

**Communauté de communes du Bon Pays**  
Département de la Nièvre

# Révision du P.L.U.

**2 – PADD**

**ABW Warnant**  
Février 2009

	Délibération du conseil communautaire en date du :
<b>P.L.U :</b>	
Approbation :	3 février 1988 - 6 MARS 2009
Modifications :	
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	

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

→ **Objectif : Permettre un développement mesuré tout en conservant l'identité rurale et la qualité de vie des communes du Bon Pays**

UN DEVELOPPEMENT ADAPTE A LA TAILLE DES COMMUNES :

- **Extension modérée des zones bâties**  
Les communes du Bon Pays qui étaient déjà couvertes par un P.L.U. (Balleray, Nolay, Ourouër) ne disposaient plus suffisamment de terrains en zones constructibles pour répondre aux demandes qui leur parvenaient. La commune de Poiseux souhaitait se doter d'un document d'urbanisme pour encadrer son développement. Ainsi, le P.L.U. doit permettre de dessiner les nouveaux contours des bourgs et des hameaux pour accueillir de nouveaux habitants sur des secteurs desservis par des réseaux tout en préservant leur identité.
- **Développement des logements locatifs**  
Dans le cadre de l'opération « cœurs de village », les municipalités ont étudié les possibilités de réhabiliter des bâtiments anciens pour créer des logements locatifs afin d'essayer de diversifier l'offre de logements et de répondre à des demandes différentes.
- **Etudier la possibilité d'implanter une zone d'activités**  
Les communes du Bon Pays n'ont pas actuellement de zone d'activités, chacune présentant de manière éparpillées quelques activités artisanales. La position de la commune de Poiseux sur la route départementale est une opportunité pour la réalisation d'une zone d'activités en limite avec la commune de Guérigny, bénéficiant d'une desserte aisée et d'une vitrine pour regrouper quelques activités.
- **Favoriser l'implantation d'artisans et de commerçants**  
Pour favoriser l'implantation d'activités sur le territoire, les activités artisanales ou commerciales doivent pouvoir s'implanter à l'intérieur des zones bâties à partir du moment où elles n'apportent pas de nuisances pour les habitations voisines.
- **Permettre la reconversion des anciens bâtiments agricoles**  
Les sièges d'exploitations agricoles anciens sont nombreux sur le territoire des quatre communes tandis que le nombre d'exploitations agricoles tend à se réduire. Les bâtiments anciens composant ces sièges d'exploitations présentent les qualités du bâti rural traditionnel et appartiennent au patrimoine des communes. Ils doivent pouvoir faire l'objet de réhabilitation pour créer des habitations, des gîtes ruraux... afin d'éviter leur abandon qui conduirait à leur disparition.
- **Prévoir des réserves foncières pour des équipements publics**  
Le P.L.U. est l'occasion de prévoir le développement des équipements existants, comme la salle des fêtes à Balleray...
- **Développer des équipements sportifs et de loisirs**  
Les territoires ruraux comme le Bon Pays peuvent profiter de la richesse de leur territoire pour développer les loisirs et une pratique ludique de leur espace, dans la préservation de la nature. La préservation des chemins de randonnée, la création d'une zone de loisirs près de l'étang à Poiseux peuvent constituer des actions dans ce sens.

UNE URBANISATION ENCADREE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE :

La qualité des paysages sera préservée en protégeant le patrimoine bâti et naturel existant et en veillant à une bonne insertion des constructions nouvelles en continuité des hameaux existants.

- **Prendre en compte les contraintes**

La délimitation des zones constructibles doit avant tout prendre un compte un certain nombre de contraintes comme l'inondabilité, l'humidité des sols, leur inaptitude à l'assainissement individuel afin de veiller à un développement qualitatif des communes et d'éviter des désagréments à des futurs habitants qui n'auraient pas été informés.

- **Prendre en compte la desserte des terrains**

Les terrains ouverts à la construction doivent être desservis par les réseaux et des voies publiques viabilisées ou facilement raccordables pour préserver les finances des communes. L'ouverture de chemins ruraux, une extension démesurée des réseaux... nécessiteraient des aménagements coûteux pour la collectivité.

- **Eviter le mitage**

Traditionnellement, le bâti s'est toujours regroupé pour composer des bourgs ou des hameaux autour des points d'eau, des voies de communication sur les parties les plus favorables (bonne exposition...). Seules les exploitations agricoles se retrouvaient dispersées ou des moulins s'installaient de manière isolée sur les cours d'eau.

Les constructions nouvelles ne doivent pas s'installer de manière isolée mais en continuité du bâti existant afin d'éviter une dénaturation du paysage et de préserver l'identité de communes rurales au bâti groupé, resserré en hameaux.

- **Veiller à une bonne insertion des constructions dans le milieu environnant**

Les constructions nouvelles qui vont venir s'implanter à proximité du bâti ancien existant doivent retrouver les caractères des constructions anciennes afin de ne pas apparaître comme des points singuliers dans les paysages bâtis. Elles doivent donc s'inspirer de l'implantation des constructions existantes, de l'insertion dans la pente et des caractéristiques architecturales du bâti ancien.

A la frange des espaces ruraux, la transition avec les zones bâties, surtout composées de constructions nouvelles, constitue aussi un point sensible sur lequel repose la qualité des paysages.

- **Préservation du caractère du bâti rural traditionnel**

Le souci de qualité architecturale et de préservation du caractère des constructions anciennes qui composent le paysage du Bon Pays doit se retrouver en premier lieu dans les réhabilitations des constructions anciennes, toujours pour répondre à la volonté de préserver l'identité des communes.

- **S'inscrire dans le développement durable**

Le Bon Pays souhaite permettre l'installation sur son territoire de dispositifs préservant l'environnement comme des éoliennes et permettre aux habitants d'utiliser des systèmes d'économie d'énergie ou participant à la préservation de l'environnement et au développement durable.

- **Maîtriser le foncier**

Afin de maîtriser le développement des communes, les communes souhaitent bénéficier du droit de préemption sur les ventes des bâtis existants.

- **Préserver la qualité et la richesse du patrimoine**

Le Bon Pays présente un patrimoine diversifié composé de châteaux mais aussi de maisons de village traditionnelles dont la qualité architecturale indéniable enrichit les paysages du Bon Pays. Le petit patrimoine rural comme des lavoirs, des puits anciens participe aussi à cette richesse, affirmant dans chaque bourg et chaque hameau le caractère des communes du Bon Pays.

Ce patrimoine doit être repéré pour encourager ensuite sa conservation, son entretien et sa valorisation.

- **Préserver les vues sur les espaces ouverts**

Les routes qui sillonnent le territoire permettent de profiter souvent de belles ouvertures sur le paysage. Les vues depuis les routes doivent être préservées et il est important d'éviter les constructions isolées, à usage d'habitation ou agricole, sur les espaces naturels ou agricoles les plus exposés.

- **Préserver les haies**

Les haies sont largement présentes du fait de l'importance de l'élevage même si les remembrements ont occasionné des arrachages de haies. Les haies viennent encadrer les routes et les chemins ruraux, accompagnant la promenade. Ils créent des transitions dans le paysage entre les zones bâties, les prairies et les forêts.

Aujourd'hui l'implantation de maisons individuelles récentes pose souvent des problèmes d'intégration du fait de l'utilisation des haies d'essences exotiques ou de clôtures minérales standards. Les haies souffrent aussi aujourd'hui d'un manque ou d'un mauvais entretien.

La préservation de ces haies bocagères présente un intérêt esthétique pour la qualité des paysages et un rôle écologique pour la diversité de la flore, la préservation de la faune et la rétention des eaux pluviales.

- **Eviter les résineux et préserver les feuillus dans les forêts**

Les forêts ont une place importante dans le paysage du Bon Pays. Leur qualité vient pour une bonne part de leur composition d'essences feuillues qui, par leur diversité, apportent la variété des paysages au court des saisons. Mais les feuillus sont désormais parfois remplacés par des résineux qui viennent obscurcir et uniformiser les paysages en conservant continuellement les mêmes couleurs. Leur présence reste forte même en hiver, amenant ombre et humidité, tandis que les feuillus perdent leur feuilles pour cette saison et sont donc moins « pesants », et particulier aux abords des zones bâties.

- **Conserver les chemins ruraux**

Les chemins ruraux donnent aux habitants la possibilité de pratiquer le milieu naturel (promenades, randonnée...) et ainsi de s'approprier leur commune. Les promenades dominicales comme la pratique plus sportive de la randonnée constituent des activités ludiques très pratiquées par les habitants. L'appropriation de certains chemins ruraux par les riverains, leur manque d'entretien ou même leur utilisation par les engins à moteur nuisent à leur pratique courante.

Ainsi, leur préservation sera d'autant plus attentive qu'il faudra éviter leur appropriation par les riverains. Pour une pratique plus agréable et plus récréative, ainsi qu'une meilleure conservation de l'état des chemins, la circulation des engins à moteur devrait être interdite sur les chemins ruraux.

- **Faciliter et valoriser les accès à la Nièvre**

Le caractère inondable de la vallée de la Nièvre a fait que les villages ou hameaux ont eu tendance à lui tourner le dos.

La valorisation des abords de la Nièvre et la création d'accès peut créer des lieux de détente, en particulier au bourg de Poiseux.