

PLATEAU DE LA BONNE DAME

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU DE NEVERS

NOTICE DE PRESENTATION

Date : Janvier 2022

Chef Projet : Quentin BRUCHON

Rédacteur : Marin PUAU

Élu référent : Anne WOZNIAK



PREAMBULE	3
1. PRESENTATION DU PROJET	4
1.1. Une modification simplifiée du PLU de Nevers :	4
1.2. Objectif :	5
1.3. Remarque :	5
2. ANALYSE DU SITE	6
2.1. Insertion urbaine	6
2.1.1. Situation géographique	6
2.1.2. Le tissu urbain environnant	7
2.1.3. Urbanisme / Domanialité	7
2.1.4. Desserte / Accès	9
2.2. Reportage photographique du site existant	11
3. PROGRAMME D'OBJECTIFS	14
3.1. Caractéristiques générales	14
3.2. Contraintes fixées au délégataire	14
3.2.1. Contraintes de conception	14
3.2.2. Contraintes de chantier	15
3.3. Caractéristiques techniques	17
3.3.1. Matérialités	17
3.3.2. Déplacements et trafics	17
3.3.3. Risque inondation	17
3.3.4. Végétalisation	17
3.3.5. Mobilier	17
3.3.6. Réseaux et effluents	17
3.3.7. Emissions lumineuses	17
4. OPINION SUR LA NECESSITE DE REALISER UNE ETUDE	18
5. OPINION DE NATURA 2000 SUR NOTRE PROJET	18

PREAMBULE

Ce document constitue une présentation du projet de modification simplifiée de notre PLU en vue de la création d'une aire de camping-car sur le plateau de la Bonne-Dame à Nevers. Cette opération découle d'une volonté forte de la Ville de Nevers de voir ce mode d'hébergement de tourisme se développer sur son territoire.

Initialement envisagé à proximité directe du port de la jonction, la municipalité a fait le choix de localiser ce nouvel équipement sur le plateau de la Bonne-Dame pour la qualité de son paysage ainsi que pour la proximité directe de ce site par rapport au camping.

Le présent document a été établi sur la base :

- Des volontés et ambitions de la Ville de Nevers en termes d'aménagement ;
- Des atouts et contraintes techniques découlant du choix du site ;
- De premiers échanges avec les services associés à l'instruction administrative du dossier (Direction Départementale des Territoires de la Nièvre et Architecte des Bâtiments de France).

En effet cette procédure peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet de rectifier des erreurs matérielles et n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification envisagée ne va pas modifier les possibilités de construction ni pour les augmenter ni pour les diminuer. Elle ne va pas contribuer à la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser car elle ne s'applique que sur des zones N.

1.2. Objectif :

Par la modification simplifiée du zonage de son PLU, la Ville de Nevers souhaite flécher cette zone pour le développement d'une activité d'accueil de camping-cars.

En effet, il n'existe pas, dans un rayon suffisamment proche, de lieux susceptibles d'accueillir les camping-caristes et leurs véhicules dans des conditions de confort et de qualité à la hauteur des exigences actuelles.

Les évolutions de la pratique du camping et en particulier la montée en puissance de la fréquentation des aires de camping-cars rendent nécessaire de compléter l'offre d'hébergement temporaire à proximité du centre-ville de Nevers. Ainsi, Nevers est actuellement dans l'incapacité de proposer un niveau d'accueil touristique à la hauteur du patrimoine et de la renommée de la ville pour la clientèle des campings caristes nationaux et internationaux.

Le site de la Bonne Dame, qui, apparait comme le site le mieux adapté à cette fonction de par sa proximité avec le centre-ville, et avec le camping existant.

En effet, bien que le terrain n'ait pas été aménagé en aire de stationnement pour camping-cars à la date d'approbation du PPRi Loire, et qu'à ce titre il s'agisse ici de permettre la création d'une nouvelle aire il faut cependant rappeler que le secteur pour lequel il est proposé de modifier le classement dans le PLU a été, durant les années 1960 et 1970, le lieu d'accueil du caravanning de la ville de Nevers. Cette activité d'accueil touristique n'est donc pas nouvelle sur ce terrain.

La qualité de l'emplacement et notamment les vues qu'il peut offrir est un facteur important pour la réussite de projets touristiques de ce type. Les vues sur le fleuve et sur la ville ancienne sont exceptionnelles tandis que l'impact visuel des véhicules depuis la ville sera tempéré par la présence des platanes de grandes tailles déjà existants.

Aussi, dès la révision initiale du Plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme la création d'une aire d'accueil de camping-cars a été prévue sur la rive Sud de la Loire non loin du pont dans le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD).

1.3. Remarque :

Une fois que la modification simplifiée aura été effectuée et que cet espace sera inclus en zone NI du PLU, la réalisation concrète de l'aire de camping-car, si elle a lieu, devra faire l'objet d'une procédure de demande de permis d'aménager.

Il est important de noter que le dépôt de la demande de permis d'aménager ainsi que la réalisation de l'aire ne seront pas effectuées par et pour le compte de la Ville de Nevers mais par des porteurs de projet privés qui souhaiteront implanter ce type d'activité sur cette nouvelle zone.

2. ANALYSE DU SITE

2.1. Insertion urbaine

2.1.1. Situation géographique

Le site ciblé pour la création de l'aire de camping-car est l'ancienne aire de caravanning du plateau de la Bonne Dame à Nevers.



Le site, a, au cours des dernières années, remplit un usage de parking, en particulier pour les animations estivales de Nevers Plage. Il est la plupart du temps inutilisé, laissé en friche et fermée par une clôture mais accueille régulièrement des véhicules légers.

2.1.2. Le tissu urbain environnant



La parcelle ciblée pour la création de l'Aire de camping-car s'inscrit majoritairement dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Nous noterons la présence d'équipements dédiés au tourisme à proximité :

- Un hôtel situé à une distance de moins de 100 m
- Le camping de Nevers situé à environ 200 m, de l'autre côté du Pont de Loire
- Le Port de Nevers situé à environ 600 m

2.1.3. Urbanisme / Domanialité

Le projet porte sur la parcelle BT0045 appartenant à la commune de Nevers. Cette parcelle est longée au Sud et à l'Est par la rue du plateau de la Bonne Dame, et au Nord par une digue de protection contre les crues de Loire.

En termes d'urbanisme, le site est soumis à plusieurs contraintes :

➤ **Au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** la parcelle se trouve actuellement en zone naturelle (N). Il est toutefois important de noter que la Ville a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU afin de faire muter ce site en zone naturelle (Ni). C'est donc le règlement de cette dernière, fourni en annexe du présent document, qui sera à considérer à l'horizon du projet.

➤ **Au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :**

La commune de Nevers est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17 Janvier 2020.

La parcelle est classée en aléa très fort et au sein de la zone de dissipation de l'énergie en cas de rupture de digue. Au regard de cette situation, le projet ne pourra être accepté par la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre que dans les conditions suivantes :

- le stationnement longue durée devra être limité à 6 emplacements ;
- les emplacements à durée limitée à 48 heures ne devront pas être conçus de manière à inciter les visiteurs à camper sur le site ;
- les mesures d'évacuation préventives et de limitation de stationnement à 48 heures devront être indiquées sur l'aire de camping-cars et rappelées lors de l'arrivée de chaque camping-cariste par le gestionnaire des lieux.

➤ **Au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :** le projet est situé dans le site patrimonial remarquable (ancienne ZPPAUP) du plateau de la Bonne-Dame. De fait, il devra faire l'objet du dépôt d'un permis d'aménager qui sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

➤ **Au titre de la servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits :** le site du plateau de la Bonne-Dame est inscrit à l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général. De fait, il devra faire l'objet du dépôt d'un permis d'aménager qui sera soumis à la validation de la commission des sites.

➤ **Au titre de Natura 2000 :** le projet est situé à proximité directe du périmètre de deux zones de protection Natura 2000 du lit de la Loire :

- SIC n°FR2600965 Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre.

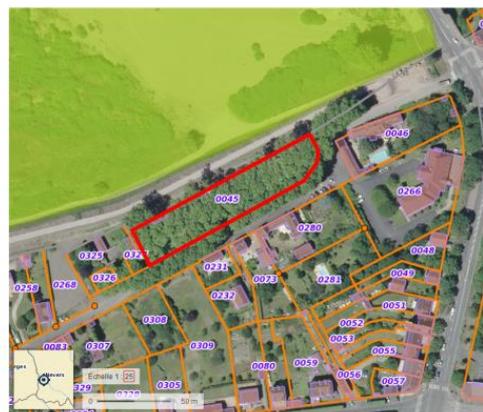
- ZPS n°FR2610004 Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire.

Par conséquent son élaboration devra faire l'objet d'échanges avec l'animatrice Natura 2000.

Plan du projet par rapport au site Natura 2000



 Zonage Directive Habitat
Natura 2000



 Zonage Directive Oiseaux
Natura 2000

➤ **Au titre d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF)**

Le site est à proximité directe de deux ZNIEFF mais n'est pas incorporé à leurs limites.

-ZNIEFF Continentale de type 1, LOIRE DE NEVERS A BEARD, LE PORT DES BOIS, n° 260002912

-ZNIEFF Continentale de type 2, VALLEE DE LA LOIRE DE DECIZE A NEVERS, n°260009920

Plan du projet par rapport aux ZNIEFF



ZNIEFF de type 1
n° 260002912



ZNIEFF de type 2
n°260009920

➤ A titre d'un arrêté de protection de biotope

Un arrêté de biotope est présent sur l'île au Sterne, à hauteur de la future aire de camping-car mais au centre du lit de la Loire.

2.1.4. Desserte / Accès

L'accès au site se fera par la rue du plateau de la Bonne Dame, qui est une voie à double sens reliant le faubourg de Lyon à l'Est à l'avenue du Stand à l'Ouest.

Les principaux axes routiers desservant cette rue sont le Faubourg de Lyon à l'Est, qui constitue l'une des entrées de Ville principale de Nevers, ainsi que l'avenue du Stand au Sud-Ouest.











3. PROGRAMME D'OBJECTIFS

La conception et la réalisation de l'aire de camping-car sera à la charge du délégataire. Toutefois, bien que les modalités précises de la réhabilitation de cet espace ne seront définies que dans le permis d'aménager déposé par le porteur de projet, la ville envisage de fixer des préconisations et souhaiterait que l'aire réponde aux objectifs et contraintes citées dans les paragraphes ci-dessous.

3.1. Caractéristiques générales

L'aire de camping-car devra comprendre :

- Un maximum de 6 stationnements de longue durée
- Des stationnements complémentaires dont la durée de séjour sera limitée à 48h
- Une ou deux aire(s) technique(s) permettant la vidange et le remplissage en eau potable des camping-cars
- Une voie de desserte des différents emplacements, avec un accès contrôlé par barrière.

L'aire de camping-car devra être conçue de manière à créer un lieu agréable pour ses utilisateurs tout en s'intégrant dans le paysage et en ayant un impact le plus limité que possible sur l'écosystème.

3.2. Contraintes fixées au délégataire

3.2.1. Contraintes de conception

Aucun arbre ne devra être abattu dans le cadre du projet proposé

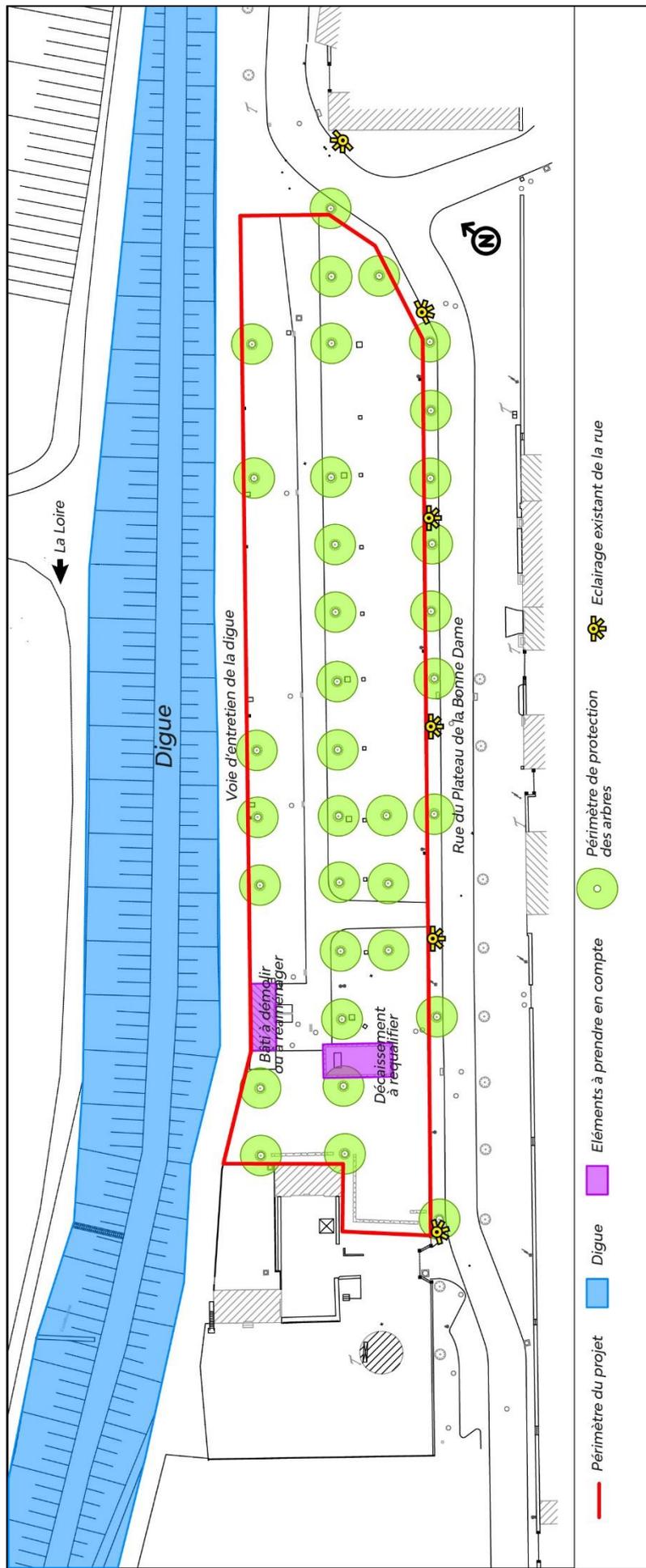
Par ailleurs les emplacements de stationnement ainsi que les voies d'accès devront se situer le plus loin possible des arbres afin de limiter les risques d'endommagement des troncs ainsi que l'impact des véhicules sur le système racinaire. Afin de garantir la pérennité des platanes existants, les candidats devront intégrer à leur conception des procédés et matériaux permettant de répartir le mieux possible les charges sur le système racinaire.

Sur le site subsiste la présence d'un ancien bâtiment, vestige de l'ancienne aire de caravaning. Ce bâtiment devra être traité dans le cadre de l'offre des candidats, soit par une démolition, soit par un réaménagement ou a minima un habillage extérieur.

Le candidat devra concevoir son projet de manière à limiter la vue des camping-cars depuis la rive droite de la Loire. Pour ce faire, la mise en œuvre d'un écran végétal arbustif devra être envisagée en limite Nord du site, dans le respect des contraintes fixées par la proximité de la digue.

3.2.2. Contraintes de chantier

Lors du chantier, le délégataire et les entreprises travaillant pour son compte devront apporter une attention toute particulière à la protection des arbres. Ainsi les troncs devront être protégés efficacement pendant toute la période du chantier, et un périmètre de protection devra être matérialisé autour des arbres afin d'empêcher la circulation et le stationnement des engins de chantiers sur le système racinaire des sujets.



Caractéristiques techniques

3.3.1. Matérialités

Les matériaux choisis devront être de qualité et le plus respectueux possible de l'environnement de par leur procédé de fabrication et leur provenance.

Sauf exception qui devra être justifiée par la délégataire et validée par le délégant, l'ensemble des aménagements seront réalisés en revêtements perméables de manière à limiter leurs impacts sur l'environnement.

3.3.2. Déplacements et trafics

Des déplacements de camping-cars auront lieu sur le site. Les revêtements de surface mis en œuvre devront permettre une répartition des charges afin de limiter l'impact du poids des véhicules sur le système racinaire des arbres.

3.3.3. Risque inondation

La parcelle est classée en aléa très fort et au sein de la zone de dissipation de l'énergie en cas de rupture de digue.

Au regard de cette situation :

- le stationnement longue durée sera limité à 6 emplacements ;
- les emplacements à durée limitée à 48 heures ne seront pas conçus de manière à inciter les visiteurs à camper sur le site ;
- les mesures d'évacuation préventives et de limitation de stationnement à 48 heures.

3.3.4. Végétalisation

Afin d'intégrer l'aire au paysage environnant, le périmètre du site devra être végétalisé par une haie d'arbustes plurispécifiques de manière à garantir son intégration dans le paysage.

Les emplacements de stationnement pour camping-car devront être également séparés visuellement par de la végétation afin de fournir un cadre agréable aux usagers.

Les végétaux choisis devront intégrer un minimum de 50% d'essences indigènes.

3.3.5. Mobilier

Le candidat intégrera dans son offre le remplacement de la clôture périphérique du site.

Le système d'éclairage de l'aire devra également être inclus dans la conception, en privilégiant une solution de balisage afin de limiter la pollution lumineuse.

L'entrée et la sortie de l'aire de camping-car devront être contrôlées par un barrièrage automatique.

3.3.6. Réseaux et effluents

Chaque place « longue durée » devra disposer d'un accès à un point d'alimentation électrique.

Les places à durée limitée pourront ou non être alimentées électriquement, au choix du délégataire.

L'ensemble des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de camping-car (réseaux électrique, eau potable, eaux usées, contrôle d'accès, ...) devront être réalisés par le délégataire et intégrés à son offre, sur la base des plans réseaux existants remis en annexe.

La Ville demandera à ce que l'aire de Camping-Car, comporte deux emplacements techniques réservés à la réalisation de vidanges d'eaux usées d'assainissement des eaux usées ainsi qu'aux remplissages d'eau potable. Ainsi Les eaux se déverseront ensuite directement dans le réseau public et aucun rejet ne s'effectuera en milieu naturel.

3.3.7. Emissions lumineuses

Dans ces préconisations, la Ville de Nevers demandera à ce que le système d'éclairage de l'aire soit également inclus dans la conception, en privilégiant une solution de balisage afin de limiter la pollution lumineuse.

4. OPINION SUR LA NECESSITE DE REALISER UNE ETUDE

La réalisation d'une étude environnementale complète ne nous semble pas nécessaire à la mise en place de la modification simplifiée de notre PLU. En effet, le projet consiste ici en une simple évolution du plan de zonage de Nevers, autorisant sur cet espace une activité qui y fut anciennement pratiquée, et non à la construction d'aménagement ou de bâtiments. D'autant plus qu'aujourd'hui le site est toujours utilisé comme parking pour véhicules légers.

Si des aménagements doivent se faire, ils seront portés par un particulier. Ainsi, dans le cas où vous jugeriez nécessaire, la réalisation d'une étude d'impact environnementale complète peut-être serait-il plus pertinent qu'une telle étude porte sur une future demande de permis d'aménager. En effet n'étant pas porteur d'un tel projet, la Ville de Nevers ne dispose pas de suffisamment d'informations sur un potentiel aménagement futur pour être en mesure de réaliser une étude environnementale à ce sujet.

5. OPINION DE NATURA 2000 SUR NOTRE PROJET

Afin de prendre en compte l'impact potentiel de notre projet sur les zones Natura 2000 situées à proximité, nous avons pris contact avec l'animatrice Natura 2000 de l'Axe Loire/Allier.

Cette dernière nous a précisé qu'il n'y avait pas d'espèce ou d'habitat d'intérêt communautaire concernés par notre projet qui se situe sur une zone déjà anthropisée et qui prévoit de maintenir et de renforcer la végétation faisant la séparation entre milieux naturels et anthropisés.

Par ailleurs, elle nous a aussi conseillé sur les éléments à prescrire lors du traitement de la demande du futur permis d'aménager déposé sur cette parcelle par un porteur de projet privé. Ainsi, elle conseille à la Ville de Nevers d'imposer, dans son avis, une obligation de 100% d'essences indigènes dans la haie, plutôt que de 50% comme le prescrit actuellement notre PLU sur cette zone, afin de renforcer l'intérêt de cette prescription pour le patrimoine naturel.

Bonjour,

Suite à notre conversation téléphonique, voici les éléments que je peux vous apporter concernant les sites Natura 2000 "Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre". Attention, ces éléments ne constituent pas un avis sur la demande qui ne peut être émis que par les services de l'Etat instructeurs du dossier :

- Il n'y a pas d'espèce ou d'habitat d'intérêt communautaire concernés par ce projet qui se situe sur une zone déjà anthropisée et prévoit de maintenir et de renforcer la végétation faisant la séparation entre milieux naturels et anthropisés ;
- dans la partie 3.3.4 Végétalisation, il est mentionné d'intégrer un minimum de 50% d'essences indigènes dans la haie arbustive. Le fait d'avoir 100% de la haie en essences indigènes renforcerait l'intérêt de cette mesure pour le patrimoine naturel. Si cela vous est nécessaire je pourrai vous transmettre une liste des essences indigènes conseillées en bord de Loire.

Vous souhaitant une belle journée, bien cordialement.

Florence DELAROCHE

Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire

Chargée de mission territoriale Loire/Allier 18
Animatrice des sites Natura 2000 de l'Axe Loire/Allier 18-58

44 rue du puits Charles
58400 La Charité-sur-Loire
06.24.78.17.58

<http://www.cen-centrevaldeloire.org/>
<http://loire-allier.n2000.fr/>

