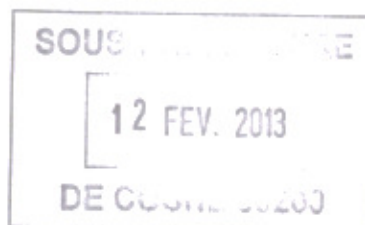


Département de la Nièvre

**Commune  
DE SAINT-PERE**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE N°1

*NOTICE JUSTIFICATIVE*

*DOSSIER D'APPROBATION*

PLU approuvé par D.C.M. du 05-03-2010  
Modification simplifiée approuvée par D.C.M. du 11-03-2011  
Révision simplifiée approuvée par D.C.M. du 25-01-2013

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25 Janvier 2013

Approuvant la Révision simplifiée n°1 du P.L.U.

A Saint-Père le : 4 Janvier 2013

Le Maire



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**  
5 bd St Exupery, 58000 NEVERS Tél : 03 86 36 01 51 Fax : 03 86 36 83 34  
cdhu.10@wanadoo.fr

### Présentation de la commune :

La commune de SAINT-PERE se situe sur les coteaux de la Loire, aux confins du plateau du Donziais, au Nord-Ouest du département de la Nièvre, à proximité du Cher et de l'Yonne.

Commune à la fois péri-urbaine et rurale, elle est limitrophe à la ville de Cosne-Cours-sur-Loire, second pôle urbain du département.

Desservie depuis 2002 par l'autoroute A77 Paris / Nevers avec un échangeur au niveau de la commune, elle est aisément accessible depuis Nevers (65 km, 45 mn), ou encore La Charité sur Loire. La capitale peut être rejointe en 2 h de voiture par l'autoroute.



● Situation géographique de SAINT-PERE, fond de carte IGN

Commune de 1 190 habitants en 2009, elle possède un tissu économique relativement important, avec une forte demande d'installation et d'évolution des activités en place.

Le tissu économique comprend également **plusieurs exploitations agricoles** dont les productions sont la céréaliculture et la viticulture en AOC Coteau du Giennois depuis 1998. L'agriculture est bien présente sur le territoire, conférant un caractère rural à la commune de St-Père.

La commune se situe également en l'aire AOC Crottin de Chavignol. Aucun exploitant de caprins ne se localise à St-Père.

Les emprises agricoles, le bâti et le foncier, représentent plusieurs enjeux : l'avenir des exploitations, leur reprise, l'agrandissement des exploitations, l'avenir d'anciens bâtiments agricoles...

Les grandes cultures céréalières et le vignoble constituent l'essentiel des terres agricoles. Les élus, conscients de la vocation agricole de la commune, souhaitent préserver, maintenir et diversifier les exploitations agricoles et les outils de production au maximum.

## Rappel de la procédure

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-PERE a été approuvée par délibération du conseil municipal le 05 mars 2010, puis le PLU a été modifié une fois (approuvée le 11 mars 2011).

Au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Saint-Père a souhaité se doter d'un document de planification sur l'ensemble de son territoire et envisager des développements de l'urbanisation à vocation résidentielle et économique.

La mise en œuvre de ce document d'urbanisme a eu pour objectif la maîtrise du développement de l'urbanisation à vocation résidentielle, mais aussi, la mise en place d'un secteur à vocation économique destiné à accompagner le développement résidentiel et assurer un dynamisme économique à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.

Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, la commune peut recourir à la procédure dite de "révision simplifiée". Cette procédure d'adaptation du PLU, conduite dans des délais resserrés, permet "**la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité**" qui ne pourrait être autorisée au regard des règles d'urbanisme du PLU en vigueur.

Formellement, la révision simplifiée est réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'entraînent pas une remise en cause générale du PLU approuvé, ne comportent pas de graves risques de nuisances et dont les incidences peuvent être appréciées à l'occasion d'une réunion unique des personnes publiques associées (article L. 123-13 du code de l'urbanisme).

Cette procédure accélérée ne porte pas atteinte aux conditions d'information de la population dans la mesure où le projet de révision simplifiée doit être soumis à la concertation du public pendant toute la durée des études puis soumis à l'enquête publique avant approbation par le conseil municipal.

Le contenu du dossier de révision simplifiée doit **être limité aux seuls remaniements nécessaires à la réalisation du projet.**

Par délibération du 23 mars 2012, le conseil municipal a décidé la mise en révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de modifier les limites de la zone naturelle N et de la zone agricole A. Cette même délibération fixe également les modalités de la concertation de la population qui revêtira les formes suivantes :

- affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- dossier disponible en mairie,
- mise à disposition d'un registre destiné aux observations de la population tout au long de la procédure.

Ainsi que la concertation avec les Personnes Publiques Associées.

## 1. Contexte et objectif de la révision simplifiée, compatibilité de celle-ci avec les objectifs du PLU

---

La présente révision simplifiée du plan local d'urbanisme est relative à la redéfinition de la zone naturelle N localisée sur le versant nord du coteau à proximité du hameau de Villemoison afin de permettre la réalisation d'un hangar agricole à proximité de son habitation et d'un bâtiment existant, pour le développement de l'activité de l'exploitant.

### 1.1 Présentation du projet de la révision simplifiée

La commune de Saint-Père compte de vastes espaces à vocation agricole. Située en partie sur les coteaux, l'agriculture est orientée vers la culture céréalière et l'activité viticole.

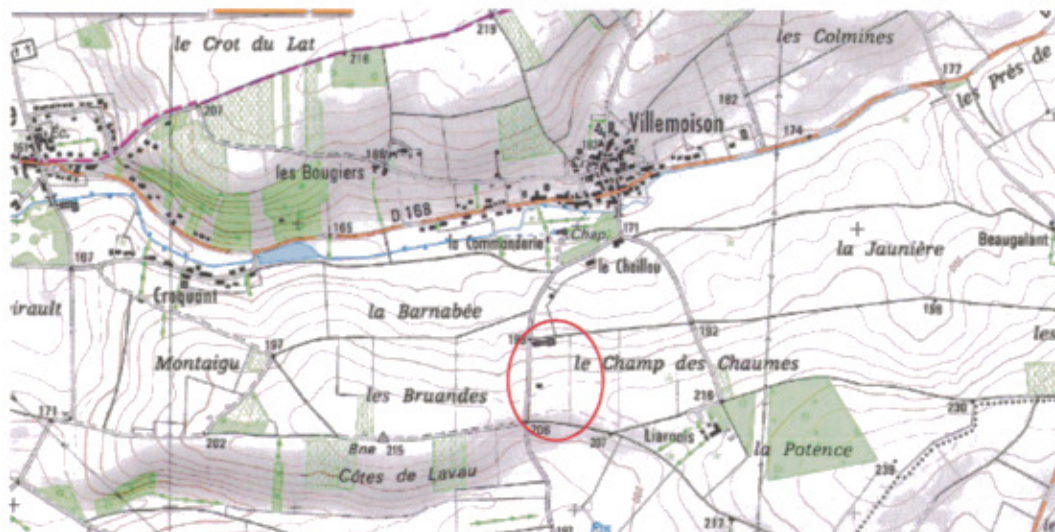
Afin de pouvoir accroître sa productivité et pérenniser son exploitation, l'agriculteur situé sur la parcelle ZH 82 souhaite construire un nouveau bâtiment agricole.

Actuellement classée en zone N (naturelle) au PLU, la construction d'un bâtiment agricole n'est pas autorisée.

Afin de lui permettre la réalisation de son projet, et pour le maintien des activités en place, la commune souhaite classer ce secteur en zone A (agricole) pour permettre l'implantation de bâtiments agricoles.



*Photographie aérienne de la zone*



Carte IGN de la zone

## 1.2 Les objectifs du P.L.U.

Les objectifs énoncés dans le PADD concernant la préservation des espaces naturels et agricoles sont les suivantes :

### Préserver l'environnement naturel et agricole du territoire

#### *Préserver les espaces naturels et forestiers du territoire*

...

#### **Le Vallon de Villemoison**

Le vallon est un fil conducteur naturel territoire d'Est en Ouest.

Il présente plusieurs caractéristiques naturelles similaires : présence de zones humides et de prairies sur les pentes les plus douces. Le projet préserve ces espaces naturels.

...

#### **L'intégration paysagère et environnementale des constructions**

En corrélation avec l'objectif de préservation des paysages, le Plan Local d'Urbanisme est une opportunité de réfléchir à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement naturel et paysager de la commune.

...

#### **Assurer le maintien, la pérennité, et le développement le cas échéant des activités agricoles et viticoles**

La commune affirme sa volonté de préserver dans le Plan Local d'Urbanisme les espaces naturels affectés aux activités agricoles et les espaces dans lesquels l'implantation de bâtiments agricoles est autorisée.

Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole, qui marque de son empreinte le paysage économique et naturel.

Il s'agit d'un axe fort du projet communal, particulièrement pour la préservation des terres et des exploitations viticoles d'Appellation d'Origine Contrôlée. Le terroir caractéristique de

Saint-Père est amplement réputé, ce qui permet au territoire de connaître des retombées économiques.

La protection des espaces agricoles vise aussi à préserver les autres activités de la polyculture, comme les activités d'élevages.

Cette préservation sera assurée par la délimitation de zones agricoles strictes A où la construction de bâtiments agricoles sera autorisée, et de zones naturelles N où certaines terres sont cultivées ou en prairies.

### **1.3. Compatibilité de la révision simplifiée avec les objectifs communaux**

La révision simplifiée du P.L.U. de Saint-Père, avec le reclassement de parcelles situées en zone N en zone A, vise à favoriser le développement des activités agricoles de la commune en répondant aux objectifs définis dans le POS:

*- Assurer le maintien, la pérennité, et le développement le cas échéant des activités agricoles et viticoles*

[...] Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité des activités agricoles, richesses économiques et éléments forts des paysages du territoire.

## 2. Justification des nouvelles dispositions

La procédure de Révision simplifiée du P.L.U. concerne le reclassement d'une zone à vocation naturelle (N) en zone agricole (A) destinée aux activités agricoles.

La commune a fait le choix de reclasser cette zone afin de permettre la réalisation d'un hangar agricole, nécessaire au développement de l'exploitation qui y est liée.

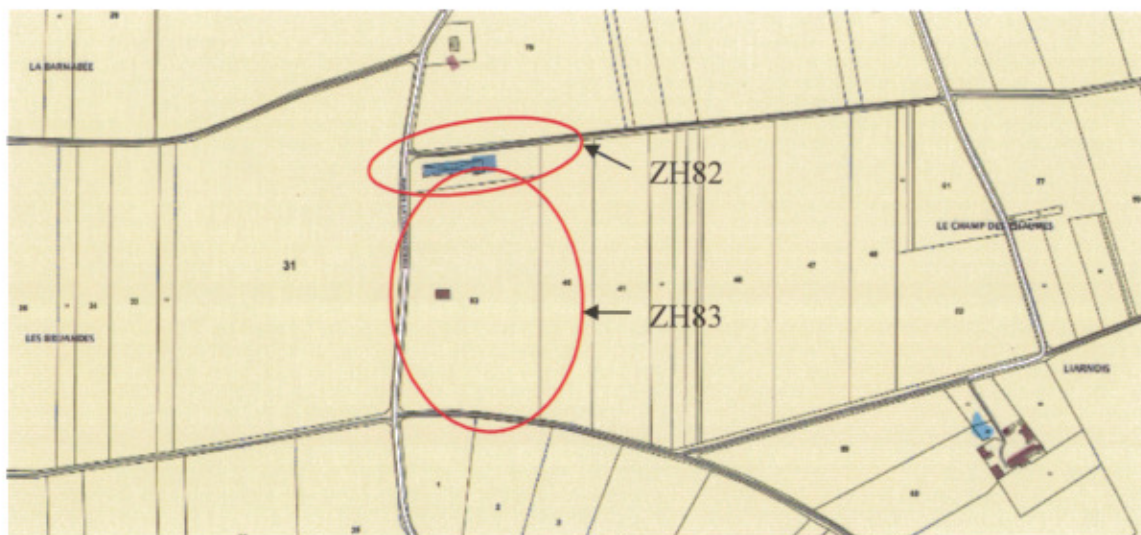
### 2.1 Présentation du site et faisabilité au regard de l'environnement

La zone se situe au lieu-dit « Villemoison », à Saint-Père.

Elle est limitée au nord par un chemin d'exploitation, à l'ouest par la rue de la Commanderie et se limite à 35 mètres au sud de la maison de l'exploitant (située sur la parcelle ZH 83).

La zone est actuellement classée en zone « N », zone non constructible.

En, effet, le règlement de la zone N comprend la disposition suivante : « Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. »



Parcelles concernées par la modification

#### a. situation foncière et occupation du sol

L'ensemble de la zone concernée est composé de la parcelle ZH82 et d'une partie de la parcelle ZH83. Ces 2 terrains sont contigus.

Inscrits en zone naturelle du P.L.U., ces terrains sont exploités par un agriculteur. Elles sont longées au nord et au sud par des chemins d'exploitation.

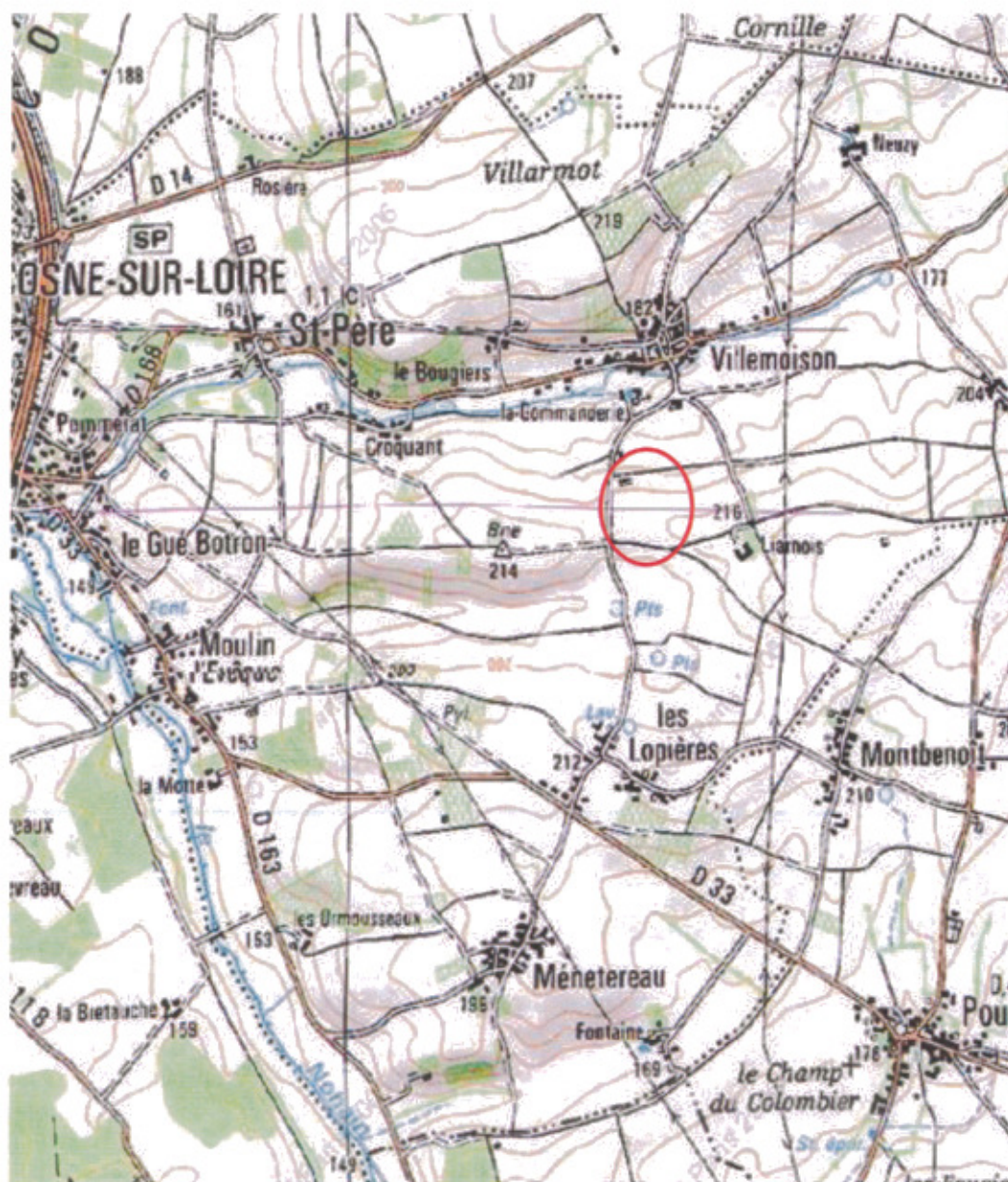
Les surfaces sont :

- parcelle ZH 82 : 5081m<sup>2</sup> (0,51 ha)
- parcelle ZH 83 (portion) : 22485m<sup>2</sup> (2,25 ha)

b. relief et nature du sol

La zone dispose d'une différence d'altitude de 12 mètres maximum entre le point le plus élevé (205 m au sud) et le plus bas (193 m au nord). En effet, les terrains observent une déclivité en direction du ruisseau de Villemoison, lequel s'écoule plus au nord, au lieu-dit portant le même nom.

On peut considérer que l'altitude moyenne du secteur est de 200 mètres.



*Extrait de la carte topographique de la commune*

Les terrains sédimentaires occupent une grande partie du territoire communal. Des sols mixtes argilocalcaires caractérisent le territoire : formation du Kimméridgien à l'Est, sols argileux et limoneux à l'Ouest.

Ces sols sont favorables à la polyculture et à la viticulture.

La zone se trouve sur une entité géologique homogène.

c. Le paysage

La commune qui s'étend sur les versants de la Loire, possède un territoire structuré par les vallées du Nohain et du ruisseau de Villemoison, faisant apparaître un relief de coteaux.

Le paysage environnant la zone est essentiellement agricole. Les parcelles sont ouvertes, de type « openfield ».

## 2.2 Eléments de faisabilité

a. Occupation du sol

La zone étudiée est composée de terrains à vocation essentiellement agricole.

b. accès

Actuellement, la parcelle est accessible depuis la voie « Rue de la Commanderie » à l'ouest et par 2 chemins d'exploitation au nord et au sud.

c. réseaux

- Eau potable

Le réseau d'eau potable passe en limite ouest des parcelles ZH 82 et ZH 83.

- Assainissement

Villemoison n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. Il est donc en assainissement autonome.

- Eaux pluviales

Il n'existe pas d'aménagement maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales dans le secteur, ainsi le constructeur est tenu de réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

- France Télécom

Le réseau dessert l'habitation et le hangar se trouvant à proximité de la zone d'étude. Le raccordement d'une nouvelle construction peut se réaliser sans contraintes.

- Electricité

Le réseau dessert l'habitation et le hangar se trouvant à proximité de la zone étudiée. Le raccordement d'une nouvelle construction peut se réaliser sans difficulté.

- Sécurité incendie

La défense incendie est assurée à partir de poteaux ou bouches d'incendie implantés à proximité des constructions dans le hameau.

Villemoison est desservie pour cela par une réserve d'eau artificielle.

d. servitude d'utilité publique

La zone est touchée par un périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques.

### 2.3 Impact du projet

a. impact sur le PADD

Le projet actuel ne porte aucunement atteinte au PADD.

b. le reclassement de la zone

La révision simplifiée du P.L.U. concerne la transformation le reclassement de terrains actuellement situés en zone N, en terrains situés en zone A.

Cela offrira un caractère constructible au terrain, permettant ainsi à l'agriculteur exploitant de construire un hangar à vocation agricole à proximité immédiate de son exploitation, afin de développer son activité sur la commune.

En effet, l'aménagement de la zone viendra renforcer une zone comprenant déjà un hangar (situé sur la parcelle ZH82) et la maison d'habitation de l'exploitant (située sur la parcelle ZH83).

c. superficie concernée par la révision simplifiée du P.L.U.

La transformation de la zone dans le P.L.U. vient réduire de 2,75 hectares la surface totale des zones naturelles.

d. Traduction des objectifs du P.L.U.

- Le document graphique

La révision simplifiée du P.L.U. de Saint-Père intervient sur le document graphique du PLU, le zonage actuel ne permettant pas la réalisation du projet.

La procédure reclasse donc une zone naturelle (N) en zone agricole (A).





### 3.2 Le tableau des superficies

Le tableau des superficies est ainsi modifié :

	Superficie zone Plan Local d'Urbanisme originel	Superficie zones Plan Local d'Urbanisme après révision simplifiée
ZONE	Superficie en ha	Superficie en ha
UA, UAi	40	40
UB, UBi	66	66
UC	3	3
<b>TOTAL U</b>	<b>109</b>	<b>109</b>
1AUy	4	4
1AUa	7,68	7,68
1AUai	2,77	2,77
2AUy	12	12
	28	28
<b>Total U et AU</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
A	966,07	968,82
Ai	3,93	3,93
<b>Total Zones Agricoles (vocation agricole stricte)</b>	<b>970</b>	<b>972,75</b>
N, Ni	590	587,25
Nh, Nhi	6	6
Ne, Nei	8	8
Nt	0,5	0,5
<b>Total zones naturelles et forestières (incluant des espaces agricoles non constructibles)</b>	<b>604,5</b>	<b>601,75</b>
<b>Total N, A</b>	<b>1572</b>	<b>1572</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1709</b>	<b>1709</b>