plantations d'accompagnement,...) qui mérite d'être étudié pour une revalorisation, notamment liée à la réhabilitation des Chambres neuves, et pour créer certaines traversées plutôt piétonnes, afin de désenclaver le site clos par cette ancienne enceinte militaire. A ce titre, les éléments du paysage faisant partie du patrimoine collectif pourront être identifiés : murets, terrasses agricoles, maillage bocager, chemins et sentiers, patrimoine vernaculaire...

- Le centre ville est bien marqué par le regroupement des commerces, services, activités et administrations (écoles, collèges, gendarmerie, mairie, bibliothèque, équipements, ...). Sa centralité est effective.
- Le maillage de rues des quartiers Sud semble suffisant, sauf autour du cimetière où des parcelles enclavées sont réservées pour son extension.
- 2 passages piétons à Plouzeau, pourraient être aussi utiles dans la cité où les îlots sont longilignes
- Les quartiers sud sont bien identifiés par leur architecture, leurs espaces extérieurs : les Abbés, Fenellerie, Plouzeau.
- La belle qualité du cadre de vie est un atout majeur de la commune. Elle le doit à l'importance et à la qualité des espaces naturels de La Nièvre, de la forêt, et de leur prolongement jusqu'en ville (les Allées, les aménagements des bords de la Nièvre au niveau des Forges, ...). La promotion et la protection de ces espaces sont d'autant plus importantes, s'il est souhaité un développement touristique de la ville.
- La commune jouit de bonnes dessertes départementales, intercommunales, y compris vers l'autoroute A77, située à 12 kms.
- Une zone d'activités avantageusement située, proche du centre et de la principale desserte la RD977.

## 2 - Les faiblesses :

- L'importance de l'urbanisation linéaire le long des routes communales ou départementales crée des surcoûts en terme d'équipements et bloque des terrains à l'arrière des constructions
- La zone d'activités, d'emprise très étendue, a gardé l'organisation militaire fermée des anciennes aciéries de la Marine Nationale. Les espaces sont clos, en impasse et non traversants. Il n'y a pas de liens avec les quartiers de la gare, et les quartiers Nord (Châtres) et Est. Les espaces humides de la Nièvre et la voie ferrée sont des coupures supplémentaires.  
Les abords manquent d'attrait : la « porte d'entrée » de la zone, au carrefour, centre stratégique de la ville, est dévalorisée par la présence d'édicules et de bâtiments d'aspect très médiocre (transformateur, hangar du supermarché) et de volumes hors d'échelle urbaine (silos).
- Les infrastructures tranchent le tissu urbain. La voie ferrée sépare les quartiers Nord, malgré le lien effectif par l'avenue du Général Cheutin (D977). Les deux départementales et leur carrefour ont une emprise très importante.
- Cette zone du carrefour est le centre stratégique de la Ville, mais garde un caractère routier, non urbain, du fait de la largeur des voies et du manque de traitement des espaces et des abords de la zone d'activités.
- Les zones humides de la Nièvre sont aussi des coupures des espaces urbanisés.
- Quelques quartiers isolés : La Quellerie, les Rondes, les Boulatiers, impasse de la Tuilerie.  
Il y a lieu de limiter au maximum les phénomènes de mitage qui ont pour effet, de banaliser le paysage, de compromettre l'exploitation agricole, d'alourdir le coût de divers services publics, et à terme de reporter sur les espaces protégés les aménagements d'équipements qui s'avéreront indispensables à l'avenir.
- Enclavement du quartier Chambres neuves, au-dessus de la ZI : pas de liaison entre la rue Frebault et la rue Mercier du fait de l'urbanisme linéaire le long de la rue Mercier et impasse Barbusse.
- coupure de la cité vers le Nord, vers la Nièvre et vers la Côte à Bouillot, absence de sentiers.
- enclavement de la gare et façades arrières des maisons bâties le long de la D977

# Les atouts majeurs et identitaires de Guérigny .

## Belle qualité du cadre de vie et des espaces naturels :



**Les Allées, un boulevard naturel majestueux :**  
axe vert linéaire privilégié pour la promenade,  
depuis le centre bourg en direction de la forêt



**La Forêt**  
Espace forestier faisant partie de la Réserve  
Naturelle de Villemenant.

## Richesse du patrimoine et une zone d'activités bien située



**Les Forges Royales : les origines de Guérigny**  
Entrée des anciennes Forges royales de la  
Chaussade et du « Vieux Guérigny ».



**Zone d'activités de Villemenant**  
Au cœur du territoire communal, héritée des  
anciennes aciéries du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

## Une bonne desserte et une centralité affirmée



**La Grande Rue.** Depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, c'est l'axe  
principal d'urbanisation avec la présence de la  
Mairie et des principaux commerces

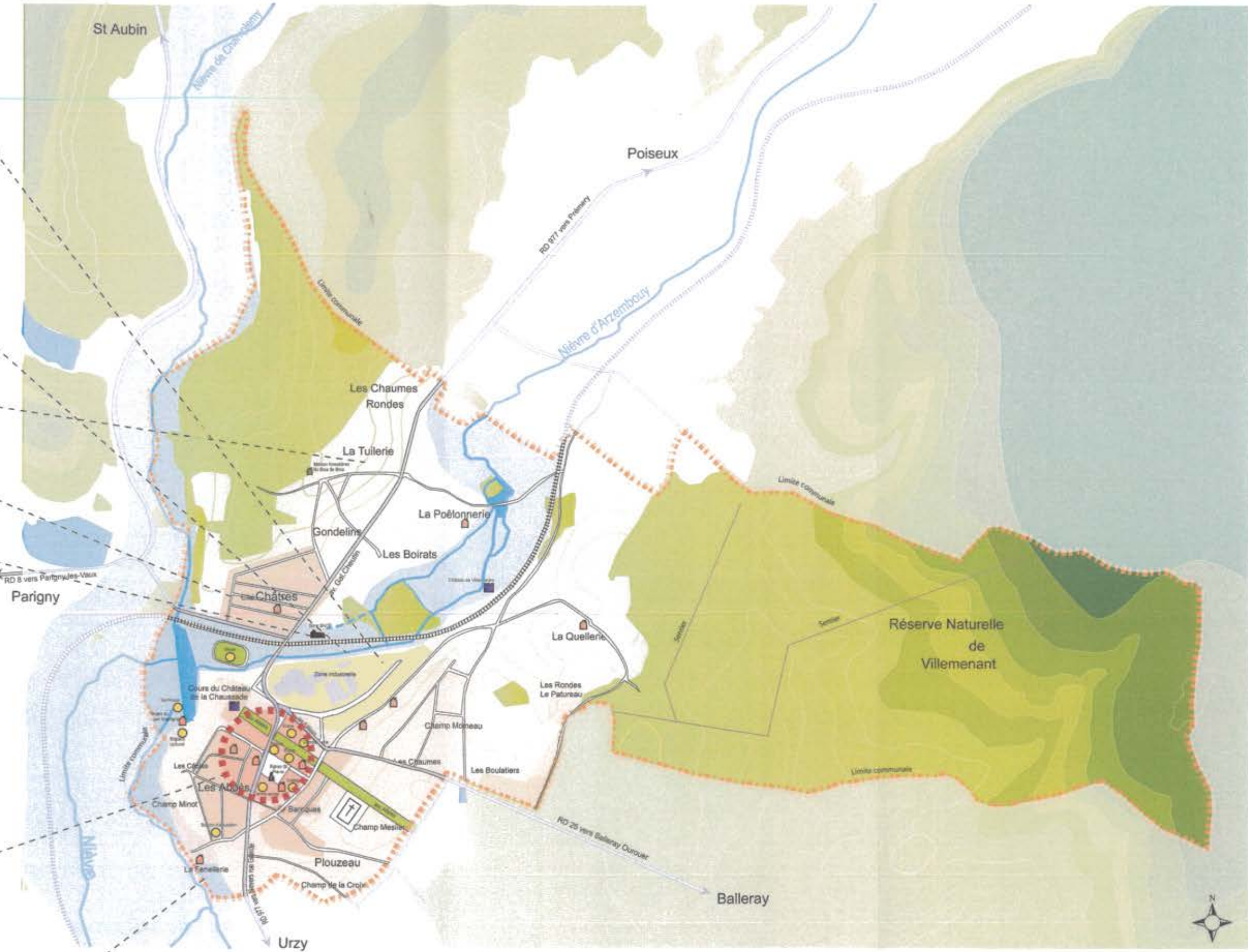


**Les quartiers périphériques bien desservis**  
Anciennes maisons dans le quartier de Plouzeau.

## **Sommaire des fiches d'analyse détaillée par quartier par ordre d'importance :**

1. Centre bourg : « opération cœur de village » Ecole, Eglise, Mairie, Grande rue
2. Quartiers denses proches du Centre bourg : Quartier « Rue de la Fontaine » (rues Pelletan, Massé, Frébault, Carrefour des Chambres Neuves, rue Masson, Lanessan, route de Balleray), Rue des Baraques (rue Masson), des Câbles, des Abbés, de Plouzeau,
3. Anciennes Forges royales et Cours du Château, allées
4. ZI de Villemenant
5. Quartiers moins denses, plus lointains du Centre :
  - a. Sud-Ouest : bords de Nièvre, champ Minot, Fenellerie
  - b. Sud : avenue Charles Dariaux (limitrophe avec Urzy),
  - c. Sud-Est : Champ de la Croix, extrémités de Plouzeau, Champ Meslier, et Cimetière
  - d. Est : les Chaumes, Champ Moineau, Chambres Neuves
  - e. Nord : cité Châtres, avenue Gal Cheutin (départementale),
6. Quartiers excentrés : Chaumes Rondes, Gondelins, Boirats, Tuilerie, Poelonnerie, Quellerie, Villemenant, Rondes, Patureau, Boulatiers
7. Espaces naturels : Bords de Nièvre, prairies Nord, Forêts, sentiers,...

- L'IMPORTANCE DE L'URBANISATION LINEAIRE**  
le long des routes communales ou départementales, surtout en terme d'équipements et blocage des terrains à l'arrière des constructions
- UNE VASTE ZONE D'ACTIVITES COUPEE DE LA VILLE**  
Dans ces anciennes aciéries de la Marine Nationale, les espaces sont étés, non traversants, sans liens avec la gare, les quartiers Nord (Châtres) et Est.  
Les espaces humides de la Nievre et la voie ferrée sont des coupures supplémentaires.  
Les abords manquent d'attrait. La « porte d'entrée » de la zone, sur le carrefour, centre stratégique de la ville, est dévalorisée par la présence d'édicules et de bâtiments d'aspect très médiocre (transformateurs, hangar du supermarché) et de volumes hors d'échelle urbaine (adoss).
- LES INFRASTRUCTURES TRANCHENT LE TISSU URBAIN**  
La voie ferrée sépare les quartiers Nord, malgré le lien de l'avenue du Général Chautau (D977).  
Les emprises des deux départementales et de leur carrefour sont très importantes.  
Ce carrefour est le noeud stratégique de la ville, mais gèle un caractère coutier, non urbain.  
Des traitements urbains des espaces seraient nécessaires aux abords de la zone d'activités.
- LE MANQUE D'AMENAGEMENT DES BORDS DE LA NIEVRE, EN VILLE, AJOUTE A CET EFFET DE COUPURE**
- DES QUARTIERS SONT ISOLÉS OU ENCLAVÉS ET DE FAIBLE DENSITÉ**  
Isolément des Rondes, des Boulatiers, de la Tuilerie. Enclavement du quartier Châtres neuvés : au-dessus de la zone d'activités, pas de liaison entre les rues Fesbault et Mercier du fait d'un urbanisme linéaire le long de la rue Mercier et de l'impasse Barboussé.
- DISFONCTIONNEMENTS DE LA CITE CHÂTRES**  
Fermeture vers le Nord et vers la Côte à Bouillor, absence de sentiers.  
Quartier peu valorisé et problèmes de stationnements
- ENCLAVEMENT DE LA GARE**  
arrivées des maisons bâties le long de la D977
- LA BELLE QUALITÉ DU CADRE DE VIE**  
Atout majeur de la commune du fait de l'importance et la qualité des espaces naturels (La Nievre, la forêt) et leur prestojement jusqu'en ville (les Allées, les bords aménagés de la Nievre au niveau des Forges, ...).  
Ces zones humides naturelles sont sensibles et fragiles.  
La promotion et la protection de ces espaces sont capitales pour le développement touristique de la ville.
- L'IMPORTANCE ET LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**  
Témoins de l'ancienne ville ouvrière, ce sont des repères dans la ville actuelle :  
Les anciennes forges royales, le Château de la Chaussade, le Château de Villemenant.  
Les aciéries et les anciens quartiers ouvriers de Châtres, de la Quellerie.  
Les allées, boulevard naturel urbain majestueux, dont les abords doivent être soignés.  
L'église, l'ancienne coopérative, immeuble au 54 Grande Rue.  
Les fermes et écarts de la Poëlonnerie, des Boirats, de la Fenellerie, ... Les Chambres neuvés.  
Le mur d'enceinte de la zone d'activités de Villemenant (maîtres, puits, plantations, ...) et autres éléments du paysage : murets, terrasses agricoles, maillage bocagère, chemins, sentiers, ...
- UNE CENTRALITÉ BIEN AFFIRMÉE**  
Regroupement des commerces, services, activités et administrations (écoles, collèges, gendarmerie, mairie, bibliothèque, équipements, ...).
- DE BONNES DESSERTES DÉPARTEMENTALES, INTERCOMMUNALES,**  
Y compris vers l'autoroute A77, située à 12 kms.
- UNE ZONE D'ACTIVITÉS AVANTAGEUSEMENT SITUÉE**  
A proximité immédiate à la fois du centre ville et des principales dessertes de la voie ferrée et de la RD977.
- DES QUARTIERS SUD BIEN IDENTIFIÉS ET SUFFISAMMENT MAILLÉS**  
Identification par leur architecture et les espaces extérieurs (les Abbés, Fenellerie, Plouzeau).  
Maillage de rues et ruelles (sauf parcelles réservées autour du cimetière) et présence de passages piétons.



**Plan Local d'Urbanisme / Analyse urbaine et paysagère**  
Commune de Guéigny 07.04.2005

Route départementale	Zone humide	Secteur urbanisé	Equipements publics	Gare	Patrimoine architectural ou urbain
Route communale	Plan d'eau	Secteur urbanisé moyenne densité	Limite communale	Eglise	Château d'eau
Voie ferrée	Forêt, espace vert	Secteur urbanisé à faible densité	Maison forestière	Cimetière	Château



L'Eglise



La Place Jean Jaurès



La Grande rue

Centralité affirmée par la présence regroupée des principales fonctions urbaines, religieuses, civiles, administratives, commerciales, ... l'Eglise, la Mairie, l'Ecole, le Collège, ... et par les espaces publics majeurs de la Ville : les Allées, la place de la Liberté, place J. Jaurès, la Grande Rue.

Les Allées : parc urbain majestueux de Guérisny



L'école primaire



L'importance de l'emprise routière contredit l'expression de traversée d'un centre ville (conflit entre les différents usages : voitures, camions, vélos, piétons, enfants, ...)

## ANALYSE

Histoire de sa formation et de son développement

Emplacement du bourg depuis la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle à l'initiative de Babaud de la Chaussade. Essentiel de l'urbanisation lors de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, en prolongement de l'ancien bourg.

Identité, ambiance

- Quartier animé : résidentiel + concentration de services, commerces, équipements publics, très passant (carrefours de RD977+ rues adjacentes), places majeures.  
- Position centrale et historique du territoire urbanisé : église, mairie, collège, à proximité immédiate du parc et allées du château + anciennes forges.

Architecture

- Bâtiments R+1 au minimum, architectures typiques du XIX<sup>ème</sup>.

Fonctions

Diversifiées : Résidentielle / Culturelle / Loisir / Services / Commerces / administratif / scolaire...

Perceptions visuelles

Perspectives guidées par les grands axes majeurs du centre : le plus majestueux les Allées, et perpendiculairement la traversée de RD977, ensuite les espaces publics adjacents.

Accès, circulation, Stationnement

Bonne desserte - Très forte emprise de la D977, par rapport aux rues adjacentes, dont certaines à sens unique

Traitements particuliers : Eclairage, signalétique

Liens avec les autres quartiers

- Coupé de l'agglomération Nord par la zone humide + zone industrielle + voie ferrée.  
- Relation avec la zone boisée par le biais des Allées.

## CONCLUSION

Potentialités

- Centralité effective - c'est un centre vivant : regroupement des services, commerces, équipements.  
- Intérêt patrimonial.  
- Espace vert majestueux avec les Allées  
- Bonne densité de l'urbanisation  
- Quelques immeubles vacants .

Faiblesses/Fragilités

- Proximité de la zone industrielle.  
- La topographie : urbanisation sur le coteau (exemple : derrière les Chambres Neuves).  
- Avantages et inconvénients de la RD 977 :  
  . transit essentiel pour la fréquentation touristique et le développement de Guérisny.  
  . problèmes de sécurisation, difficultés de traversée piétonnes, malgré les travaux réalisés pour ralentir les véhicules. L'augmentation du trafic des poids lourds, due au trafic interrégional Auxerre/Bourges, en est la principale cause, et pourra être enrayée à terme par les travaux sur la N151 (Varzy / La Charité)  
  . coupure renforcée par le rond point et le site fermé de la zone d'activités, entre le centre et les quartiers Nord (Châtres).

Préconisations

- Mise en valeur du patrimoine bâti (aides à la réhabilitation, Opération façades, OPAH, ...)  
- Aménagement et mise en valeur des espaces publics (sois, éclairages, mobilier urbain,...)  
- Réappropriation urbaine de la RD 977 (réduction de l'emprise circulée et des stationnements, traitements sois adaptés aux traversées piétonnes...)  
- Valorisation des Allées et de l'environnement proche :  
  . C'est le « boulevard » majestueux, naturel et piéton de la ville, son environnement doit être soigné  
  . protéger les espaces naturels proches (en prolongement des Allées sur Urzy, jardins en périphérie des Allées)  
  . assurer la continuité d'une façade urbaine de grande qualité sur les Allées avec prescriptions particulières.  
  . assurer une cohabitation harmonieuse entre tous les usagers, la continuité de circulation minimisée des véhicules autour des Allées et la priorité aux piétons (larges trottoirs de part et d'autre, limitation de l'emprise des voies, sens unique...)

Carrefour rues Massé et Pelletan



Rue Masson



Quartier des Baraques



Rue Champ de la Croix à Plouzeau Qr. Minot : architecture du XIX-XX ème



Immeubles collectifs récents des Câbles, espaces ouverts.



Anciens immeubles ouvriers, rue Frébault



Densité relative et desserte suffisante dans les quartiers sud - De nombreux terrains encore libres en cœurs d'îlots



## ANALYSE

Histoire de sa formation et de son développement

Développement au XIX<sup>ème</sup> / première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle dans sa grande majorité, à l'exception de quelques sites comme les immeubles collectif des Câbles.

Identités, ambiance

Caractère intime des quartiers, avec une bonne appropriation apparente des espaces privés.

Quartiers denses attenants au quartier central « le Bourg » ; à dominance résidentielle ; ruelles et espaces publics plutôt minéraux et étroits ; façades ordonnancées de un à trois niveaux alignées sur rue ; clôtures très présentes, peu de végétation sur rue, peu de vues vers les jardins arrières, en cœur d'îlot.

Espace collectif ouvert aux pieds des immeubles des Câbles.

Architecture

A dominance caractéristique de l'époque fin XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> : enduit de façades et encadrements et chaînages en pierres, toitures tuiles terre cuite ou ardoises, nombreuses lucarnes.

Exception : immeubles des Câbles de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Fonction

Résidentielle principalement et quelques services

Perceptions visuelles

Limitées par la densité de l'urbanisation et l'alignement des habitations le long des rues souvent courbes.

Perceptions visuelles ponctuelles dans les quartiers.

Quartiers bien desservis. Rues parfois étroites mais suffisantes si la circulation est à sens unique

Accès, circulation

Stationnement

En alignement des rues.

Traitements particuliers :  
Eclairage et Signalétique  
Liens avec les autres quartiers

Réseaux aériens, poteaux et câbles nombreux

Lien important avec le centre-ville, dans la continuité de celui-ci.

## CONCLUSION

Potentialités

- Tissu urbain dense bien maillé, homogénéité de l'architecture et des espaces urbains à l'exception de l'habitat collectif du quartier des Câbles.

- Caractère intimiste des quartiers créé par la densité des quartiers et par la bonne appropriation des espaces privés extérieurs.

- Des terrains encore libres en cœur d'îlots

Faiblesses/Fragilités

- Le réseau aérien gagnerait à devenir plus discret par rapport aux anciennes habitations basses et de taille modeste.

- Manque d'accompagnements végétaux (haies, arbres)

- Certains terrains enclavés autour du cimetière

Préconisations

- densification possible dans certains cœurs d'îlots

- réglementation spécifique pour chaque quartier identifié (article 11 : aspect extérieur)

- Enterrement du réseau aérien.

- Aménagement des rues par des plantations arbustives et arborées afin de créer lien et continuité avec les jardins privés et les espaces naturels alentours proches.

- Prévoir des réserves foncières pour les équipements publics (extension du cimetière,...)



Le château de Guérigny constitue le centre historique de la ville et se localise aux abords immédiats du centre-ville. Il représente une richesse patrimoniale qui pourrait davantage être mise en valeur par des aménagements architecturaux, paysagers, amélioration de la signalétique...



Entrée des anciennes Forges Royales dans la continuité du Château de Guérigny. Proximité des espaces naturels et sensibles avec la Nièvre qui longe le site en limite Nord et Ouest.

## ANALYSE

Histoire de sa formation et de son développement	Le site fut aménagé dans la deuxième partie du XVIII <sup>ème</sup> siècle, à l'initiative de Pierre Babaud de la Chaussade. Il fit creuser un bief à l'intersection des deux Nièvres afin de fournir la force motrice pour les Forges Royales ; et ordonna la destruction de l'ancien bourg pour la construction de nouveaux ateliers et du château.
Identités, ambiances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ensemble architectural, accompagné d'un parc d'agrément et de trois allées cavalière dont la principale entrée, prénommée la « cour verte », de 150 m de long conduit à la grille d'honneur, dans la continuité des Allées existantes, à l'Est.</li> <li>- pôle historique de la ville, au centre de l'agglomération.</li> <li>- Mélange harmonieux de bâtiments d'architecture soignée, de vastes jardins et cours pavées, au bord de la Nièvre.</li> </ul>
Architecture	Ensemble bâti de la fin du XVIII <sup>ème</sup> : château de la Chaussade et anciens ateliers des Forges Royales.
Perceptions visuelles	Les grandes perspectives sont offertes dans les allées du Château de la Chaussade. L'étendue d'eau au carrefour des deux Nièvres ouvre de belles vues sur les alentours.
Usages : fonctions	Fonction patrimoniale à vocation résidentielle, touristiques, culturelles et de loisirs,...
Accès, circulation	Facilité d'accès car localisé en bordure de la RD 977.
Traitements particuliers Signalétique Liens avec les autres quartiers	Lien fort avec le centre et les quartiers proches du centre (Les Abbés, les Câbles).

## CONCLUSION

Potentialités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richesse patrimoniale.</li> <li>- Centre historique compris dans le centre-ville.</li> <li>- Dialogue avec les espaces naturels (Nièvre, espaces verts).</li> </ul>
Faiblesses, fragilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence visuelle amoindrie par la fermeture de l'enceinte</li> <li>- Proximité du silo sur la RD 977</li> <li>- coupure et nuisances de la RD 977 : le château et les Forges sont en retrait</li> <li>- La continuité de la « cour verte » avec les Allées gagnerait à être soulignée par un traitement au sol, ...</li> <li>- Zone sensible : zone humide.</li> </ul>
Préconisations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier des programmes et projets de réhabilitation de ce patrimoine</li> <li>- Valoriser le bâti ancien : les anciens ateliers.</li> <li>- Préserver et valoriser la trame bâti et non bâti : château, ateliers, jardin et parc, anciennes allées cavalières.</li> <li>- Mise en évidence du centre historique par un traitement architectural et paysager adapté aux alentours : sobriété, orienté vers le château et les anciennes forges (en référence au lien qui existait entre le site et l'urbanisation), rappel du lien entre la Zone d'Activité de Villemenant et la localisation du premier site des Forges Royales.</li> </ul>
Questions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmes et projets sur le site</li> <li>- Avenir du silo</li> </ul>



**Patrimoine remarquable à valoriser :**

Portail d'entrée, murs, clôtures, puits, alignements de bâtiments (anciennes aciéries), plantations existantes (rue Frébault)



**Gabarits hors d'échelle :** du silo, situé au cœur de la ville, à proximité du Château de la Chaussade, du traitement paysager en rupture avec les environs, de l'emprise routière très importante et du carrefour.



## ANALYSE

### Histoire de sa formation et de son développement

#### Identités, ambiance

#### Architecture

#### Perceptions visuelles

#### Usages : Fonctions

#### Accès, Circulation, Stationnement

#### Traitements particuliers : Eclairage, éléments urbains

#### Signalétique

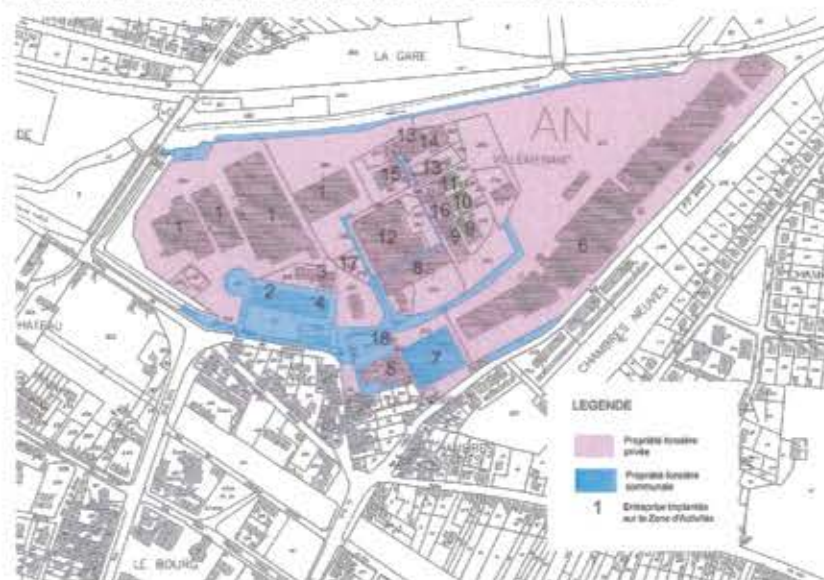
#### Liens avec les autres quartiers

- **Site des anciennes Aciéries de la Marine :**  
Il date de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et a conservé son organisation originelle, malgré des constructions et réhabilitations récentes (silo, écomarché, entreprises nouvelles, ...). Les quartiers périphériques se sont développés principalement autour et à partir du site
- **Cœur de l'agglomération :** Le site est mitoyen du centre bourg et situé au carrefour des deux départementales et en bord de Nièvre et de voie ferrée.
- **Superficie importante :** 17 hectares
- **Espace clos et enclavé :** Il est délimité au nord par la voie ferrée et la Nièvre (complétée par une végétation rivulaire arborée dense), au sud-est par les bâtiments continus des anciennes aciéries, au sud par un mur de clôture et en limite ouest un écran végétal (alignement de peupliers). L'emprise des deux routes départementales l'isole des autres quartiers.
- **Proximité des espaces naturels :** la Nièvre, sa végétation rivulaire et les prairies qui la bordent
- **Espaces hétérogènes dévalorisant :** La juxtaposition anarchique de bâtiments d'architectures très différentes et des espaces non bâtis, dévalorise l'image du site, d'autant plus que certains bâtiments paraissent vétustes et certains espaces communs et résiduels semblent à l'abandon.
- **Patrimoine remarquable :**
  - Bâtiments des anciennes aciéries (cheminées brique des hauts fourneaux)
  - Architecture plus banale des bâtiments contemporains. Revêtement façades du silo intéressant.
- **Bâtiments imposants :** gabarits surdimensionnés marquants et centraux du paysage (le silo s'impose par sa hauteur et sa localisation au carrefour des départementales). Rupture d'échelle des bâtiments d'activités par rapport aux habitations environnantes
- **Elles sont limitées**
  - du fait du volume des bâtiments et/ou de la végétation arbustive
  - Perceptions visuelles intéressantes depuis rue Frébault sur les toitures de la zone, car localisée en surplomb de la zone.
- **Pôle économique en devenir :** La fermeture des aciéries au début des années 1970 n'est plus qu'un mauvais souvenir, et une douzaine d'entreprises privées d'activités diverses, la DDE et la commune y emploient actuellement environ 170 personnes (supermarché, coopérative agricole, menuiserie, serrurerie, plomberie, mécanique, locaux de stockage et dépôts divers...)
- **Manque de lisibilité**
  - Juxtaposition des trois entrées : l'ancien portail remarquable mais peu valorisé, la nouvelle entrée et l'entrée du supermarché et sur carrefour bien située mais peu valorisante
  - Emprise importante et manque de définition des stationnements et circulations dans la zone (voies en impasse, sens de circulation mal défini,...)
- **Propriétés communales en position stratégique :**  
Bien que la majorité des bâtiments appartiennent à des propriétaires privés, la commune possède quelques bâtiments et la voirie situés aux entrées de la zone d'activités (supermarché, local des services techniques municipaux, ancien local CTSM, ...).
- **Aménagements urbains disparates**
  - Eléments disqualifiant : éclairage type routier, non urbain, grands pylônes traversant la zone.
  - Absence d'accompagnement paysager dans la zone, hors mis alignement d'arbres sur la Nièvre.
  - Certains terrains ne sont pas aménagés, voire en friche (extrémité nord-est)
- **Insuffisance, hétérogénéité et localisation inappropriée du site d'information**  
enseignes hétéroclites et panneau d'information sur le carrefour (difficulté de stationnement)
- **Espaces tampons à requalifier**  
En nombre insuffisant et peu visibles : un accès, rue de Lanessan, vers le bourg et quartiers Chambres Neuves, Champ Moineau, Chaumes, Plouzeau, aucun accès sur RD 977 ou vers les quartiers Nord. L'accès sur carrefour ne dessert qu'une impasse vers l'écomarché et les silos Epicentre.

Des éléments remarquables du paysage : dans le site, le patrimoine industriel du début du XXème siècle, et aux abords immédiats du site industriel, un cadre naturel (la Nièvre, des alignements d'arbres, des prairies,...) et le patrimoine architectural du Château et de la ferme de Villemenant, des immeubles des Chambres Neuves, ...



Les propriétés foncières sur le site  
Une politique d'acquisition et de préemption urbaine serait nécessaire



Un site industriel inséré dans la ville, mais dont l'échelle est en rupture avec celles de la ville (gabarits routiers, volumes bâtis,...). L'organisation du site n'est pas claire. Les densités de constructions et les architectures sont disparates (toitures bigarrées). Certains terrains sont en friche tandis que dans d'autres secteurs certains bâtiments sont très resserrés.



Eléments du rapport de Présentation

Analyse détaillée des quartiers

## CONCLUSION

### Des enjeux

- **Donner de la valeur ajoutée à la zone d'activités :**
  - Revaloriser les potentialités existantes, l'image globale de la zone d'activités
  - Répondre aux besoins des entreprises installées, et attirer de nouvelles entreprises
- **Prendre en compte la proximité des quartiers résidentiels et du centre historique et mettre l'existant en conformité par rapport aux normes en vigueur de sécurité, sanitaires,...** :
  - Limiter les nuisances sonores, visuelles, esthétiques, ...
  - Mettre aux normes acoustiques les bâtiments existants
  - Enfouir au maximum les réseaux (poteaux électriques, éclairage public,...)
  - Aménager les espaces extérieurs dans la zone et aux abords
  - Prendre en compte les risques majeurs reconnus (silo classé SEVESO),
  - Valoriser les éléments remarquables urbains et architecturaux (éléments du paysage), conserver et créer des écrans visuels et acoustiques si nécessaire (murets, végétation,...)
- **Répondre aux contraintes d'environnement et mettre l'existant en conformité :**
  - Evacuation des eaux usées et eaux pluviales, renforcée par la proximité de la Nièvre
  - Gestion des déchets : tenir compte de la diversité des activités, et de leur degré de pollution
  - Espaces paysagés : des plantations nouvelles et l'entretien de celles existantes dans la zone et aux abords (rives de la Nièvre, rue Frébault,...) doivent être pensés pour valoriser le site
- **Désenclaver et organiser l'ensemble de la zone :**
  - **Voirie et stationnements :** favoriser la fluidité du trafic, adapter, hiérarchiser et aménager les cheminements en fonction des usagers (poids lourds, véhicules légers, piétons...), prévoir et aménager des stationnements suffisants dans la zone et assurer des liaisons cohérentes avec le réseau périphérique
  - **Accès :** ces espaces privilégiés de liaison entre la zone, le centre et les quartiers environnants nécessitent une étude particulière (localisation et aménagement). Ils doivent être diversifiés selon les usagers : PL, VL, vélos et piétons, plantés et signalés. Cette restructuration des espaces d'entrée devrait être facilitée par une grande surface de maîtrise foncière communale, le long de la rue de Lanessan (côté centre bourg).
  - **Espaces extérieurs :** ils nécessitent une étude et l'uniformisation sur l'ensemble de la zone
- **Lisibilité de l'espace :**
  - travailler sur les espaces tampons entre la zone d'activités et les quartiers environnants, et ceux à l'intérieur de la zone entre les espaces privés et publics, et espaces bâtis et non-bâtis
  - uniformiser la signalétique sur tout l'ensemble de la zone
- **Esthétique d'ensemble :**
  - Elle est d'autant plus importante du fait de la position centrale de la zone dans la ville.
  - Elle peut influencer sur l'attractivité vis-à-vis de nouvelles entreprises

### Des potentialités

- **Intérêt patrimonial, architectural et urbain :** bâtiments des anciennes aciéries et éléments structurants à valoriser (portail en pierre d'entrée, puits, murets et murs de soutènement, clôtures, alignement de façades et d'arbres, rue Frébault et sur la Nièvre,...).
- **Localisation au cœur du bourg :** à proximité immédiate du centre historique de la commune, et en position intermédiaire entre le centre et les quartiers Nord et Est,
- **Bonne desserte par les principaux réseaux de communication de la commune :** proximité immédiate de la D977, de la voie ferrée et de la gare,
- **Diversité et mixité des activités :** tertiaires, commerciales, industrielles, artisanales, agricoles,...
- **Espaces naturels caractéristiques porteurs d'identité :** La Nièvre, les abords le relief (les falaises à l'Est), la végétation existante... à exploiter
- **Terrains disponibles pour accueillir de nouvelles entreprises, pour stationnements et plantations**

### Faiblesses/Fragilités

- **Image dévalorisante :** Image plutôt négative due aux friches et aux bâtiments vacants, et au manque de convivialité des aménagements à l'intérieur du site et aux abords : espaces résiduels, peu engageants, routiers (RD977), hermétiques ou vétustes, avec présence forte d'éléments dévalorisants (cheminées et toitures vétustes (très visibles des quartiers Sud et Est, superstructures, pylônes, éclairage public, lignes haute tension, ...
- **Illisibilité, manque d'organisation d'ensemble et d'aménagements :**
  - La multiplication des accès non valorisés et non hiérarchisés en témoigne. L'unique entrée située à l'arrière de la zone est ambiguë, et n'axée sur aucune rue ou perspective. Elle est en position latérale de la rue Lanessan et de gabarit surdimensionné. L'ancienne entrée (piliers de pierre remarquables) ne dessert qu'une seule entreprise (foncier communal). L'entrée sur carrefour est peu engageante et ne dessert que l'entreprise Epicentre, en impasse et le supermarché.
  - Les voies manquent de hiérarchisation, nombre important d'impasse,
  - densités disparates, fortes à l'Ouest et espaces vides au Nord, orientations désordonnées des bâtiments, confrontation et juxtaposition de bâtiments neufs et anciens, d'architectures et de volumétries disparates, franges délaissées,
  - L'accompagnement paysager, le mobilier urbain, la signalétique sont absents et hétéroclites
- **Enclavement :** absence de liaisons avec le quartier gare, Villemenant et Chambres neuves, coupures de la Nièvre, des voies ferrées, du relief à l'Est
- **Vétusté et insuffisance des équipements à proximité d'espaces naturels sensibles (Nièvre) :** risques de pollution et d'inondation

L'entrée principale de la zone n'est pas assez matérialisée (absence de portail, de guichet d'accueil, de signallement). Seul le mur existant (à conserver) lui donne une limite d'ouverture. L'ancien portail (piliers et grille) se remarque. Le foisonnement désordonné des pylônes et des poteaux d'éclairage et poteaux d'indication nuisent à l'image globale du site. La juxtaposition des deux entrées ajoute un peu plus d'illisibilité.



Autour des services techniques, nécessité d'une amélioration des façades (habillage), des espaces extérieurs (délimitation et aménagement paysager)...



Une approche globale du site est nécessaire.

L'image globale de la zone pourrait être considérablement améliorée avec les actions suivantes : une délimitation des espaces, intérieur/extérieur de la zone, le traitement des accès, des accompagnements paysagers, une harmonisation des signalétiques, un enfouissement des réseaux, une étude d'éclairage (harmonisation du type d'éclairage, insertion, accroche sur les bâtiments, ...)

Friches et juxtaposition désordonnée de bâtiments.



Le gabarit des silos est hors d'échelle urbaine, mais la texture des façades est intéressante.

La haie de peupliers ne fait qu'augmenter l'effet de coupure entre le site et la ville, sans réussir à cacher les silos. L'emprise routière est surabondante et pas suffisamment délimitée (aménagement paysagers à compléter)



Des prolongements de l'étude de la zone d'activités : les abords de la gare ou la rue Frébault (immeubles des Chambres Neuves, immeuble collectif,...)



## Préconisations

- **Nécessité d'une approche globale et cohérente pour la restructuration et la requalification de l'ensemble de la zone d'activités de Villemenant :**
  - **Nécessité d'associer les divers partenaires et acteurs :** CCI, Communauté de communes, CAUE, entreprises diverses du site, propriétaires fonciers publics et privés, RFF, usagers, associations, riverains, ...
  - **Nécessité d'une plus forte maîtrise foncière publique** (emplacements réservés, Droit de Préemption, acquisitions des points stratégiques,...)
  - **Nécessité d'une étude particulière du site**, envisageant à la fois les aménagements des espaces, la voirie, les accès, les réseaux, l'architecture, l'éclairage, les accompagnements paysagers,... afin d'établir une « **Charte d'aménagement de la zone** » pour maîtriser son évolution de façon cohérente : restructuration du « squelette » de la zone d'activité, propositions d'aménagement d'un réseau de voirie adapté aux différents type de circulation (poids lourds, voitures, piétons...) et d'aménagement des accès, étude de désenclavement du site et d'ouverture sur la D977, les quartiers d'habitat et le centre bourg (ouverture de perspectives, amélioration des liaisons existantes et création de nouvelles liaisons), hiérarchisation des accès (une entrée principale, une secondaire) et des voies, et étude de requalification des espaces (paysager, alignements, sols, mobilier urbain ...).
- **Dans le PLU :**
  - **Elaboration d'un schéma d'aménagement de la zone** définissant les orientations d'aménagement du site en relation avec le reste de la ville
  - **Elaboration d'une réglementation particulière** pour harmoniser les réhabilitations et constructions neuves, leurs implantations, volumes, couleurs, matériaux, toitures, aspect extérieur, éclairages, signalétique ...
  - **Prise en considération des servitudes** (zones humides, protection monuments historiques...) et des contraintes techniques et environnementales (réseaux d'évacuation, prévention des risques de pollution, d'inondation, ..., enfouissement des Lignes Haute Tension, ...)
  - **Orientations d'aménagement des accès :**
    - Aménager une entrée principale de la zone dans l'axe de la D977 (au niveau de l'aire actuelle de retournement), ouverte vers le centre ville, avec un bâtiment d'accueil et d'information pour l'ensemble du site, stationnements, traitements de sols, plantations, et des voies d'accès aux divers secteurs du site à partir de ce point, vers les silos, le supermarché et le reste de la zone
    - Requalifier l'entrée du supermarché, délimiter et planter l'aire de stationnement, cet accès doit être desservi par l'entrée principale, et marquer le passage piéton dans le mur de clôture conservé sur la rue Lanessan (éclairage, traitement de sols, plantations d'accompagnement)
    - Aménagement d'un accès secondaire (livraison et personnel) de la zone d'activités : requalification de l'accès existant rue Lanessan,
    - Aménagement d'accès piétons sur la RD 977, la Nièvre, la rue Frébault
    - Etude de correspondances entre les accès, les voies et cheminements de la zone et ceux existants dans les quartiers périphériques (aménagement adaptés : cheminements piétons et cyclistes, voie d'accès et de sortie pour les poids lourds...)
  - **Orientations d'aménagement des espaces libres**
    - Prévoir des aires de stationnement clairement délimitées, réparties sur l'ensemble de la zone, dont la capacité d'accueil est adaptée aux entreprises (nombre d'employés, activité...) et plantées
    - Aménager des espaces libres paysagés pour renforcer la présence végétale actuellement trop faible
    - Créer des liens avec la végétation rivulaire de la Nièvre grâce à des plantations transversales
  - **Prise en considération de la protection des espaces sensibles et élaboration d'une liste des emplacements réservés et des éléments du paysage à protéger :**
    - Prévision des équipements publics, bâtiments d'accueil, réhabilitation/création des voies et réseaux assainissement, pluvial, station prétraitement eaux usées, ... (emplacements réservés)
    - Protéger les éléments du paysage : murs d'enceinte, ancienne entrée (raccorder cet accès aux voies internes de la zone pour usages piétons et cyclistes), éléments naturels,
- **Etudes parallèles aux abords du site d'activités de Villemenant :**
  - Etude d'aménagement du secteur de la gare
  - Etude de réhabilitations des immeubles des Chambres Neuves et leurs abords
- **Activités existantes et futures envisagées**
- **Devenir de la zone :**
  - L'activité du silo de céréales reste et l'activité engrais est délocalisé.
  - Devenir de l'aciérie Durant, propriétaire des terrains en friches au Nord (acquisition possible par la commune), ~50 personnes employées.
  - Devenir des autres activités : PME (câblerie, ...), lieux de stockage importants appartenant à des entreprises situées sur d'autres départements (industrie agroalimentaire de Dijon),
  - Devenir des berges de la Nièvre : projet de parcours de Sté de pêche, protection, entretien...
- **Croisement des compétences, notamment celles de la communauté de communes :** développement économique tertiaire, revalorisation de la zone d'activités (accès, circulation, entrée).
- **Devenir de la gare de voyageurs et liaisons avec la zone d'activités,** possibilité de vente d'une partie du bâtiment par le Réseau Ferré Français à la commune.
- **Croisement des études sur la zone :** notamment celle du CAUE pour l'aménagement de la zone.

## Questions



Châtres



Champ de La Croix

Des quartiers plutôt denses et une architecture relativement homogène par quartier, ce qui permet d'identifier ces quartiers.



Plouzeau



Valoriser le maillage de voirie dans le quartier de Châtres



Les Chambres Neuves : une surface importante de logements collectifs vacants à réhabiliter

## ANALYSE

Histoire de sa formation et de son développement

L'urbanisation s'est développée dans sa grande majorité au cours du XIX<sup>ème</sup> et de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, en lien avec le développement des aciéries. Extension dans certains secteurs par urbanisation récente.

Identités, ambiance

Quartiers qui se sont développés le long des axes de communication, dans le prolongement du centre-ville. Densité de l'urbanisation en alignement des voies de communication avec cœur d'îlot non bâti. Le quartier de Châtres se distingue par son organisation sur le modèle de « cités-jardins » (rues rectilignes et parallèles avec alignement façades des habitations).

Architecture

Architecture homogène par quartiers : petites habitations ouvrières XIX<sup>ème</sup> et première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en majorité ou habitations récentes (Champ de La Croix).

Fonction

Résidentielle essentiellement

Perceptions visuelles

Localisé sur coteau : perceptions visuelles ponctuelles en fonction de la topographie, de la densité et de l'urbanisation.

Accès, circulation

Limité par la topographie pour certains secteurs (coteaux). Réseau voirie particulier dans le quartier des Châtres : ruelles parallèles étroites

Stationnement

En alignement des voies de communication.

Traitements particuliers : Eclairage et Signalétique

Dans la cité de Châtres, quelques éléments de qualité qui subsistent, des caniveaux pavés, des puits, des murets, parfois éventrés ou remplacés par des garages

Liens avec les autres quartiers

Liens forts avec le centre-ville pour les quartiers au Sud de la Nièvre ; quartier des Châtres isolés par la zone humide + voie ferrée.

## CONCLUSION

Potentialités

- Quartier des Châtres bien identifié par son organisation.
- Proximité du centre-ville.
- Identifié comme quartiers urbains par la densité, alignements des façades.
- des éléments patrimoniaux de qualité, qui pourraient être revalorisés et identifier les quartiers

Faiblesses

- Topographie : coteaux
- Quartier des Châtres plutôt isolé par zone humide + voie ferrée.
- Réseau dessert inadapté à une circulation voiture dans les deux sens (Les Châtres).
- fragilité du petit patrimoine qui risque de disparaître

Préconisations

- Protection de la zone humide.
- Revaloriser les ruelles de la cité de Châtres et diminuer la circulation (sens uniques).
- Réhabilitation des logements vacants (Chambres Neuves).
- Densification



Les Gondelins



La Quellerie



Les Boirats

Ces quartiers se localisent dans un cadre champêtre, au cœur ou en limite d'espaces naturels sensibles, espaces boisés, zone humide, zones agricoles, bocage.



Les Chaumes Rondes



La Poelleonnerie



Des quartiers éloignés du centre, isolés, où se construisent des habitations récentes standardisées, le long des rues existantes ou créées, ou de façon diffuse, au coup par coup

La Quellerie



Les Boulatiers



Les Gondelins



Les Tuileries



## ANALYSE

### Histoire de sa formation et de son développement

L'urbanisation s'est développée autour des anciennes forges ou des anciens domaines agricoles, sous forme de courées - Boirats, Villemenant, La Poelleonnerie -, de petites cités ouvrières - Quellerie et Chaumes Rondes -, le long des rues principales - Les Gondelins, Plouzeau, Patureau, Boulatiers et les Rondes -, ou de façon plus isolée - Les Tuileries -.

### Identités, ambiance

Les formes urbaines les plus anciennes sont aussi les plus denses, d'autant plus repérables qu'elles sont entourées de jardins, d'espaces agricoles ou naturels (La Poelleonnerie, la Quellerie). Leur identité provient de la qualité des éléments architecturaux et urbains (matériaux, compositions, ...). Les espaces ont une échelle humaine (ruelles, sentiers, placettes, courées, ...). Les constructions récentes sont plus dispersées, ce qui limite leur lisibilité par rapport aux autres quartiers (Les Tuileries). Le végétal y prédomine.

### Architecture

L'architecture modeste mais soignée des anciennes habitations ouvrières, dans les cités ou le long des anciennes rues, est remarquable. Elle est fragile car elle tient à peu de chose et peut être abîmée à la moindre intervention sur façade, toiture ou aux abords, notamment les clôtures.

L'architecture contemporaine est plus banale.

### Usages et fonctions

Principalement résidentiels et agricoles

### Perceptions visuelles

Les quartiers localisés sur les coteaux ont des vues ponctuelles sur la vallée, limitées en fonction de la densité de l'urbanisation et de la végétation.

Les perspectives sont plus limitées dans la vallée (Poelleonnerie) ou cadrées par les forêts de Villemenant.

### Accès, circulation, Stationnement

La desserte est assurée par des routes communales, parfois étroites, mais aussi départementales (D26 et D977) où se posent les problèmes de sécurité et nuisances. Les anciennes ruelles suivent souvent la topographie des coteaux.

Quelques impasses (Tuilerie) et des accès individuels non regroupés (Boulatiers)

### Traitements particuliers : Eclairage Signalétique

Biefs à la Poelleonnerie, pavages existants, petit patrimoine (puits, murets, ...), haies vives d'essences locales,

### Liens avec les autres quartiers

Excentrés, ils sont reliés au centre ville par les deux axes départementaux de la RD 977 et D26. La Tuilerie et les Gondelins sont étroitement liés à la cité de Châtres.

## CONCLUSION

### Potentialités

Cadre champêtre et proximité des espaces naturels : espaces boisés, paysage bocager, Nièvre.

Patrimoine architectural et urbain.

Echelle humaine des rues, chemins et espaces communs

### Faiblesses

Contraintes physiques : topographie (coteau), zone humide de la Nièvre.

Certains secteurs sont difficilement identifiables avec le développement d'un habitat diffus et d'une urbanisation linéaire le long des voies qui enclavent les cœurs d'îlot.

Extension de l'urbanisation au détriment des zones agricoles et naturelles. Les limites sont vulnérables : lisières des bois, prairies agricoles en bord de voies ou mitoyens de constructions existantes.

### Préconisations

Protection des zones sensibles : zone humide (la Poelleonnerie) des jardins et des espaces boisés (la Quellerie), et en particulier leur lisière.

Protection des zones agricoles et de la trame bocagère (haies et arbres).

Valoriser les éléments du paysage et du patrimoine (façades, murets, biefs, ...)

Stopper le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation.

Densifier de façon raisonnée l'urbanisation récente diffuse (la Tuilerie, les Gondelins).

Réglementer les constructions (aspect extérieur) et leurs abords (clôtures)



La Nièvre avec de part et d'autre une végétation rivulaire arborée



La forêt : une emprise importante sur le territoire communal

Paysage bocager localisé sur les coteaux de Nièvre d'Arzembouy en limite des massifs forestiers, mis en valeur par l'agriculture et ponctué de zones urbanisées.



## ANALYSE

### Histoire de sa formation et de son développement

L'urbanisation de Guérigny s'est développée dans la partie Sud-Est du massif forestier des Bertranges, à la confluence de deux bras de la Nièvre (Nièvre de Champleny, Nièvre d'Arzembouy).

L'urbanisation s'est développée depuis la vallée sur les coteaux. Les espaces périphériques de l'agglomération sont occupés par des espaces boisés (Réserve Naturelle de Villemenant), des parcelles agricoles au sein d'un maillage bocager, et d'une zone humide quasiment pas urbanisée au Nord-Est de l'agglomération aux abords de la Nièvre d'Arzembouy).

### Identités, ambiance

Paysage naturel caractérisé par la prédominance du végétal avec les haies complantées d'arbres de haut-jet, les espaces boisés de feuillus, les prairies, la zone humide.

Paysage intimiste : le maillage bocager et les espaces boisés ferment le paysage. + la vallée de la Nièvre d'Arzembouy relativement étroite.

Paysage agricole exploité identifié par les prairies, les cultures et les haies taillées.

### Fonction

-Résidentielle : hameaux (la Poëlonnerie, la Quellerie).

-Agricole

-Sylviculture.

### Perceptions visuelles

Perceptions visuelles ponctuelles en direction de la vallée pour les espaces naturels localisés sur le coteau.

Limites visuelles : les coteaux, les espaces boisés, les haies bocagères.

### Accès, circulation

-Desservi par desserte routes communales + chemins.

### Liens avec les autres quartiers

En périphérie de l'agglomération.

## CONCLUSION

### Potentialités

Un paysage naturel caractéristique du Nivernais avec son bocage, ses forêts et ses cours d'eau.

Une commune rurale avec espaces naturels + niveau de services satisfaisant.

### Faiblesses

Zones agricoles dont le développement est limité par les espaces boisés, le mitage de l'urbanisation, le relief.

Zones sensibles d'un point de vue environnementale : zone humide + massifs forestiers.

### Préconisations

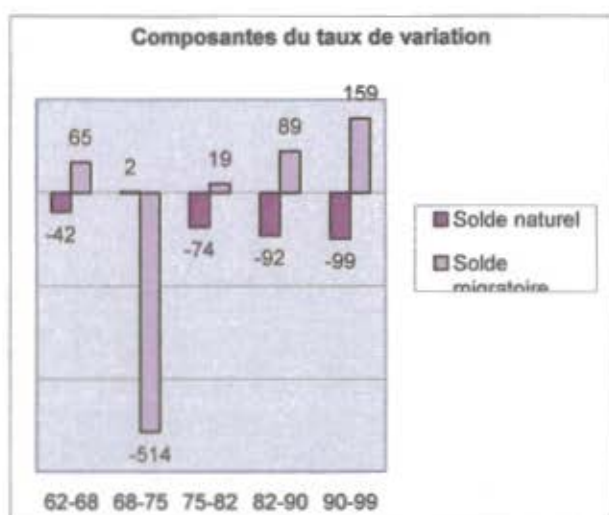
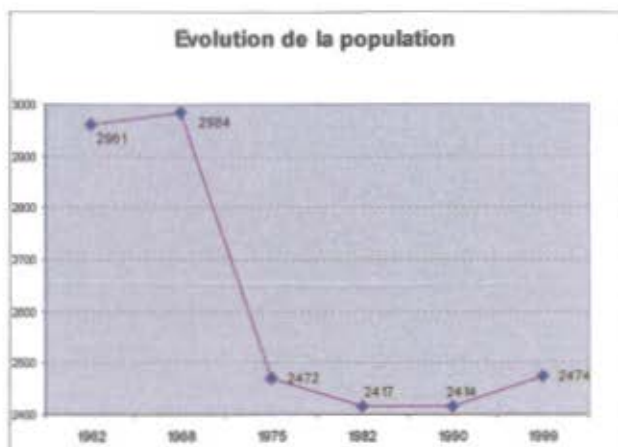
Stopper le mitage de l'urbanisation : favoriser la densification des espaces urbanisés.

Protection et valorisation des espaces sensibles.

Protection d'éléments remarquables du paysage : certaines haies et bandes boisées (reconnues pour leur intérêt paysager, servant de couloir vert pour la faune...), végétation rivulaire (pour la protection des berges notamment...)

## II - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, DU PARC DE LOGEMENTS ET ECONOMIQUE

### A - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE



#### Evolution de la population :

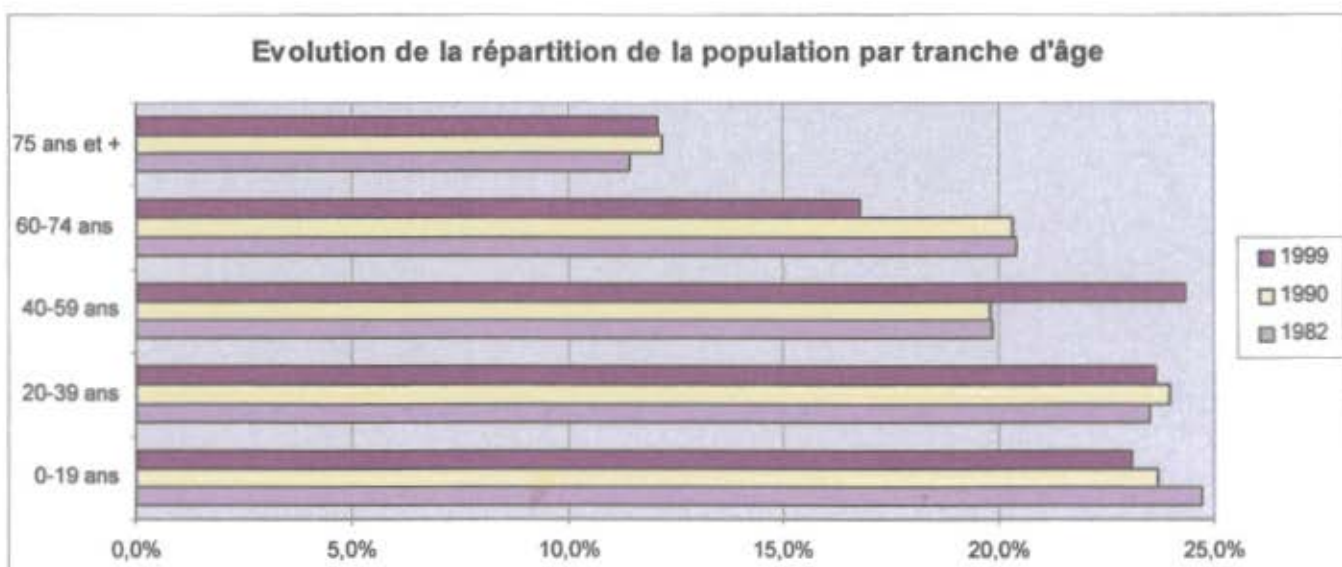
La commune compte maintenant 2474 habitants, dont presque un quart de jeunes de moins de 20 ans.

Après une importante baisse de la population entre 1968 et 1975 (-512 habitants), puis plus faible entre 1975 et 1982 (- 55habitants), la population a stagné entre 1982 et 1990 (+ 3 habitants) pour s'accroître de 60 habitants sur la dernière période (1990-1999).

La période 1968-1975 se distingue par la forte baisse de la population, due à un solde migratoire négatif très important de -514 habitants, tandis que le solde naturel est très faiblement positif (+ 2 habitants).

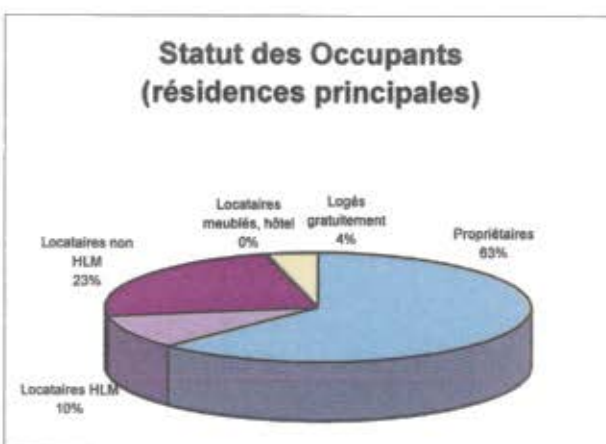
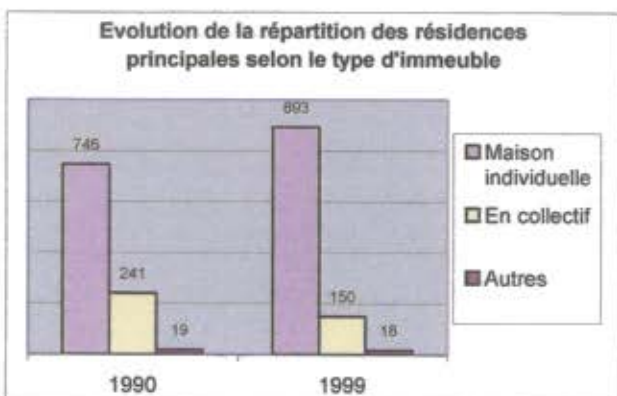
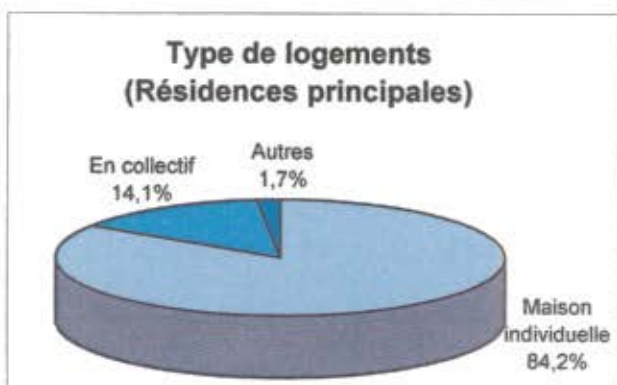
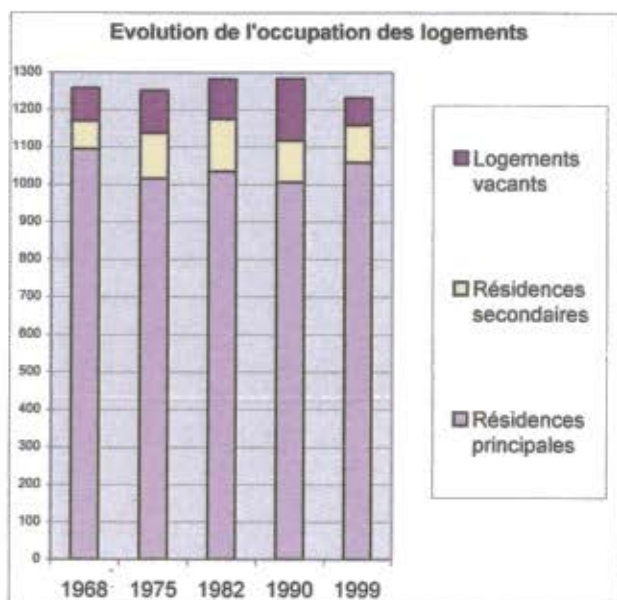
Sur toutes les autres périodes, le solde naturel est négatif. Il s'aggrave entre les périodes 1975-1982 et 1900-1999 passant de - 74 à - 99 habitants. A l'inverse, le solde migratoire est positif, augmentant à nouveau à partir de 1975, passant de 19 à 159 habitants entre 1990 et 1999.

→ La baisse importante du solde naturel peut être inquiétante car elle montre un déficit des naissances par rapport au décès, reflétant la baisse du taux de natalité et l'augmentation du nombre de personnes âgées du à un allongement de la durée de vie et, comme sur l'ensemble de la Nièvre, au départ des populations jeunes.



Seule la classe d'âge des 40-59 ans connaît une progression. Elle devient la classe d'âge la plus importante alors que sur les périodes précédentes, les classes d'âge les plus jeunes étaient prédominantes.

## B - ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS



### 1 - Evolution de l'occupation des logements :

On peut noter une évolution particulière du nombre de logements :

- Entre 1968 et 1975, lors que la population a baissé de manière importante, le nombre total de logements est resté stable, seule la répartition s'est modifiée : le nombre de résidences principales a baissé tandis qu'augmentait la part de résidences secondaires et de logements vacants.

De nombreux licenciés des aciéries ont gardé leur maison bien qu'ils travaillent ailleurs.

- Entre 1975 et 1982, la population diminue encore mais plus faiblement, mais le nombre de logements, y compris les résidences principales, augmente, montrant l'arrivée de nouveaux ménages. Le nombre de personnes par ménages diminue du fait de la baisse de la population.

- Entre 1982 et 1990, la population reste stable tout comme le nombre de logements mais les logements vacants augmentent et le nombre de résidences principales diminue, suivant la baisse du nombre de ménages.

- Entre 1990 et 1999, le nombre total de logements baisse de 4% (- 50 logements) mais le nombre de résidences principales augmente (+ 55 logements) au détriment des logements vacants (- 90 logements), les résidences secondaires baissant faiblement (-12 logements).

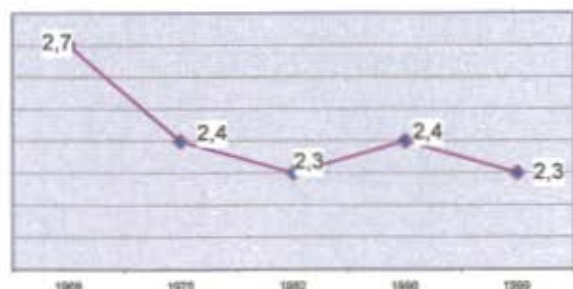
→ Cette « disparition » d'environ 90 logements vacants correspond à la déclaration d'insalubrité des logements collectifs de Chambres Neuves. Si on fait abstraction de ces logements inoccupés depuis longtemps, le nombre de logements est en progression comme le reflète les résidences principales, suivant l'évolution positive de la population.

### 2 - Type d'immeuble :

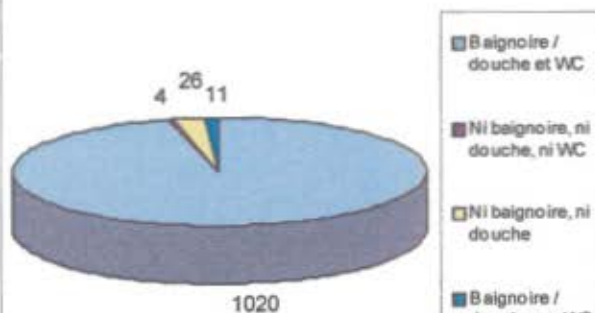
La maison individuelle est très largement majoritaire (84,2%). Elle a connu une évolution positive dans ces dernières années (+ 150 environ). Par contre, les logements en immeuble collectif ont baissé d'une centaine de logements avec la déclaration d'insalubrité des Chambres Neuves.

Un tiers du parc de logements est en location sur la commune, dont seulement 10% de logements HLM. Ce faible taux de logements HLM est caractéristique sur l'ensemble du canton, à l'exception de Varennes-Vauzelles. La location privée domine et représente en effet un quart des résidences principales (nombreux propriétaires bailleurs d'immeubles sur la Rue Grande)

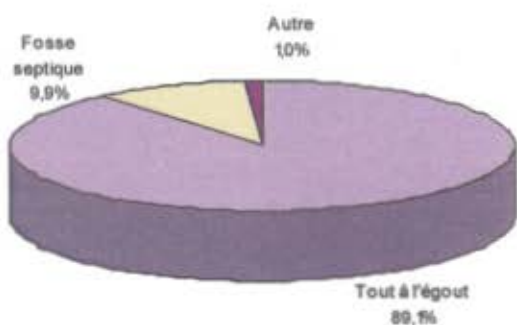
Nombre moyen d'occupants  
(résidences principales)



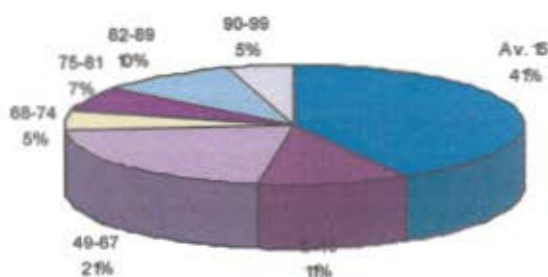
Confort des résidences principales



Type d'assainissement



Epoque d'achèvement de la construction  
des résidences principales



→ Le projet de réhabilitation des « Cours du Château » devrait développer le marché du locatif sur la commune avec une centaine de logements locatifs en plein centre-bourg. Ce projet est en cohérence avec le projet du nouveau Schéma Directeur arrêté au mois de décembre 1998, qui entre autre définit comme objectifs pour la commune de Guérigny de : reconquérir le parc de logements vacants, de restructurer le secteur centre, et de mettre en valeur le patrimoine bâti.

### 3 - Occupation des logements et ménages

Le nombre de personnes par logements (ou par ménages) a connu une brusque chute après 1968 parallèlement à la baisse de la population suite à la fermeture des aciéries. De nombreuses familles avec enfants ont ainsi quitté la commune.

Aujourd'hui, 65% des ménages se composent de 1 ou 2 personnes.

Pourtant, le nombre de petits logements (1 et 2 pièces) est très bas et en baisse, tout comme les logements de 3 pièces, tandis que les grands logements sont en augmentation.

→ Malgré l'arrivée de nouveaux ménages, le nombre de personnes par ménages reste bas du fait de la baisse du taux de natalité et de l'augmentation du nombre de personnes âgées isolées ou en couple.

→ Les couples sans enfant représentent la moitié des familles.

→ L'augmentation du nombre de grands logements montrent que les nouveaux logements, principalement des maisons individuelles, sont aujourd'hui plus spacieux.

### 4 - Equipements des logements

Les logements manquant des éléments de confort sont très peu nombreux.

Le réseau collectif dessert la quasi-totalité des logements, sauf impossibilité technique de raccordement de certains vieux logements.

### 5 - Epoque de construction des logements

La moitié des logements ont été construits avant 1948, dont 41% avant 1915. La location privée représente le parc le plus ancien.

La période d'après guerre jusqu'en 1967, 21% des résidences principales, a été une importante période de construction pour tout type de logement et en particulier pour les logements en location, que ce soit privés ou HLM (68 logements construits : les Abbés et Champ Moineau, en 2 tranches).

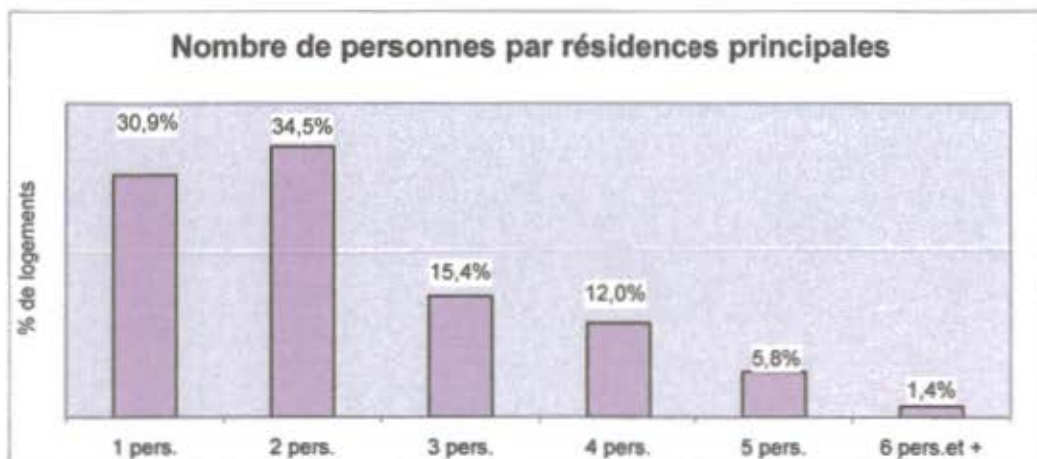
Depuis 1968, la construction est relativement faible et concerne presque exclusivement des maisons individuelles.

La période 1982-1990 représente 10% des résidences principales et se distingue dans la création de logements HLM en location.

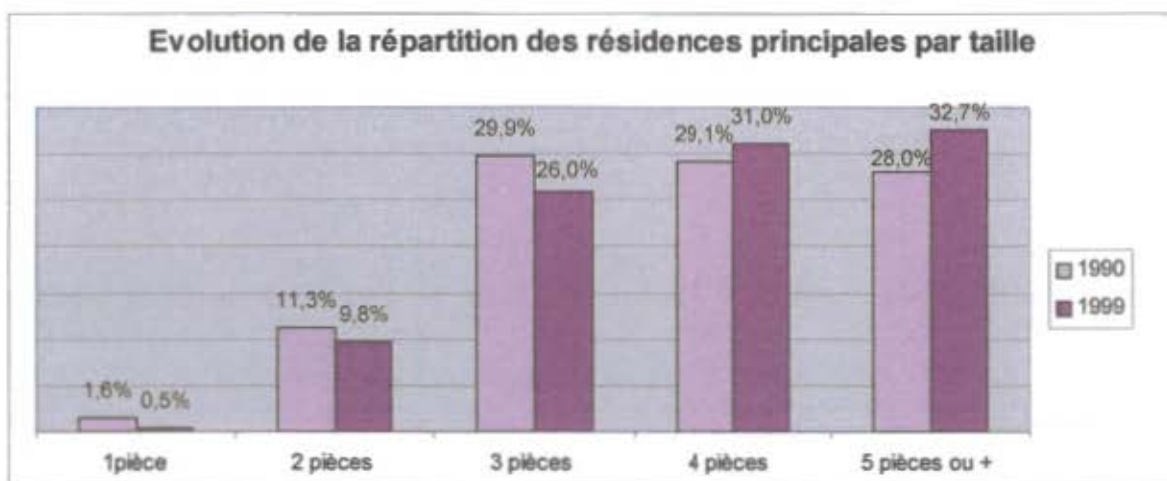
Depuis 1999, environ 45 logements locatifs en maison individuelle ont été construits, soit 1120 personnes en plus. Les opérations de Champ

Meslier (moitié en locatif, moitié en accession à la propriété) et des Gondelins sont similaires.

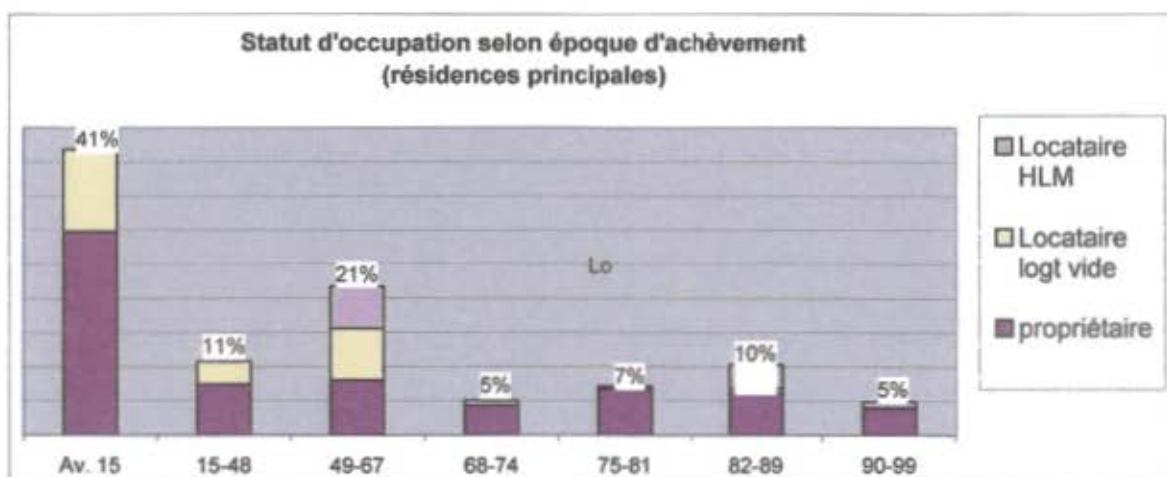
La dynamique de réhabilitation dans le parc locatif est faible, tant sur le canton que sur la commune (23 logements réhabilités entre 1992 et 1997).



Le taux d'occupation des logements est plutôt faible, avec majorité des ménages de 1 à 2 personnes.



Le nombre des grands logements augmente au détriment des petits, y compris les trois pièces.



La part des anciens logements, notamment celle des logements d'avant 1915, de 41%, domine l'ensemble du parc des résidences principales.

Une majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire quelle que soit leur époque d'achèvement. La part des logements locatifs est faible, notamment HLM, et date d'avant 1967, pour plus de la moitié du parc, et pour le reste surtout entre 1982 et 99. Les constructions après 1999 ne sont cependant pas comptabilisées, notamment les deux opérations de Champ Meslier et des Gondelins.

## C - LES ACTIVITES :

Si certains équipements manquent sur la commune (pompiers, ambulance, hôpital, laboratoires, cinéma, ..., ils sont proches, situés à Nevers ou dans les communes voisines.

Les services semblent satisfaisants pour le nombre d'habitants (banques, poste, transports, services sociaux et scolaires, marchés,...).

### 1 - Le dynamisme des activités culturelles, touristiques, associatives, sportives et de loisirs :

Elles prennent une part importante et croissante des activités de la commune.

- Les anciennes forges royales sont le siège de nombreuses activités culturelles, sportives et de loisirs.

L'Association des Amis du Vieux Guérigny de 500 adhérents, a réussi à impulser plusieurs actions pérennes en faveur de la sauvegarde de l'héritage de la Marine à Guérigny : acquisition, rénovation et gestion des bâtiments du musée de la Marine et d'une bibliothèque, animations de manifestations, conférences, expositions, concours de maquettes, salon d'antiquaires, éditions d'ouvrage,...

La commune a acquis et transformé les autres bâtiments en espaces culturels et sportifs, maison de la culture et des loisirs et gymnase, avec en parallèle, la réhabilitation des logements ouvriers des Câbles.

Une promenade dans « l'Île aux bois » est susceptible d'être encore aménagée.

- Des structures de restauration, d'hébergement et d'accueil de séminaires existent, notamment le château de Villemenant, avec des chambres d'hôtes, hôtels et restaurants.

- Les associations locales sont nombreuses, diversifiées que ce soit dans les sports, la culture et loisirs.

### 2 - Part très faible de l'agriculture :

Les terres agricoles sont très limitées (72 hectares) et sont exploitées par des entreprises qui siègent hors du territoire communal.

En 1999, les actifs agricoles ne représentaient que 1,8% de la population active de la commune, contre 2,9% en 1982, soit 16 emplois : 8 agriculteurs exploitants, 4 employés et 4 ouvriers.

Dans la mesure où les espaces agricoles sont limités sur la commune, de même que les terrains constructibles, l'urbanisation risque de compromettre à plus ou moins long terme l'exploitation agricole. Il convient donc de protéger ces quelques espaces agricoles et s'opposer formellement au mitage.

### 3 - Les parts importantes de l'industrie, de la construction

- L'industrie emploie 192 personnes, et représente 21,7% des activités sur la commune en 1999.

Les plus importantes parts du secteur industriel concernent un total de 116 emplois, répartis dans l'industrie agro alimentaire (32 emplois), d'équipement mécanique (32 emplois), de métallurgie (28 emplois), de chimie, caoutchouc et plastique (24 emplois).

- Le secteur de la construction concerne 6,30% des actifs en 1999. La commune compte : 2 plâtriers-peintres, 2 entreprises de travaux en bâtiment, 1 charpentier, 1 maçon-couvreur, et 1 maçon.

- La zone de Villemenant de 16 hectares s'est démantelée puis morcelée. Elle est aujourd'hui le siège d'une dizaine d'entreprises ou de sites de stockage qui ont su se diversifier et notamment évoluer vers la haute technologie et où travaillent environ 200 personnes. Ces entreprises emploient chacune entre 10 et 20 personnes.

Nom	Activité	Nombre d'employés
SARL Saldia M.Eon Jean-Pierre	Ecomarché	20
SARL Câblerie et Corderie de Bourgogne et SCI des ESTROPES	Fabrication d'engins de levage	19
SARL DENIS ET FILS	Menuiserie	18
SA EPIS CENTRE CAP NIEVRE	Grains, produits agricoles, collecte de céréales	4
Engrenages et Réducteurs CMD	Organe de transmissions	46
SARL Lagoutte	Serrurerie	15
NOVIPLAST et GESTIPLAST	Fabrication éléments carrosserie	17
France MODELAGE	Emballage Modelage Mécanique	5
DDE Equipement		5
Grande Minoterie Dijonaise	Entrepôt farine	
M. Jacob	Loueur de locaux nus	

#### 4 – Les activités tertiaires et services divers

Le tertiaire est l'activité communale la plus importante, avec 70,1% des actifs, soit 620 emplois en 1999. L'administration publique (128 emplois), la santé et l'action sociale (96 emplois), le commerce de détail et de réparation (88 emplois) et l'éducation (60 emplois) sont les plus grandes parts du secteur tertiaire.

La commune offre un certain nombre de services marchands relativement divers, dont la moitié se localise dans la Grande Rue, soit 26 commerces et artisans sur un total de 58, soit 44,8%.

Commerces de détail	Autres commerces et services	Hébergement/Restauration	Médecine et paramédicale	Services publics	Artisanat/ Construction	Autres services immobilier, banques, assurances,...
1 Détaillant boisson 1 Dépôt de pain 2 Boucheries 2 Boulangerie 1 Charcutier-Traiteur 1 Epicier « fraîcheur » 1 Pâtissier	1 Auto-Ecole 2 agences de taxi 4 bars 1 Station carburant 1 Vendeur de cycles et articles de pêche 1 Contrôle Technique 1 Exploitant forestier 2 Bureaux Tabac 1 Accueil personnes âgées 1 Vendeur de voitures miniatures 1 Marbrerie funéraire 1 Librairie maison de la presse 4 Coiffeurs	2 Hôtel-Restaurants 1 Pizzeria 1 Restaurant	2 Pharmacies 2 Cabinets médicaux 5 Cabinets d'infirmières 2 Dentistes 2 Kinésithérapeutes 1 Cabinet vétérinaire	1 Mairie 1 maternelle 1 élémentaire 1 primaire 1 collège 1 gymnase 1 Bureau de poste 1 Trésorerie	2 Garagistes 2 Chauffagiste 2 Electriciens 2 Fleuristes 2 plâtriers peintres 2 ent. construction 1 entreprise faïence 1 ent. mécanique motoculture 1 Couturière 1 Dessinateur 1 Tapissier 1 charpentier 1 maçon 1 maçon couvreur	1 Étude notariale 1 expert dépestage amiante 1 Cabinet d'assurance 1 Huissier 2 Banques 1 Radio-Télévision 1 Pompe funèbre