

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE 20 JAN. 2011



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

Commune de

Prémery

« Approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du  
13.01.2011 »

Prémery le 18.01.2011

Le Maire,  
G.GERMAIN



## 3a -Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- POS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 décembre 1990
- Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2009
- PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du

Carole LAVALLARD .ARCHITECTE DPLG. 44 Grande Rue 52170 NARCY  
Associée à

Anne WOZNIAK .PAYSAGISTE DPLG. 15bis rue de Lattre de Tassigny 58000 NEVERS

## **INTRODUCTION**

Le PADD a pour objet d'exprimer le projet urbain de la commune et permet d'encadrer les actions qu'elle souhaite mener ou voir mener dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme afin de parvenir à ce projet.

La commune définit dans le PADD les orientations générales qu'elle a retenues afin d'aménager son territoire. Ces orientations sont en cohérence avec le diagnostic puis les choix retenus et explicités dans le rapport de présentation.

Avant tout, les orientations générales définies dans le PADD doivent être définies dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment les principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection dans les objectifs du développement durable, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, de gestion économe des espaces.

### **I – OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT :**

#### **1 – Objectifs démographiques :**

La commune de PREMERY a vu sa population décroître de 1982 à 2009, même si, entre 1999 et 2009 on observe un solde migratoire faiblement positif, celui-ci est loin de compenser le solde naturel fortement négatif.

Le recensement de 1999 souligne en outre le phénomène de vieillissement démographique.

La municipalité souhaite qu'un fort solde migratoire puisse compenser largement le solde naturel. La hausse de sa population est un enjeu majeur pour PREMERY car cela lui permettra de soutenir les commerces, bien implantés en centre bourg, de maintenir les structures scolaires et sportives, de dynamiser le bourg tout en assurant la conservation du tissu associatif local.

#### **2 – Objectifs en termes d'équilibre territorial :**

Il s'agit pour la commune de respecter l'équilibre entre les grandes composantes paysagères, notamment les milieux ouverts (bocages, vallons et vallées) et milieux forestier, préserver le caractère et la diversité du paysage bocagers (linéaires bocagers, arbres isolés), veiller à maintenir l'ouverture des milieux humides ainsi que leur perception et inscription dans le paysage, leur mise en valeur en milieu urbain.

### **II – ASPECTS CONSERVATOIRES**

#### **1 – Préservation de l'identité territoriale de la commune :**

La commune de PREMERY est physiquement identifiée par ses composantes naturelles et bâties.

Il est donc essentiel de préserver les caractères identifiant des grandes unités paysagères qui la constituent :

Le site urbain : installé dans une confluence de la Nièvre.

Les différentes unités paysagères : forêt domaniale et bois, bocage des coteaux, vallée de la Nièvre.

Et de conserver et respecter la typologie des implantations bâties d'autres part :

- Le bourg,
- Les grands hameaux (Le Chaillou, Doudoye, Pourcelanges, Chaumes Grandjean, les Granges, Cervenon, Nantin),
- Les petits hameaux ou regroupements d'habitation (le Breuil),
- L'habitat isolé (La Coudroye, le Gué, la ferme de la Roche,...).

La commune devra particulièrement veiller à ne pas perpétuer les extensions linéaires existant déjà en sortie de bourg, notamment route de Nevers, route de Cervenon et route de Saint Bonnot.

## **2 – Préservation des espaces naturels de qualité :**

Conscient des atouts de son territoire en terme de paysage, d'environnement et de ressources naturelles, la commune de Prémery souhaite préserver les espaces naturels de qualité présentant des intérêts :

- Esthétiques,
- Floristique et faunistique,
- Ecologique,
- Agricole et forestier.

Cette préservation passera notamment par le classement en zones naturelles et agricoles des secteurs concernés. Les futures extensions devront, dans la mesure du possible, privilégier des implantations groupées, reliées au bourg ou au tissu existant.

Il est évident que toute extension du bourg sur les coteaux à forte pente situés au nord de la Nièvre est rédhibitoire.

## **3 – Préservation des ensembles bâtis de qualité :**

La part la plus importante du bâti ancien date du 19<sup>ème</sup> siècle et a été, dans l'ensemble, extrêmement bien conservé. Il présente de plus une grande qualité en terme de typologie (organisation spatiale, ouvertures, pierres travaillées, ...) et en terme d'urbanisme (fronts bâtis, cœurs d'îlots jardinés, espaces publics, ...).

Sont particulièrement concernés :

- les centres bourg,
- certains hameaux (Cervenon, pourcelanges, les Chaumes Grandjean,...),
- certaines fermes isolées (le Gué, La Coudroye).

Des zonages et des règlements correspondants adaptés devront être mis en place sur ces secteurs de manière à favoriser leur bonne évolution et conservation.

## **4 – Préservation d'éléments remarquables du paysage :**

Certains éléments du paysage présentent un intérêt particulier soit pour leur singularité, leur aspect patrimonial, structurant ou parce qu'ils constituent un repère important dans l'espace. Ces éléments doivent être protégés de tout projet de démolition ou destruction ainsi que de modifications qui compromettraient leur cohérence.

Sont notamment concernés :

- Certains bâtiments ruraux ou institutionnels et certaines fermes isolées remarquables (le Gué, La Coudroye, la ferme de la Roche,...),
- Certains bâtiments en centre ville ne faisant pas l'objet d'un classement MH (maison de N. Appeleine, ancien presbytère,...) .
- Les moulins (le bourg, moulin de la Chaume, moulin du Chaillou)
- Les lavoirs,
- Certaines haies,
- Certains arbres isolés
- Certains alignements d'arbre

## **5 – Evolution ou reconversion des bâtiments d'exploitations agricoles :**

### **5a – Exploitations en activité :**

Il s'agit de permettre la diversification des activités de l'exploitation en permettant, pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage par une étoile, l'usage pour d'autres activités à condition qu'elles soient en rapport avec le caractère de la zone, par exemple :

- hébergements et activités touristiques,
- vente de produits de l'exploitation,
- centres équestres et pensions pour chevaux,
- pensions canines,...

### **5b – Anciennes exploitations :**

Sont particulièrement concernés des ensembles bâtis de taille importante et présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit de permettre la reconversion des anciens bâtiments d'exploitation agricole, de leur trouver un nouvel usage pour éviter leur altération voire leur disparition.

Ces ensembles, souvent des fermes isolées, ne pourront pas être inscrits en zones urbaines de par leur implantation et parfois en raison d'un manque d'équipement et de réseaux. Il s'agit de créer un secteur particulier en zone naturelle, permettant le changement d'affectation de bâtiments agricoles pour des fonctions bien définies toutefois :

- habitat individuel,
- hébergements et activités touristiques,
- centres équestres et pensions pour chevaux,
- artisanat d'art,
- pensions canines, ...

## **6 - Le foncier agricole :**

Les extensions urbaines du Fourneau et Valvry étaient déjà zonées en U ou en NA au plan d'occupation des sols approuvé le 6 décembre 1990 et ces espaces sont insérés dans le tissu urbain existant. La zone 1AU de Nantin existait déjà au POS et est constituée de prairies appartenant à divers propriétaires.

Les extensions urbaines de la Castignière et du Chaillou, s'installent sur des terrains exploités, essentiellement à usage de prairie, sur des surfaces respectives de 8,5 hectares et 11,9 hectares.

Les parcelles agricoles de la Grande Corvée et de la Petite Corvée, exploitées essentiellement en cultures, ont été classées en zone 2AU indiquant ainsi une intention d'urbanisation différée de ces terrains et y préservant l'activité agricole. Leur urbanisation ne sera possible qu'après révision du PLU.

## **7 – Les zones inondables :**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) d'inondation de la vallée de la Nièvre a été établi en application de l'article L562-1 du code de l'environnement, modifié par la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 (art. 66) relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Le plan de zonage ainsi que le règlement de ce plan de prévention des risques d'inondation sont annexés au présent PLU.

Les planches de zonages du PLU, ainsi que le règlement d'urbanisme intègrent les contraintes liées aux risques d'inondations afin de préserver au mieux les habitants et les constructions des secteurs concernés.

### **III – ASPECT MISE EN VALEUR ET AMELIORATION :**

#### **1 – Mise en valeur d'espaces naturels sensibles :**

Valorisation d'espaces naturels ou agricoles dont le délitement et l'altération sont avérés, notamment aux abords des bourgs, l'enjeu étant une meilleure continuité et cohabitation entre l'espace naturel et les espaces bâtis, entre ancien et nouveau en lisière.

Une attention particulière doit être maintenue sur les pentes et lignes de crêtes de la vallée de la Nièvre (surtout le coteau Nord de la Nièvre proche du centre bourg) en raison des systèmes de co-visibilités nombreux aux abords du bourg.

#### **2 – Mise en valeur d'espaces bâtis :**

Cette mise en valeur concerne à la fois les éléments bâtis mais également les espaces libres de construction les entourant, les clôtures, la relation entre la parcelle privée et l'espace public. Cette mise en valeur passe à la fois par une mise en valeur de l'espace public et souvent des entrées de bourg, et par l'amélioration du bâti lui-même.

Dans cette perspective des orientations d'aménagement pourront être édictées, ainsi que des règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions, à la nature des clôtures et au traitement des espaces libres.

Ces règles permettront sur le long terme une amélioration du bâti déjà existant : couleur des enduits et des toitures, nature et hauteur des clôtures, végétalisation des parcelles,...

Sont concernés :

- Les zones d'extensions urbaines récentes,
- Les zones d'habitat où l'habitat ancien est délité,
- Le secteur dédié aux activités commerciales (sortie Est).
- Le secteur dédié aux activités industrielles en sortie sud du bourg qui doit faire l'objet d'une attention et d'un effort d'aménagement très important en raison du délitement avancé à la fois des structures de desserte et des abords immédiats des entreprises (traitement paysager inexistant, vue sur stocks et débarras,...)

#### **3 – Principes urbanistiques :**

Certains principes sont observés sur la totalité du territoire :

- L'implantation des futures zones à urbaniser se fera en priorité au bourg, afin d'être à proximité des équipements publics et des commerces.
- Implanter les nouvelles zones constructibles en densification.
- Ne pas linéariser l'urbanisation en sortie du bourg.
- Préserver au maximum les hameaux de toute extension (excepté le Chaillou qui, par sa position satellite le long de la départementale a été retenu pour recevoir une urbanisation liée à l'artisanat), préserver leur individualité respective.
- Proscrire toute construction nouvelle dédiée à l'habitat autour de l'habitat isolé.

### **IV – CREATION DE NOUVELLES ZONES URBANISEES :**

#### **1 - Les nouveaux espaces urbains résidentiels :**

Ces nouveaux espaces constituent l'essentiel des zones à urbaniser.

Ils sont localisés au Nord du bourg (Le Fourneau, Valvry, Nantin), à l'est du bourg (la Castignière) et au Chaillou.

**Ces nouvelles zones constructibles s'ouvrent en densification avec création de voirie interne et non pas en extension linéaire (les extensions linéaires étant caractérisées par**

**la construction de bâtiments de part et d'autre d'une route existante, sans que l'urbanisation ne s'installe en profondeur ni ne génère un nouveau tissu urbain).**

Ils s'articulent de manière cohérente par rapport aux espaces bâtis existants et instaurent les meilleures relations avec les équipements publics existants.

Une grande importance a été portée au traitement des espaces publics comme éléments de liaison entre quartiers anciens et quartiers nouveaux (places, espaces et îlots verts, liaisons douces) mais également entre espace public et espace privé (traitement des abords des voiries, plantations, clôtures, ...). Ces dispositions sont reprises dans les orientations d'aménagement.

Dans la mesure du possible, des liaisons piétonnes ont été établies de manière à permettre la circulation sécurisée des usagers des secteurs résidentiels vers le cœur du bourg. Cela peut être une opportunité pour la mise en valeur, et/ ou la préservation de chemins ruraux ou de circuits existants.

## **2 – La zone industrielle :**

La zone industrielle de Prémery est fortement liée à son identité et la plupart des Nivernais connaissent la silhouette et les cheminées des anciennes usines Lambiottes. Ce site industrielle désaffecté depuis une dizaine d'année appartient toujours à la société USL pour partie. Le site est en cours de dépollution par l'état (par le biais de l'ADEME) et un état d'avancement est lisible dans le rapport de présentation du présent PLU. Toutefois, il faudra à l'avenir :

- envisager l'évolution de ces emprises en identifiant les bâtiments à démolir, ceux à conserver en mémoire de l'activité industrielle passée
- définir la nouvelle vocation de la zone en fonction de l'état des sols,
- définir un plan général et des règles d'urbanisation qui permettront d'homogénéiser le site puis l'ensemble de la zone.

Concernant l'ensemble de la zone industrielle, il est nécessaire de préciser le mode de traitement des lisières et limites :

- lisière parcelle privée/parcelle publique
- lisière parcelle privée/parcelle constructible voisine
- lisière parcelle privée/espace naturel,

en veillant à insérer cette zone de manière cohérente et harmonieuse avec son environnement.

Par ailleurs, les reculs, les couleurs et les matériaux auront avantage à être précisément définis afin de garantir une harmonisation des lieux sans compromettre la libéralisation des formes.