

Département de la Nièvre

COMMUNE DE NEVERS

ENQUETE PUBLIQUE

Du 24 octobre 2025 au 25 novembre 2025

REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL

D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEVERS

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dominique LAPREVOTTE
4 les Chartreux
58390 – DORNES

1/12

PLAN

I - GÉNÉRALITÉS

<u>11 – Préambule et cadre général dans lequel s'inscrit le projet</u>	4
<u>12- Objet de l'enquête</u>	4
<u>13 - Cadre juridique</u>	4
<u>14 - Nature et caractéristiques du projet</u>	5
<u>15 - Composition du dossier</u> ;	6

II – ORGANISATION ET DÉROULÉ DE L'ENQUÊTE

<u>21 - Désignation du commissaire enquêteur</u>	7
<u>22 - Arrêté d'ouverture de l'enquête</u>	7
<u>23 - Visites des lieux</u>	8
<u>24 - Information effective du public</u>	8
<u>25 – Déroulement de l'enquête</u>	8
<u>26 - Clôture de l'enquête</u>	9
<u>27- Notification du procès-verbal de synthèse des observations et courriers</u> ...	9

III – Synthèse des avis et analyse des observations

<u>31 - Avis de la MRAE</u>	10
<u>32 - Avis des services consultés</u>	10
<u>33 - Analyse des observations recueillies</u>	10
<u>34 - Réponses du maître d'ouvrage</u>	10

ANNEXES :

annexe 1: -procès-verbal de synthèse des observations

annexe 2: -réponses du maître d'ouvrage.

annexe3 : -certificat d'affichage

I - GENERALITES

11- Préambule et cadre général dans lequel s'inscrit le projet

La commune de **NEVERS** (Nièvre), chef-lieu du département de la Nièvre, s'étend sur une superficie de 17,33 km² et comptait 33 172 habitants en 2022. Elle est traversée par la Loire, elle se traduit par un centre urbain et une périphérie aux caractéristiques diverses et est traversée par le fleuve Loire. Elle est intégrée à la communauté de communes de Nevers Agglomération..

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Nevers a été approuvé en 2017 ; il nécessite désormais une révision allégée, prescrite par délibération du conseil municipal du 8 novembre 2022.

Une concertation préalable avec le public a été engagée sous différentes formes, permettant de parvenir au projet, arrêté par délibération du 08 avril 2025 objet de la présente enquête.

Le territoire de la commune de Nevers est par ailleurs couvert par le SCoT du Grand Nevers approuvé le 5 mars 2020 et est soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Loire.

Les enjeux environnementaux (Natura 2000 et ZNIEFF, trames verte et bleue) comme la consommation d'espaces ont notamment guidé le porteur du projet dans ses choix.

12 - Objet de l'enquête

La commune de Nevers souhaite se doter d'un PLU actualisé par la révision allégée de son PLU existant, en vigueur depuis 2017.

Après saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (**MRAe**) de Bourgogne-FRANCHE-COMTE, et consultations diverses, le projet de révision allégée du PLU est soumis à l'enquête publique.

13 - Cadre juridique

Les principaux textes régissant la procédure sont les suivants:

-le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, le chapitre III du titre II du livre 1er,

-le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants.

14- Nature et caractéristiques du projet

Le projet de révision du PLU ne concerne ni le rapport de présentation, ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En revanche, il impacte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes.

Le projet comporte plusieurs objectifs, notamment :

- .la préservation des trames vertes et bleues, ainsi que celle du patrimoine arboré
- .la préservation des terres agricoles,
- .la reconquête et valorisation des bords de Loire,
- .protéger et valoriser le patrimoine naturel en cœur de ville,
- .anticiper le réaménagement des îlots et le renouvellement urbain,
- .favoriser la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des zones propices,
- .accompagner la revitalisation commerciale du centre-ville,
- .limiter l'artificialisation des sols et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine.

Pour y parvenir, il propose de modifier les règlements écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

.évolution du règlement écrit concernant les emprises au sol , hauteur des constructions, clôtures, façades, toitures, implantation, dispositifs pour les énergies renouvelables, largeur des voies, Les zones commerciales et d'activités, les logements vacants en centre-ville, la densification des quartiers pavillonnaires, les constructions annexes de ces quartiers, les corridors écologiques, la densification des quartiers résidentiels en entrée de ville et les gens du voyage sont concernés par ces évolutions.

.évolution du règlement graphique concernant :

- les commerces (extension de la zone commerciale des Grands Champs -zone UE3, création d'une seconde prescription de linéaires commerciaux à préserver pour la rue François Mitterrand et alentours ;
- l'agriculture avec l'extension de la zone agricole de la Baratte, création d'une seconde zone agricole aux Taupières, de deux nouveaux périmètres soumis à la prescription « jardins cultivés » à la Grande Pâture (parcelle DD155) et aux Sablons (parcelle AR144) ;
- les trames verte et bleue avec l'identification de nouveaux arbres remarquables à préserver, de nouveaux linéaires végétalisés (haies) à préserver, l'extension de la zone naturelle (N) sur la ripisylve aux Taupières et sur le périmètre du site classé à la Pétroque ;
- la reconquête des bords de Loire avec la création de 5 nouvelles OAP sectorielles ;
- le patrimoine avec le classement de la rotonde ferroviaire pour éviter sa démolition ;
- la densification des quartiers pavillonnaires avec l'ouverture ou l'extension de zones constructibles (les Montapins, la Pétroque, le Bois d'Ardenet, dent creuse de la rue verte -6600m2 avec une OAP dédiée ;
- l'actualisation d'emplacements réservés.

réduction de la surface des zones urbaines de 3,29 hectares au profit des zones agricoles et naturelles (6 points),
.évolution des prescriptions (7 points),
.évolution des OAP avec 6 sectorielles et 1 thématique, venant compléter les deux existantes aux Barbiois et à Saint-Etienne-Chaméane, à savoir quai de Médine, avenue du stand, Montapins - rives de Loire, lotissement de la rue verte, bassin de la jonction, les Montot - rue Albert Camus pour les premières et une OPA thématique « paysages » sur les zones d'équipement UE (commerciales et d'activités).

Les enjeux sont bien identifiés, comme la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF et directives), la protection de la gestion de la ressource en eau potable, la consommation des espaces, la prise en compte des documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs l'application, le Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI).

15 - Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces énumérées ci-dessous:

- arrêté municipal n° T2025-763 en date du 06 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique et en définissant les modalités,
- rapport de présentation (232 pages),
- présentation complète de la révision allégée (102 pages),
- bilan de la concertation préalable,
- orientations d'aménagement et de programmation (49 pages),
- règlement (137 pages),
- plan de zonage,
- avis conforme de la MRAe (19 septembre 2025 N°2025-BFC-004933/KKACPLU),
- délibération du 8 novembre 2022 – lancement de la procédure de révision,
- délibération du 3 octobre 2023 – bilan de la concertation et arrêt du projet,
- délibération du 8 avril 2025 – 2ème bilan de la concertation et arrêt du projet,
- compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du PLU en date du 27 mai 2025,
- avis ARS en date du 4 juin 2024,
- avis de la CDPENAF en date du 22 juillet 2025,

-délibération du 23 septembre 2025 - non soumission à évaluation environnementale.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 14 juin 2025, Monsieur le Maire de la commune de Nevers demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique.

Par décision n° E25000082/21 en date du 3 juillet 2025, le Président du tribunal administratif de Dijon désigne le rédacteur du présent écrit en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Claude BIANCALANA comme suppléant.

22 – Arrêté d'ouverture de l'enquête

Une première réunion préalable est organisée dans les locaux des services techniques, rue Paul Bert à Nevers (Nièvre) le 8 juillet 2025 à 10 heures ; y participent Monsieur PU寰U, chef de projet urbanisme en charge du présent dossier, Madame BOIROT, responsable urbanisme, Monsieur LAVACHE, responsable de la gestion du patrimoine, ainsi que le commissaire enquêteur titulaire.

Le projet est clairement exposé et détaillé à l'aide d'une présentation power point.

Le dossier papier est remis le même jour au commissaire enquêteur ; le commissaire enquêteur suppléant sera destinataire d'un exemplaire dématérialisé (également transmis au commissaire enquêteur titulaire). Un registre d'enquête sera commandé par la municipalité, puis sera ouvert et mis en place par le commissaire enquêteur.

Un examen sommaire permet de constater que le dossier est incomplet, l'avis de la MRAe n'ayant pas été sollicité. En conséquence, il doit être sollicité dans les meilleurs délais. Le dossier est reçu complet le 7 août 1925; l'avis conforme est rendu le 19 septembre 2025, la municipalité délibérant le 23 septembre 2025 pour décider que le présent dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale en conformité avec l'avis de la MRAe

Le 29 septembre 2025 à 8 heures 30, une nouvelle rencontre a lieu avec Monsieur PU寰U dans les locaux des services techniques de la ville de Nevers. Le dossier étant complet, l'enquête peut être organisée. Après concertation, vu la complexité du dossier, vu la période de vacances et vu la population concernée, il est décidé que l'enquête durera a minima un mois.

7/12

Par arrêté n°T2025-763 en date du 6 octobre 2025 , Monsieur le Maire de Nevers prescrit la présente enquête publique du **vendredi 24 octobre 2025 à 09 heures au mardi 25 novembre 2025 à 17 heures, soit pendant une période de 33 jours consécutifs, le siège de l'enquête se situant en mairie de Nevers (Nièvre).**

23-Visite des lieux

Le 29 septembre 2025, au terme de la réunion préparatoire, accompagné de Monsieur PUAU, le commissaire enquêteur effectue une reconnaissance des lieux les plus impactés par la révision du PLU.

A deux reprises au cours de l'enquête publique, le commissaire se rendra à nouveau sur les lieux pour se rendre compte objectivement de certaines remarques du public.

24 - Information effective du public

Les annonces concernant l'enquête publique ont été publiées:

- dans la presse locale:
 - le **Journal du Centre** dans ses éditions du jeudi 9 octobre 2025 et du samedi 25 octobre 2025
 - le **Régional de Cosne** dans ses éditions du mercredi 8 octobre 2025 et du mercredi 29 octobre 2025, journaux habilités à recevoir et publier les annonces officielles.
- par affichage sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Nevers, ainsi que sur le site internet de la commune.
- par publication sur ses réseaux sociaux par le service communication de la ville de Nevers.

L'affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur à l'occasion de ses déplacements et consultations des sites. Un certificat d'affichage est annexé au présent rapport.

25 - Déroulement de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête ouvert par le commissaire enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de NEVERS au public.

Le dossier a également été consultable sur les site internet de la ville.

Conformément à l'arrêté , le commissaire enquêteur a assuré une permanence **en mairie de NEVERS (maison à colonne, place de l'Hôtel de ville)** les :

- vendredi 24 octobre 2025 de 9 à 12h00,
- mercredi 5 novembre 2025 de 14h0 à 17h00,
- vendredi 14 novembre 2025 de 14 à 17H00,
- mardi 25 novembre 2025 de 14 à 17h00.

Au cours de la première permanence, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Niama EL OUAZRAOUI en charge du présent projet et remplaçant Monsieur PUU, appelé à d'autres fonctions. L'entretien a porté sur le déroulement de l'enquête et le traitement des observations du public.

Il en a été de même le 14 novembre 2025 de 13h30 à 14h ; les questions posées par 3 administrés ont été évoquées, ainsi que les modalités de clôture de l'enquête, de la remise du PV de synthèse, de la transmission des réponses du MO ainsi que des délais de transmission du rapport et des conclusions.

12 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences, déposant à **7 reprises** sur le registre ; **13 courriers** ont soit été remis en mains propres, soit déposés en mairie, soit transmis par mail sur le site dédié et enregistrés.

26- Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête publique a été clôturé par le commissaire enquêteur.

27– Notification du procès-verbal de synthèse des observations et courriers

Après rendez-vous, l'entretien prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement, avec le maître d'ouvrage représenté par Monsieur Guy GRAFEUILLE, conseiller municipal délégué, Madame EL OUAZRAOUI, Madame BOIROT, gestionnaire de la propriété pour la ville de Nevers et Monsieur Ludovic BERNARD, chef de service « autorisation droit du sol ».

Le procès-verbal de synthèse des observations a alors été remis aux représentants du maître d'ouvrage (**cf annexe 1**). Un bilan a été exposé sur l'enquête publique, son déroulement et la participation du public. Plusieurs explications verbales ont été apportées au commissaire enquêteur.

Le 15 décembre 2025, le commissaire enquêteur recevait par mail les réponses aux observations du public, formulées par délégation par Monsieur GRAFEUILLE. (**cf annexe 2**).

L'ensemble des délais fixés légalement ou réglementairement a été respecté.

III – AVIS ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

31 - Avis de la Mission Régionale d' Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté

L'avis conforme a été rendu le 19 septembre 2025 (N°2025-BFC-004933/KK AC PLU) ; une évaluation environnementale n'étant pas nécessaire; la délibération ad hoc est prise par la municipalité le 23 septembre 2025.

32 - Avis des services consultés

la réunion d'examen conjoint avec les PPA s'est déroulée le 27 mai 2025 ; y ont participé les acteurs de la ville de Nevers, la DDT58, la CCI, l'UDAP58, le SIEEN, la chambre d'agriculture, le conseil départemental, le SCot du Grand Nevers, Nevers Agglomération (procès-verbal et feuille de présence joints au dossier).

Les représentants de la CCI 58, de l'UDAP 58, du SIEEN et de la CDPENAF émettent quelques remarques ou interrogations qui ne remettent pas en cause le projet.

-CDPENAF :

.en date du 22 juillet 2025, avis favorable.

-Agence Régionale de Santé :

en date du 4 juin 2024, favorable avec réserve pour l'OAP quai de Médine où tout aménagement devra respecter l'arrêté préfectoral de DUP pour la protection des captages en eau potable.

33 – Analyse des observations recueillies sur le registre d'enquête et courriers réceptionnés

7 observations ont été portées au registre d'enquête et 13 courriers enregistrées. Les contributions portent essentiellement sur des propositions de changement de destination de zones, soit dans l'intérêt général, soit dans l'intérêt personnel ; diverses questions ou remarques particulières sont également évoquées.

34 – Réponses et observations du maître d'ouvrage

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur **(cf annexe 2)**, le maître d'ouvrage apporte les réponses détaillées à chacune des observations.

341-changements d'affectation et demandes de classement

.La demande de Monsieur et Madame MOKHNACHI ne peut connaître de suite favorable ; un réexamen éventuel ne pourrait intervenir que dans le cadre d'une révision générale (extension zone constructible).

.Le demande de Monsieur MULOLO (classement d'une parcelle en zone constructible) est jugée recevable en raison de droits antérieurs accordés.

.La demande de Monsieur HUGO, Monsieur DEROUAULT, Monsieur et Madame FITY, qui consiste à solliciter le classement de terrains communaux en espace vert paysager ne peut être accordée, une opération d'aménagement étant déjà engagée ; la ville veillera toutefois à préserver les espaces verts dans l'aménagement final.

.Les riverains des rues de Marzy et du Frêne souhaitent que leurs parcelles à usage d'habitation classées en zone UE3 le deviennent en zone UC. La collectivité émet un avis favorable à la demande exprimée.

.Madame GOBINEAU demande de pouvoir remédier à des désordres immobiliers en pouvant reconstruire sur une parcelle classée cœur d'îlot lui appartenant. Un projet abandonné permet d'obtenir satisfaction.

342-oppositions et inquiétudes sur projets ou zones

-Madame MARTY et Madame MOREL s'opposent à la transformation du sentier de la Riotte dans le cadre de l'OAP des Barbiots ; il leur est répondu que cette orientation est issue du PLU approuvée en 2017, non modifiée dans le cadre de la présente procédure.

343-Points techniques ou manques identifiés

.Madame MOREL juge la publicité insuffisante ; il lui est indiqué que la réglementation a été respectée, certificat d'affichage à l'appui.

.La Fédération Française du Bâtiment dénonce le manque de dispositions pour les travaux de son ressort. Il lui est répondu que des règles générales ne peuvent être appliquées et qu'il existe quelques précisions dans le projet de règlement.

344-Divers

.Madame CIMENTI s'interroge sur un réaménagement éventuel de parcelles de son voisinage. Le maître d'ouvrage souligne qu'il s'agit d'un projet privé qui n'entre pas dans le champ de la présente procédure.

.Madame CHANLON s'inquiète du devenir de la parcelle AR144 ; il est répondu qu'elle est identifiée comme jardin cultivé dans le nouveau document graphique et que les travaux réalisés sans autorisation font l'objet d'un suivi et d'un traitement par les services de la ville.

345-Réserves de l'ARS quant à l'aménagement de l'OAP quai de Médine

.Elles seront intégralement prises en compte dans le PLU actualisé.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses exhaustives et pertinentes à toutes les interrogations, questions, propositions du public et de l'ARS. Le commissaire enquêteur souscrit intégralement au point de vue du maître d'ouvrage.

Les observations recueillies ne sont pas de nature à remettre en cause le projet dont l'intérêt général est évident.

Il est à noter que la publicité a respecté la réglementation et que le choix de la période de l'enquête publique a tenu compte de la période de vacances de Toussaint et des jours fériés, portant sa durée à plus d'un mois alors que la réglementation imposait a minima une quinzaine de jour en l'absence d'évaluation environnementale.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont de nature opportune pour l'ensemble des points évoqués.

Certaines demandes sont confortées et s'inscrivent dans le cadre du présent projet.

Les demandes rejetées sont fondées eu égard de la législation ou réglementation.

Le projet présenté est cohérent et correspond à une nécessité avérée de mettre à jour le PLU existant.

Le présent rapport ainsi que les conclusions motivées (2 exemplaires), accompagnés du registre d'enquête et des documents annexés, seront remis après rendez-vous le 23 décembre 2025 au représentant du maître d'ouvrage au siège des services techniques de la ville de NEVERS. Un exemplaire dématérialisé lui sera simultanément adressé comme à Madame la Présidente du Tribunal administratif de DIJON.

Fait à DORNES le 19 décembre 2025
Le commissaire enquêteur
Dominique LAPREVOTTE



Département de la Nièvre

Commune de NEVERS

ENQUETE PUBLIQUE

Du 24 octobre 2025 au 25 novembre 2025

PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de NEVERS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dominique LAPREVOTTE
4 les Chartreux
58390 – DORNES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de révision allégée du PLU de la ville de NEVERS (Nièvre), (33172 habitants, 17,33 km2), prend en compte les textes de rang supérieur applicables.

Le PLU de NEVERS a été approuvé en 2017 ; la présente procédure a été approuvée par délibération en date du 8 novembre 2022. Une large concertation a été menée en amont avec le public et les services de l'Etat.

Les objectifs prennent notamment en compte les problématiques liées à la protection de l'environnement, à la gestion des espaces naturels et / ou cultivés, le renouvellement urbain.

Pour satisfaire ces ambitions, six OPA sectorielles et une OAP thématique « paysage » ont été créées ; des réductions de prescriptions de cœur d'îlot inconstructible et de jardin cultivés ont été émises. Les règlements écrit et graphique ont été modifiés en conséquence. Au final, s'affiche une réduction de 3,29 hectares de zone urbaine au profit des zones agricoles et naturelles.

La MRAe régulièrement saisie a émis un avis conforme le 19 septembre 2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ; une délibération en ce sens a été prise par la municipalité le 23 septembre 2025.

L'ARS a émis un avis réservé concernant l'OAP quai de Médine en raison de servitudes liées au périmètre de protection des captages d'eau potable.

La réunion d'examen conjoint avec les PPA s'est déroulée le 27 mai 2025, le procès-verbal figurant au dossier.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident pendant 33 jours dans les conditions légales et réglementaires ; la publicité préalable à l'ouverture de l'enquête et pendant celle-ci a été réalisée ; toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de consulter le dossier soumis à enquête, conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

La représentante du maître d'ouvrage a été entendue avant le début de l'enquête et rencontrée à plusieurs reprises, ainsi qu'à l'issue de l'enquête.

Le public a pris une part active à l'enquête, 12 personnes rencontrant le commissaire enquêteur lors de ses permanences , déposant à 7 reprises sur le registre d'enquête et déposant 13 courriers.

Au vu du procès-verbal de synthèse des observations, le maître d'ouvrage a présenté ses réponses et observations exhaustives au commissaire enquêteur.

Décision à l'issue de l'enquête

Le projet de révision allégée du PLU de la ville de NEVERS, ,éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public, ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au vote des élus concernés .

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier complet, est bien présenté et facilement accessible pour le public; il n'appelle pas de remarque particulière.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier, visites approfondies des lieux, consultation des avis recueillis, auditions et réponses du maître d'ouvrage, étude des observations du public, **il a été constaté que le projet prend intégralement en compte les derniers textes applicables, notamment en matière d'artificialisation des sols et de protection de l'environnement.**

Considérant par ailleurs que :

- le cadre légal a été respecté tant dans la forme que dans le fond,
- que la publicité de l'enquête a été correctement réalisée ,
- le public a eu accès au dossier dans de bonnes conditions,
- l'intérêt général conforte le présent projet,
- les réponses du maître d'ouvrage aux questionnements du public, sont pertinentes,
- ces mêmes interrogations, remarques ou propositions du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet,
- les espaces naturels et la biodiversité sont bien préservés

-les avis formulés confortent l'opportunité du projet,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE

AU PROJET DE

REVISION ALLEGEE du PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA VILLE DE NEVERS

avec les réserves suivantes :

- . prendre en compte les observations de l'ARS dans le document d'urbanisme (OAP quai de Médine),**
- .y intégrer les demandes du public recevables pour les changements d'affectation ou de classement de zones.**

Fait à DORNES, le 19 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Dominique LAPREVOTTE



