

Département de la Nièvre  
**Commune de Guérigny**

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

**2 - Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable**



Le Maire,

*Michel DE JOIE*  
Michel DE JOIE

**Juillet 2006**

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

### III –OBJECTIFS DE LA REVISION

#### A - LES PRINCIPES LEGAUX

L'article L 121 -1 de loi SRU, conformément à l'article L. 1101- 1 du Code de l'environnement, «définit la portée» du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment les directives territoriales d'aménagement (DTA), les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les cartes communales qui doivent respecter les principes suivants :

- «**l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»;
- «**la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux»;
- «**une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

#### B - OBJECTIFS INITIAUX DE LA REVISION

##### 1 - Rappel du cahier des charges :

Le PLU doit prendre en compte :

- les aménagements réalisés et projetés, leur impact sur le paysage, l'environnement, la vie de la ville,
- les évolutions démographiques et du logement, afin de préserver un équilibre social,
- les nouveaux besoins répertoriés, notamment ceux engendrés par la proximité de l'agglomération de Nevers.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme impose au PLU d'être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Nevers.

En ce qui concerne la commune de Guérigny, considérée, avec Urzy, comme un pôle urbain secondaire de l'agglomération de Nevers, les enjeux majeurs sont notamment :

- **Revitaliser le centre**, maintenir les services et les commerces de proximité et requalifier les espaces publics, en complément de l'opération cœur de village, en cours.
- **Développer la zone d'activités de Villemenant** (reconquête des friches et entretien d'une identité industrielle),
- **Requalifier la traversée de Guérigny par la RD977** afin d'améliorer la sécurité,  
Par ailleurs, le SCOT prend le parti de favoriser les transports collectifs à l'échelle de l'agglomération.

Le réseau ferroviaire local constitue un élément fort de structuration spatiale à l'échelle de l'agglomération par l'importance de son maillage : il traverse 17 communes sur les 19 que compte

l'aire du Schéma Directeur et comprend : 1 gare principale (Nevers), 3 gares de voyageurs avec au moins un arrêt quotidien (Nevers, Varennes-Vauzelles, Fourchambault), et 5 petites gares (Pougues-les-Eaux, Varennes-Vauzelles, Coulanges-Banlay, Guérigny, Saint-Eloi).

A ce jour, la voie ferrée de Guérigny n'est pas exploitée pour le transport de voyageurs. Elle pourrait l'être à l'avenir, ce qui permettrait d'alléger le trafic de la RD 977.

➤ **Reconquérir le parc de logements vacants,**

Afin d'éviter l'émergence de secteurs mono-fonctionnels et d'assurer le développement équilibré de l'agglomération, le parti d'aménagement du SCOT veut favoriser la pluralité des fonctions et la diversité de l'habitat. Augmenter le parc de logement dans les communes périphériques, c'est permettre le maintien, voir le développement, des activités de production et de services, et en particulier des activités artisanales compatibles avec la fonction d'habitat.

Par ailleurs, une offre de logements diversifiée permet le maintien des équilibres – démographique et sociologique – dans les quartiers, entre les différentes unités urbaines et entre la périphérie et le centre de l'agglomération.

➤ **Organiser les quartiers périphériques,**

➤ **Mettre en valeur le patrimoine naturel (cours d'eau, forêts, étangs, biefs) et le patrimoine bâti** dans le cadre d'un projet de développement à l'échelle de l'entité Val de Nièvre.

Un développement cohérent et attractif passe par l'amélioration de la qualité de l'environnement et du cadre de vie au sens large, ce qui suppose la protection des espaces naturels, des milieux sensibles et des paysages qui constituent par ailleurs un enjeu de développement économique.

Cet objectif s'inscrit dans un des objectifs à l'échelle de l'agglomération de Nevers, qui est de concilier le développement et protection de l'environnement, en arrêtant le mitage dans les espaces naturels, en préservant la qualité des sites et des paysages, et en maîtrisant l'évolution des paysages le long des voies de communications et des entrées de ville.

➤ **Développer des fonctions de loisirs urbains et de tourisme vert** à l'échelle du secteur nord de l'agglomération.

A ce titre, des orientations loisirs urbains et tourisme vert ont été définies, notamment en ce qui concerne la protection des espaces agricoles, la valorisation du patrimoine industriel (Forges et Chaussade), et la requalification de la traversée.

## 2 - Mise à jour du document

La révision est aussi l'occasion de mettre à jour le document d'urbanisme encadrant le territoire communal :

- en mettant à jour le plan cadastral ancien avec les dernières constructions
- en intégrant les zones inondables de la Nièvre, les sentiers communaux
- en suivant les dispositions des bâtiments et sites inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques
- en suivant les préconisations du schéma directeur d'assainissement et en mettant à jour le Plan du Réseau d'Assainissement et le Plan du Réseau A.E.P.
- en repérant les propriétés foncières communales, les bâtiments vacants, les activités sur la commune.
- en intégrant les directives des lois S.R.U. et U.H.

## 3 - Evolution du document

Il faut rappeler que l'objectif de prendre en compte les projets dans le PLU concerne notamment le projet immobilier important de 90 logements environ, dans le Château de la Chaussade, pour lequel il a été procédé à une révision d'urgence. Ce projet, ainsi que d'autres projets cités plus bas, peuvent avoir de grandes incidences démographiques, sociales, économiques et en terme de besoins d'équipements, de services, ..., sur la ville de Guérigny.

L'opération cœur de village, convention signée avec le Conseil Régional de Bourgogne, a permis la réhabilitation et ravalement de façades d'un immeuble de 4 logements et prévoit des aménagements qui revaloriseront certains espaces publics du centre ville.

Quelques nouveaux terrains à construire pourraient être envisagés selon la demande de logements et les possibilités d'évolution offertes en terme d'activités.

Mais les larges emprises libres demeurent dans les zones déjà urbanisées, que ce soit du bâti vacant, comme les trois immeubles des « Chambres Neuves », ou des terrains libres comme les cœurs d'îlots.

## C - PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET PRECISIONS DES OBJECTIFS DE LA REVISION :

L'analyse du territoire et le diagnostic permettent de préciser les objectifs premiers de la révision en fonction des perspectives d'évolution sociale, démographique, économique et perspectives d'aménagement et des projets.

### 1 - Perspectives démographique et du logement :

L'analyse démographique a montré les tendances suivantes :

- l'augmentation progressive de la population, malgré la baisse importante entre 1968 et 1975, lors de la fermeture des usines de la Marine, mais aussi
- le vieillissement modéré de la population, avec prédominance accrue de la catégorie des 40-59 ans.

L'analyse du parc de logements a montré les évolutions suivantes :

- l'augmentation des résidences principales,
- la stabilité des résidences secondaires,
- la diminution des logements vacants, où ne sont cependant pas comptabilisées les surfaces importantes des immeubles vacants des « Chambres Neuves » et des Cours du Château, en projet de réhabilitation, pour créer 90 logements environ,
- l'augmentation du type des maisons individuelles, déjà majoritaire dans le parc des résidences principales, y compris en locatif, au détriment des immeubles collectifs,
- une diminution du taux d'occupation des logements, avec baisse de la taille des ménages
- accompagnée d'une baisse de petits logements, de une à trois pièces, au profit d'une augmentation des grands logements,
- un parc assez ancien, notamment d'avant 1915
- un nombre de logements en location moindre par rapport au nombre de propriétaires occupants, malgré les constructions récentes.

→ Les données de l'année 2003 du recensement communal (25 décès et 40 naissances) montrent une confirmation de l'augmentation de population à Guérigny.

Le nombre des logements semble insuffisant face aux demandes toujours présentes et renforcées par la proximité de Nevers, notamment concernant les logements locatifs sociaux.

### 2 - Perspectives économiques :

- Maintien et renforcement de l'attractivité existante de la ville, dans le domaine touristique ou résidentiel. L'amélioration du cadre de vie, la valorisation des services, des sites naturels ou urbains et notamment du patrimoine en sont des facteurs essentiels.

- Prévision du maintien et de la mutation des entreprises existantes, notamment des aciéries.

Le contexte économique est fragile et certaines entreprises pourraient encore en subir les conséquences : délocalisation, fermeture, reconversion, ... notamment certains bâtiments des aciéries aujourd'hui vétustes,

Le fret sur la ligne ferrée existante est cependant un facteur d'essor.

- Une étude d'aménagement global de la zone d'activités de Villemenant est en cours de réalisation, avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Nièvre, missionnée par la Communauté de Communes des Bertranges à la Nièvre.

Il faut rappeler ici les actions de développement économique de la compétence de la Communauté de Communes, née en fin 2001, qui comprennent :

- promotion et développement des activités industrielles, commerciales, artisanales et agricoles existantes,
- aides à la création de bâtiments artisanaux ou industriels, construction de bâtiments relais,
- programme de développement touristique : mise en valeur et promotion des sites archéologiques, historiques et naturels.

### 3 . Perspectives d'aménagement et projets principaux sur la commune :

Les possibilités d'extension de l'urbanisation sont limitées du fait

- de l'exiguïté du territoire communal et de certains reliefs escarpés (à l'arrière des chambres neuves),
- de l'existence d'une zone humide conséquente (voir PPRI) et d'un espace boisé important,
- d'un patrimoine foncier communal peu étendu et de l'importance des surfaces couvertes par des servitudes d'utilité publique sur le territoire.

L'urbanisation n'est donc possible que sur quelques parcelles en nombre limité.

Réhabiliter le bâti existant et aménager les espaces déjà urbanisés s'impose donc de façon logique, d'autant plus que certaines surfaces inoccupées sont d'un potentiel important :

- Les réhabilitations du collège ou des logements des Câbles en sont des exemples déjà réalisés,
- Le bâtiment à clocheton dans les anciennes forges royales attend un projet culturel cohérent en partenariat état, région, département et intercommunalité (foyers jeunes et sportifs, ...)
- Le projet de rénovation du château de la Chaussade pour 90 logements environ peut apporter 200 à 300 personnes de plus à Guérigny.
- la création d'une halte-garderie et le projet d'extension de la Mairie englobant la Poste
- Le projet Europa en cours de la maison de retraite médicalisée (EHPAD) de 60 lits est située au quartier les Câbles, dont l'impact est en particulier d'attirer des emplois (25 à 30 personnes).
- Un arrêté d'insalubrité concerne les 50 anciens logements vacants des « Chambres Neuves », qui pourrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation pour du locatif social,
- Un projet de construction est situé sur un terrain au dessus et à l'Est des immeubles des « Chambres Neuves », et pourrait être l'occasion de créer un passage entre la rue Frébault et Mercier.

Toutes ces opérations peuvent avoir des conséquences à prévoir sur les besoins scolaires, sociaux, économiques, de transports, de services ...

Certains espaces encore libres existent en zone urbaine dont les aménagements sont à prévoir (voir photos aériennes) :

- des grands jardins sont enclavés entre rues Frébault et Mercier, où une liaison pourrait être prévue.
- des grands jardins existent en cœur d'îlots, quartiers Plouzeau, en limite d'Urzy.
- d'importantes surfaces existent autour du cimetière
- Le long des Allées : souhait de préserver, garder la vision des jardins côté allées. Souhait d'aménager et construire les terrains le long de la rue Henri Gamard. Souhait d'une architecture de qualité.
- Problèmes d'accès, de circulation, de stationnement et de parcellaire longiligne dans la cité de Châtres. Les possibilités d'aménagement (avec circulation à sens unique) et de densification sont à étudier.
- A examiner quelques possibilités de densification dans les hameaux de Quellerie, les Chaumes et les Rondes, dans les limites de l'urbanisation actuelle. Mais problèmes de surcoûts importants en équipements (calibrage des égouts).

### 4 . Objectifs de la révision :

A - MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTION DE POPULATION A GUERIGNY

B - REpondre aux besoins en logements, et diversifier l'offre, notamment en locatif:

- Acquisitions et réhabilitations,
- Terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles opérations privées ou publiques

C - PREVOIR L'IMPACT DES PROJETS DANS LA VILLE ET SURTOUT LES EQUIPEMENTS liés aux éventuels nouveaux afflux de population, notamment si le projet privé d'habitat du parc de la Chaussade de 90 nouveaux ménages se réalise :

- prévoir quantitativement et qualitativement les équipements publics nécessaires scolaires, sociaux, ...

D - POURSUIVRE L'EFFORT DE PRESERVATION ET D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

- dans les équipements : enfouissement et extensions des réseaux, assainissement, gaz naturel, ..., et également tri sélectif, station d'épuration,
- Aménager et Sécuriser la circulation et les traversées sur les départementales, notamment sur la D977 et sur le carrefour central, à proximité du silo

- Requalification du bâti
- dans la revalorisation du patrimoine urbain et naturel
- Protéger le milieu naturel et son authenticité
  - Préservation des terres agricoles
  - Préservation et mise en valeur de l'image depuis les axes routiers
  - Préservation des fonds de vallées et mise en valeur des bords des deux Nièvres
  - Maintien d'un «corridor écologique» entre les forêts domaniales de Guérigny et des Bertranges

E - AIDER A UN DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE : vers un urbanisme raisonné

- Renforcer l'attractivité du tourisme, notamment le tourisme vert (nouveaux sentiers de randonnées, coopération intercommunale de tourisme, ...), l'hébergement et les services liés au tourisme,
- Affirmer le choix de réhabiliter plutôt que d'étendre les constructions neuves sur des zones naturelles Limiter l'extension des réseaux, Eviter le mitage du paysage, Maintenir la cohésion du bourg
- Favoriser le maintien des entreprises et leurs mutations, dans toute leur diversité (artisanat, industrie, tertiaire, santé, social, services, commerces, ...)
- Maintien des commerces

## D – ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le P.A.D.D. va décliner un certain nombre d'orientations pour répondre aux objectifs de la commune tout en respectant les principes légaux définis par la loi.

Deux axes doivent s'équilibrer :

- le développement de la commune,
- la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et du patrimoine urbain.

### 1 - Développement urbain durable :

#### A - FAVORISER LA REHABILITATION ET LA DENSIFICATION DES SECTEURS DEJA URBANISES :

- établir des prescriptions particulières selon les différents quartiers :
  - centre bourg : en complément de l'opération cœur de village, dans un périmètre élargi
  - quartiers denses à proximité immédiate du centre bourg : les Câbles, les Abbés, Champ Minot, les Baraques, rue Lanessan, début de la rue Frébault,
  - quartiers moyennement denses proches : Fenellerie, Plouzeau, Champ de la Croix, Champ Meslier, les Chaumes, champ Moineau
- quartier de Châtres : réhabilitation façades et voiries (traitements particuliers de l'ancienne cité ouvrière)
- prévoir les équipements nécessaires, voiries, réseaux, espaces publics, passages piétons, ...

#### B - LIMITER LES NOUVEAUX TERRAINS OUVERTS A LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET PREVOIR LEURS AMENAGEMENTS :

- Privilégier les terrains disponibles à l'intérieur des zones urbaines existantes,
- conserver des parties naturelles entre les écarts
- Extensions mesurées de la zone urbaine, en continuité de l'existant.
- limiter l'extension d'urbanisation en frange des quartiers urbanisés, notamment les Chaumes et Champ Moineau sous condition d'un schéma d'aménagement

#### C - LIMITER L'URBANISATION AUTOUR DES QUARTIERS, NOTAMMENT CEUX FAIBLEMENT DENSES :

- Les Gondelins, les Boirats, la Tuilerie, la Poëlonnerie, la Quellerie, les Rondes, le Patureau, les Boulatiers

#### D- AMENAGER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PREVOIR LES NOUVEAUX EQUIPEMENTS

- zones réservées aux équipements collectifs
- Véritable zone de loisirs aux anciennes forges royales, aménagement des espaces extérieurs et des abords en liaison avec le centre bourg
- Voirie et réseaux des zones densifiées et de celles à urbaniser (schéma d'aménagement)

#### E - PREVOIR LA REVITALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ET DE SES ABORDS

- schéma d'aménagement global et de revitalisation de la zone d'activités de Villemenant,
- désenclavement de la zone et revalorisation de ses abords,
- emplacements réservés pour les passages prévus
- proposition de désenclavement et d'aménagement de l'emprise RFF en liaison avec les autres quartiers (vers l'Avenue du Général Cheutin)

### 2 – Préservation et mise en valeur du cadre de vie, de l'environnement naturel et du patrimoine urbain :

La diversité et la qualité du cadre de vie, de l'environnement naturel et du patrimoine urbain sont les atouts majeurs de la commune, facteurs d'attractivité de population résidentielle et de développement économique, notamment touristique. Ils doivent être préservés et valorisés.

L'incidence de l'extension des zones urbaines doit être limitée. Des mesures sont prises pour contrôler cette extension, veiller à la qualité de l'urbanisation et protéger le milieu naturel.

**A - REGLEMENT ENCADRANT LE PATRIMOINE :**

- Patrimoine majeur bâti de la ville :  
Monuments - dont ceux classés ou inscrits - bâtiments, notamment des forges, immeubles, habitations, façades remarquables : prescriptions particulières
- Patrimoine urbain : espaces publics majeurs, rues, ruelles et éléments urbains remarquables à répertorier et réglementer (nombreux puits, murets, haies, ...)
- Ensembles urbains remarquables des anciennes cités ouvrières : Châtres, La Quellerie, Elles constituent un patrimoine architectural important (façades, alignements, éléments architecturaux, traitements urbains, sols, ...) et permettent aussi de retracer l'histoire de l'activité industrielle. Ce patrimoine doit être préservé en réglementant les transformations (annexes, extension, réhabilitation...) des constructions.

**B - PRESERVATION DES ESPACES NATURELS**

- Protéger et valoriser les zones humides de la Nièvre, prendre en compte les zones inondables (PPRI) et mettre en place une gestion raisonnée des cours d'eau et de leurs berges (interventions modérées et conseils de spécialistes)
- Protéger les zones naturelles : prairies et forêts, notamment celles en limite de zones urbanisées
- Eviter le mitage et la banalisation du paysage
- Valoriser et Protéger les éléments du paysage naturel et urbain
- Préservation du bocage, maintien et replantation de haies le long des chemins ruraux, maintien de bosquets dans les secteurs céréaliers
- Préservation des cônes de vue, des lignes de crêtes, des ouvertures sur la Nièvre
- plantations à prévoir

**C - PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES**

- Préservation des terres agricoles
- Classement en zone agricole

**D - MAITRISE DE L'URBANISATION**

Dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme va favoriser une urbanisation raisonnée, évitant l'urbanisation au coup par coup et permettant de prévoir la réalisation des réseaux au fur et à mesure. Un aménagement futur encadré est le garant d'une urbanisation de qualité, assurant un bon fonctionnement des zones urbaines et une préservation du site.

→ Densification privilégiée du tissu urbain existant, par rapport à l'extension de l'urbanisation sur les zones naturelles

Des plans d'aménagement peuvent suggérer dans la deuxième partie du P.A.D.D. des possibilités de desserte par des raccordements aux voiries existantes, proposant des tracés de voies et des regroupements de parcelles.

→ Extension en continuité de l'existant

Après l'urbanisation à l'intérieur de limites existantes de la zone urbaine, ou si des blocages persistent, l'urbanisation nouvelle doit se faire en continuité de l'urbanisation existante. Ce mode d'urbanisation paraît rationnel car il établit une continuité avec les voiries et réseaux existants et en particulier le réseau collectif d'assainissement, évitant une extension inconsidérée des réseaux qui amènerait des coûts importants pour la collectivité et la création de lotissements refermés sur eux-mêmes, sans lien avec le reste de la ville.

Le règlement demande aux lotissements ou permis groupés de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement avec des opérations voisines, évitant les impasses.

Des emplacements réservés sont aussi inscrits afin d'éviter l'enclavement de certains terrains ou de prévoir le raccordement avec des voiries existantes ou futures.

D'un point de vue paysager, l'urbanisation en continuité de l'existant va permettre de préserver le cadre naturel de la commune, évitant l'étalement des constructions le long des routes et leur dispersion dans la campagne.

→ Eviter l'urbanisation au coup par coup

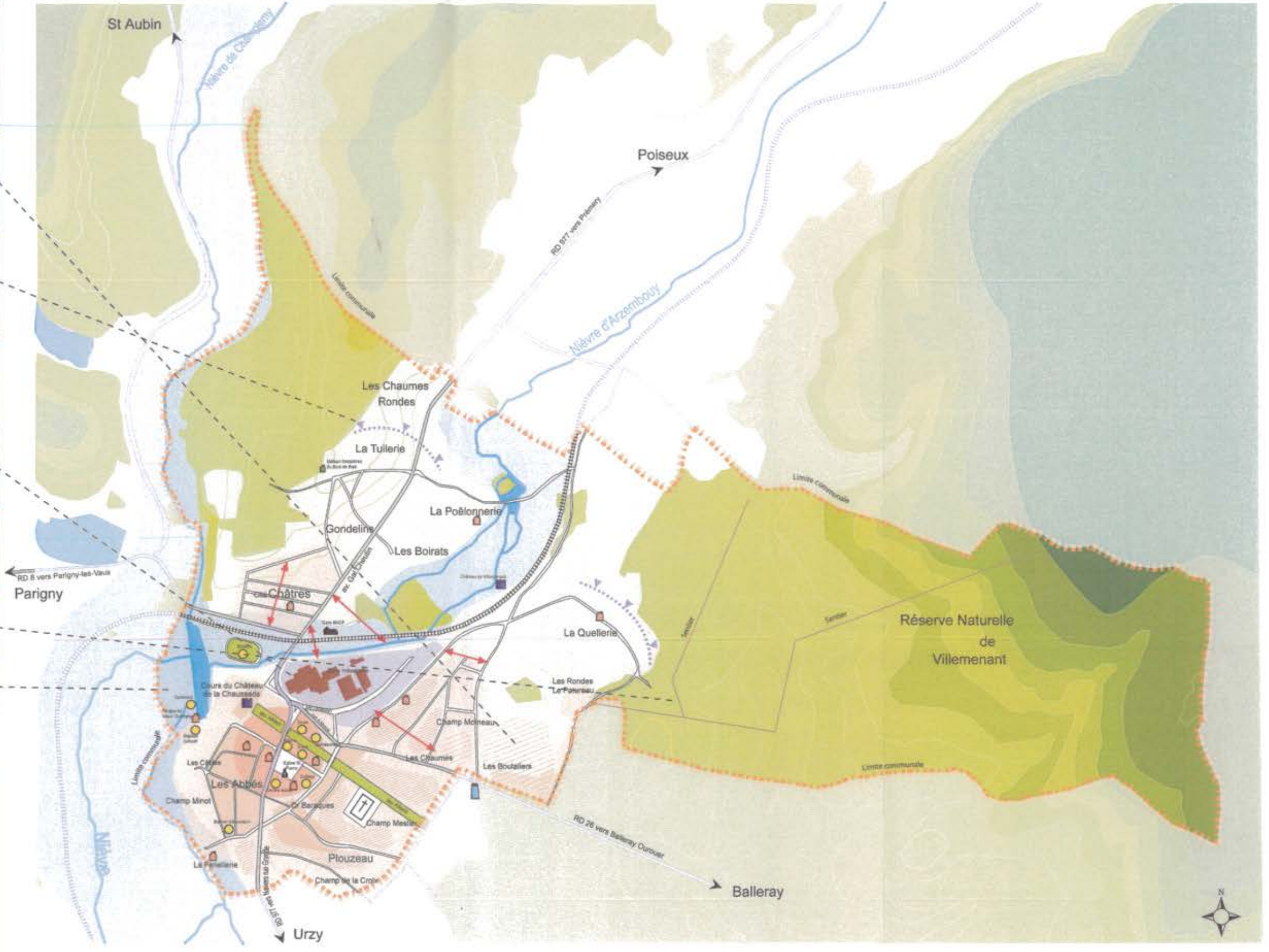
Le Plan Local d'Urbanisme encadre l'urbanisation des zones non construites par un classement en zones à urbaniser (1AU) imposant un minimum de surface pour une urbanisation d'ensemble, prévoyant l'organisation suivant un schéma prévu dans le P.L.U. en continuité de tissu urbain existant

et en liaison avec les opérations ultérieures. Ainsi, les constructions isolées, mal desservies (constructions à l'arrière d'autres constructions installées au bout d'impasses), la multiplication des chemins d'accès sont évitées.

Un plan d'ensemble devra prévoir une desserte logique des constructions et de l'ensemble du terrain, ne créant pas de terrains enclavés à l'exemple du schéma de principe présenté dans le P.A.D.D. Les flèches indiquées dans le croquis pour les zones 1AUa obligent les nouvelles voiries à se raccorder aux voies existantes en impasses, afin de créer des nouvelles voies en continuité avec le réseau viaire existant et de désenclaver les impasses existantes.

Les zones à urbaniser strictes (2AU) permettent de prévoir une urbanisation à plus long terme, quand les zones urbaines et les zones à urbaniser alternatives seront en grande partie construites. L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire après une modification ou une révision du P.L.U. si un plan d'ensemble est réalisé.

- FAVORISER LA REHABILITATION ET LA DENSIFICATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS :**  
Prévoir les équipements nécessaires, voiries, réseaux, espaces publics, passages piétons, ...  
Aménager et sécuriser les circulations et les traversées des voies principales  
Établir des règlements et prescriptions particuliers selon les différents quartiers :  
→ Centre bourg : en complément de l'opération cœur de village, dans un périmètre élargi  
→ Quartiers denses à proximité immédiate du centre bourg :  
Les Câbles, les Abbés, Champ Minot, les Baraques, rue Lamessen, début de la rue Frébaud,  
→ Quartiers moyennement denses proches : Fenellière, Plouzeau,  
Champ de la Croix, Champ Meslier, les Chaumes, champ Moineau  
Quartier de Châtres (réhabilitation façades et voiries (traitements particuliers de l'ancienne cité ouvrière)  
et densification (hors secteur inondable)
- LIMITER LES NOUVEAUX TERRAINS OUVERTS À LA CONSTRUCTION ET PRÉVOIR LEURS AMÉNAGEMENTS :**  
Privilégier les terrains disponibles à l'intérieur des zones urbaines existantes.  
Conserver des parties naturelles entre les écarts  
Extensions mesurées de la zone urbaine, en continuité de l'existant.  
Limiter l'extension d'urbanisation en frange des quartiers urbanisés.  
(les Chaumes et Champ Moineau)
- LIMITER L'URBANISATION AUTOUR DES QUARTIERS, NOTAMMENT CEUX FAIBLEMENT DENSES :**  
(Quartiers Gondeline, Boirats, Tuilerie, Poëlonnerie, Quellerie, Rondes, Patimau, Boutilliers)  
Il faut limiter au maximum les phénomènes de mitage  
qui banalisent le paysage, compromettent l'exploitation agricole, alourdissent le coût de divers services  
publics, et à terme reportent sur les espaces protégés les aménagements  
d'équipements futurs indispensables.
- AMÉNAGER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET PRÉVOIR LES NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS :**  
Zones en emplacements réservés aux équipements collectifs  
Véritable zone de loisirs aux anciennes forges royales,  
aménagement des espaces extérieurs et des abords en liaison avec le centre bourg  
Voirie et réseaux des zones urbaines densifiées et de celles à urbaniser (schéma d'aménagement)
- PRÉVOIR LA REVITALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET DE SES ABORDS :**  
Schéma d'aménagement global et de revitalisation de la zone d'activités de Villemenant.  
Désenclavement de la zone et revalorisation de ses abords  
Emplacements réservés pour les passages prévus  
Proposition de désenclavement et d'aménagement de l'emprise RFF (liaison avec les autres  
quartiers vers l'Avenue du Général Chevatin)
- RÈGLEMENT ENCADRANT LE PATRIMOINE BÂTI :**  
Patrimoine majeur bâti de la ville :  
Monuments - dont ceux classés ou inscrits - bâtiments, notamment des forges, immeubles, habitations,  
façades remarquables : prescriptions particulières  
Patrimoine urbain :  
espaces publics majeurs, rues, ruelles et éléments urbains remarquables à répertorier et réglementer  
(nombreux puits, murs, haies, ...)
- PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS :**  
Protéger et valoriser les zones humides de la Nièvre  
Et prendre en compte les zones inondables (PPRI)  
Protéger les zones naturelles, prairies et forêts.  
Notamment celles en limite de zones urbanisées  
Éviter le mitage et la banalisation du paysage, limiter l'extension de l'urbanisation  
Protéger et valoriser les éléments du paysage naturel et urbain  
Préserver du bocage  
Préserver des cônes de vue, des lignes de crêtes, des ouvertures sur la Nièvre  
Plantations à recommander  
Valorisation des sentiers de promenade et de randonnée (ballastage, entretien...)
- PROTECTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES :**  
Préserver des terres agricoles  
Classement en zones agricoles strictes
- MAÎTRISE DE L'URBANISATION :**  
Favoriser une urbanisation raisonnée  
Réalisation des réseaux au fur et à mesure  
Privilégier la densification du tissu urbain existant par rapport à l'extension de l'urbanisation sur les zones naturelles  
Étendre l'urbanisation en continuité de l'existant.  
Proposer des plans d'aménagement  
Éviter les surcoûts importants  
extension incohérente des réseaux et éviter la création de lotissements fermés sur eux-mêmes  
Prévoir des emplacements réservés  
Préserver le cadre naturel  
Éviter l'urbanisation au coup par coup ;  
Classer en zones à urbaniser (ZAU) suivant un schéma d'aménagement  
Classer les zones à urbaniser strictes (ZAU) pour prévoir une urbanisation à plus long terme.



**Plan Local d'Urbanisme / Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
Commune de Guérigny 07.04.2005

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