



Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

S²LOW

ID : 058-215801218-20240924-D2024_052-DE

Commune de Garchizy

Plan Local d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2024



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1.1 Cadre réglementaire.....	4
1.2 Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.....	6
1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE.....	8
1.1 Soutenir une croissance de population modérée	8
1.2 Inscrire les nouveaux secteurs d'urbanisation en harmonie avec l'existant	9
2. VERS L'EMERGENCE DE PROJETS D'INTERET COLLECTIF.....	10
2.1 Tirer profit des secteurs stratégiques pour renforcer les centralités urbaines	10
2.2 Encadrer la problématique du stationnement sur la commune	10
2.3 Développer les infrastructures de communication.....	10
2.4 Encourager la production d'énergies renouvelables.....	10
3. DE LA VILLE-DORTOIR A LA VILLE A VIVRE.....	11
3.1 Favoriser la mixité fonctionnelle dans le bourg.....	11
3.2 Valoriser les équipements de loisirs garchizois.....	11
3.3 Adapter les équipements communaux au besoin de la population	11
4. GARCHIZY, VILLE ACTIVE.....	12
4.1 Limiter la consommation de foncier agricole	12
4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation	12
4.3 Maintenir les zones d'activités économiques de la commune	12
5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE.....	13
5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire.....	13
5.2 Conserver l'identité architecturale de la commune	13
5.3 Gérer le risque inondation	13
5.4 Préserver les axes de déplacements des espèces faunistiques et floristiques	13
SYNTHESE.....	14

INTRODUCTION

1.1 Cadre réglementaire

Le PLU est un document qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD est l'expression d'un projet politique élaboré sous la responsabilité des élus et répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné.

C'est un document simple et pédagogique permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

C'est un projet partagé, avec l'obligation de concertation et de débat en Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLU.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

Le PADD n'est **pas opposable aux tiers**. Les orientations générales qui se définissent seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLU (tel que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La **cohérence interne** de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle :

1.2 Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Située dans l'agglomération de Nevers, Garchizy se définit par son caractère autant rural qu'urbain. Le bourg, en contrebas de la Côte Blanche s'est développé pour accueillir de nouvelles habitations. En parallèle, le développement de l'urbanisation limitrophe à Fourchambault et la Cité des Révériens s'est effectué. Par sa proximité avec les cœurs économiques de l'agglomération, la commune accueille des activités de taille importante et de nombreux emplois. Avec ses grandes plaines agricoles préservées, Garchizy conserve toutefois son cadre de vie rural. Parmi les prairies d'élevage se trouvent quelques hameaux tels que les Bardins ou Azy. A l'ouest, la Loire constitue la frontière avec le département du Cher et marque le paysage garchizois. La Côte Blanche, butte de Garchizy, est un second marqueur identitaire des paysages du territoire.

Dès le lancement de la procédure, les élus ont affiché plusieurs ambitions pour le développement de la commune de Garchizy :

- > Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale en garantissant la production d'un habitat durable, plus qualitatif et mieux adapté aux modes de vie et aux attentes des habitants et en intégrant les besoins relatifs à la communauté des gens du voyage ;
- > Continuer la restructuration urbaine des quartiers d'habitat social des Révériens et des Riolles ;
- > Renforcer la centralité existante du Bourg en favorisant notamment l'installation de nouveaux commerces et services pour en faire un espace dynamique et de caractère de la vie sociale ;
- > Assurer la réhabilitation de l'habitat ancien ;
- > Améliorer les entrées de ville pour ouvrir et mieux identifier Garchizy de l'extérieur par de nouveaux aménagement et espaces propices au fleurissement ;
- > Ouvrir à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires afin d'adopter une gestion rationnelle du sol ;
- > Poursuivre l'urbanisation au Nord entre la rue Maurice Genevoix et l'impasse Garibaldi ;
- > Favoriser l'accessibilité pour tous à l'offre de services et d'équipements et améliorer l'accès au numérique sur tout le territoire ;
- > Renforcer la qualité du cadre de vie et la satisfaction des besoins de proximité des habitants en favorisant d'autres moyens de transport que la voiture, en incitant à l'usage des transports collectifs (bus urbains et trains), en mettant en œuvre les moyens d'une ville marchable et cyclable, en facilitant l'implantation de nouveaux équipements pour les jeunes et les seniors ;

- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, environnemental, paysager et architectural, notamment pour l'aménagement des bords de Loire et la valorisation écologique de la zone Natura 2000 ;
- > Maîtriser la ressource foncière et lutter contre l'étalement urbain et les modes d'occupations du sol préjudiciables à l'image de la commune ;
- > Réguler les circulations départementales et communale sur tout le territoire avec pour visée la sécurité et le confort de ceux qui y vivent ;
- > Protéger les espaces naturel et agricoles.

En résumé, l'enjeu de la révision du PLU est de parvenir à préserver le cadre de vie qui fait aujourd'hui l'attractivité du territoire. Entre espace urbain et rural, il convient de faire des choix d'urbanisation qui permettent de maintenir la dynamique démographique tout en conservant les caractéristiques paysagères de la commune. En outre, l'enjeu du maintien des commerces et services de proximité est à prendre en compte pour affirmer le rôle du bourg de Garchizy. Par ailleurs, le vieillissement de la population et l'accueil des seniors qui seront plus nombreux sur l'agglomération et le département est un enjeu.

1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

1.1 Soutenir une croissance de population modérée

Dans un contexte territorial de déprise démographique à l’échelle du SCoT du Grand Nevers et au-delà du département de la Nièvre, la commune de Garchizy ambitionne de s’inscrire dans une perspective de croissance démographique modérée sur la durée du Plan Local d’Urbanisme.

Ce scénario prend en compte une poursuite modérée de la baisse de la taille des ménages, en écho à l’évolution de la structure de la population (vieillessement, décohabitation) et à l’attractivité de la commune pour les familles.

L’objectif de mobilisation du parc vacant vise par ailleurs à aboutir à un taux nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels. Un objectif de densité de 12 logements à l’hectare a été retenu à l’échelle de la commune ainsi qu’une majoration de 20% pour la prise en compte des surfaces consommées par les voiries et espaces publics.

Sur cette base, le besoin en constructions neuves est estimé à 146 logements sur la durée de vie du PLU pour répondre à l’évolution de la population. Cet objectif s’inscrit en compatibilité avec les objectifs du programme local de l’habitat (PLH) qui prévoit environ 50 logements pour l’intervalle 2020-2025 (soit 6 ans). Au-delà de la période de validité du PLH, les élus de Garchizy ont souhaité inscrire le scénario de développement de la commune dans une continuité en termes de volume de constructions neuves.

Sur la période de validité du PLU, cet objectif se traduit donc par un besoin en foncier brut d’environ 15,16 hectares, soit un objectif de modération de la consommation de foncier d’un hectare par an sur la durée du PLU.

Scénario			
Besoins endogènes	Facteur n°1 - desserrement des ménages		
	A	Nombre d'habitants en 2015	3 720
	B	Nombre d'habitants en 2030	3 800
	C	Taille des ménages en 2015	2,30
	D	Taille des ménages en 2030	2,15
	E	Nombre de logements nécessaires en 2015 : A/C	1617
	F	Nombre de logements nécessaires en 2030 : A/D	1730
	G	Nombre de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages : F - E	113
	Facteur n°2 - Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants		
	H	Nombre de logements vacants en 2015	144
	I	Nombre de logements vacants en 2030	124
	K	Nombre de résidences secondaires en 2015	23
	L	Nombre de résidences secondaires en 2030	23
M	Variation du nombre de logements vacants : I - H	-20	
N	Variation du nombre de résidences secondaires : L - K	0	

Besoins endogènes	Facteur n°3 - Renouvellement du parc existant		
	O	Parc total	1 718
	Q	Besoins générés par la vie du parc hors construction neuve	-15
Besoins exogènes	Facteur n°4 - Effet démographique		
	R	Nombre d'habitants supplémentaires en 2030 : B - A	80
	S	Nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de nouveaux habitants : R / D	37
Traduction foncière			
	R	Besoin en constructions neuves : G + M + N -+Q + S	146
	S	Objectif de densité (nombre de logements/hectare)	12
	T	Besoin en foncier net (hectares) : R / S	12,13
	U	Voiries et espaces publics (%)	20
	V	Besoin en foncier brut (hectares) : T*100 / (100 - U)	15,16

1.2 Inscrire les nouveaux secteurs d'urbanisation en harmonie avec l'existant

◆ Prévoir l'urbanisation future en priorité sur le bourg de la commune :

- > Compléter les disponibilités foncières autour de la maison de santé pluridisciplinaire ;
- > Réfléchir à la possibilité de rendre constructibles les abords de la Rue Marcel Cachin (partie intégrée au parc de la MADEF (Maison Départementale de l'Enfance et de la Famille) ;
- > Encadrer les conditions d'aménagement de la zone du Champ Vailly ;
- > Repenser les possibilités d'aménagement de la zone à l'angle des rues Georges Merat et Nelson Mandela.

◆ Secondement, accueillir des habitations sur les quartiers du Feuilloux et des Révériens en prenant en compte les risques notamment le risque inondation.

◆ Prendre en compte le phénomène de sédentarisation des gens du voyage identifié le long de la Rue des Charrêts, du Chemin de la Vallée et de la Rue Maurice Pilette.

◆ Permettre la restructuration urbaine des quartiers des Riolles et des Révériens.

◆ Favoriser la densification du tissu bâti pour l'urbanisation de la commune.

◆ Limiter le développement des hameaux en autorisant seulement le comblement des dents creuses.

◆ Faire perdurer la diversité du parc de logements.

◆ Urbaniser en permettant une exploitation optimale des réseaux existants (eau, assainissement, électricité, téléphone, défense extérieure contre l'incendie, etc.).

2. VERS L'EMERGENCE DE PROJETS COLLECTIFS

2.1 Tirer profit des secteurs stratégiques pour renforcer les centralités urbaines

- ◆ Conserver le rôle d'espace de rencontre de la Place d'Armes des Révériens et préserver son « cadre de verdure ».
- ◆ Maintenir voire étendre l'espace de rencontre situé devant la mairie.
- ◆ Faire du site de la MADEP (MAison Départementale de l'Enfance et de la Famille) un parc municipal.

2.2 Encadrer la problématique du stationnement sur la commune

- ◆ Profiter d'un réaménagement de l'espace devant la mairie pour créer de nouveaux stationnements.
- ◆ Encadrer le stationnement des nouvelles constructions sur l'ensemble de la commune.

2.3 Développer les infrastructures de communication

- ◆ Maintenir l'emplacement réservé situé sur l'entrée de ville depuis la RD47.
- ◆ Encourager le développement des infrastructures numériques.

2.4 Encourager la production d'énergies renouvelables

- ◆ Permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque aux abords de la cité des Révériens, à la place du délaissé ferroviaire.

3. DE LA VILLE DORTOIRE A LA VILLE A VIVRE

3.1 Favoriser la mixité fonctionnelle dans le bourg

- ◆ Permettre l'implantation d'activités artisanales au nord du bourg et sur les Révériens (parcelle BC3).
- ◆ Favoriser l'émergence des services de santé et de bien-être à proximité de la maison de santé pluridisciplinaire.
- ◆ Maintenir l'offre commerciale en cœur de bourg.
- ◆ Laisser la possibilité aux services de s'implanter au sein du bourg.

3.2 Valoriser les équipements de loisirs garchizois

- ◆ Orienter les équipements sportifs et de loisirs de l'Avenue Maurice Pilette vers la Loire et le quartier des Révériens.
- ◆ Faciliter l'agrandissement de l'espace de loisirs Pierre Girard.

3.3 Adapter les équipements communaux au besoin de la population

- ◆ Prévoir une réserve foncière pour une éventuelle extension du cimetière.
- ◆ Prévoir l'agrandissement de l'école maternelle Paul Eluard.
- ◆ Permettre l'implantation d'une résidence sénior ou d'un espace intergénérationnel à proximité de la maison de santé pluridisciplinaire.

4. GARCHIZY, VILLE ACTIVE

4.1 Limiter la consommation de foncier agricole

- ◆ Limiter l'étalement urbain le long des voies en concentrant l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.
- ◆ Préserver les continuités agricoles, notamment entre les parties nord-ouest et sud-est du territoire, principaux ensembles agricoles.

4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation

- ◆ Conforter les périmètres des installations agricoles classées ou soumises à réglementation.
- ◆ Anticiper les éventuels projets des exploitants.
- ◆ Permettre les changements de destination des bâtiments agricoles.

4.3 Maintenir les zones d'activités économiques de la commune

- ◆ Eviter l'implantation d'habitations à proximité des zones d'activités.
- ◆ Poursuivre le développement des activités économiques sur le parc d'activités de Varennes-Vauzelles Garchizy.
- ◆ Permettre le développement du site d'Arquus en veillant à éviter les nuisances avec les zones d'habitation à proximité.

5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE

5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire

- ◆ Préserver les vues remarquables, notamment depuis le sommet de la Côte Blanche vers l'ouest.
- ◆ Favoriser le développement des modes doux (modes de déplacements non polluants) notamment entre le bourg de Garchizy et le Feuilloux (urbanisation continue à Fourchambault) et entre le bourg et les Révériens.
- ◆ Valoriser les bords de Loire en permettant la réalisation d'espaces de promenade.
- ◆ Assurer la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel.

5.2 Conserver l'identité architecturale de la commune

- ◆ Assurer la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti.
- ◆ Répondre à des objectifs en matière d'efficacité énergétique, de qualité architecturale et d'intégration urbaine, paysagère et environnementale pour les nouvelles constructions.
- ◆ Préserver la qualité des constructions présentant un intérêt particulier pour des motifs d'ordre patrimonial ou architectural ainsi que leur intégration urbaine, paysagère et environnementale dans le cadre des restaurations et extensions du bâti existant y compris dans la recherche d'efficacité énergétique.
- ◆ Viser à la conservation des éléments d'architecture traditionnelle des constructions, notamment en cœur de bourg.

5.3 Gérer le risque inondation

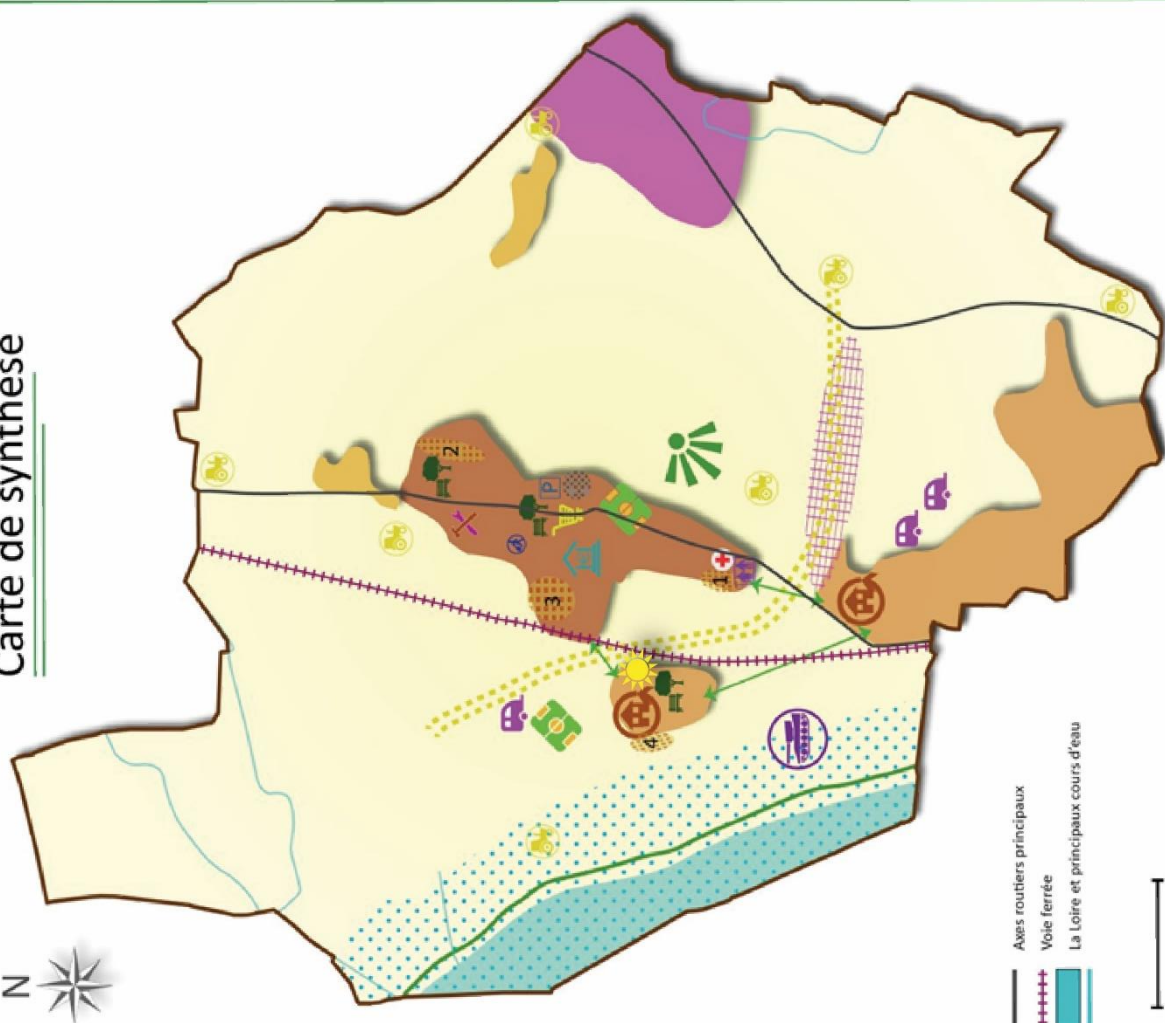
- ◆ Prendre en compte le zonage du PPRI de la Loire pour définir les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

5.4 Préserver les axes de déplacements des espèces faunistiques et floristiques

- ◆ Maintenir les coupures d'urbanisation entre les Révériens, le bourg et le Feuilloux.
- ◆ Préserver les corridors écologiques (aquatiques et terrestres) notamment sur la partie nord-ouest de la commune et sur les reliefs de la Côte Blanche.

1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE
<i>1.1 Soutenir une croissance de population modérée</i>
<i>1.2 Inscrire les nouveaux secteurs d'urbanisation en harmonie avec l'existant</i>
2. VERS L'EMERGENCE DE PROJETS D'INTERÊT COLLECTIF
<i>2.1 Tirer profit des secteurs stratégiques pour renforcer les centralités urbaines</i>
<i>2.2 Encadrer la problématique du stationnement sur la commune</i>
<i>2.3 Développer les infrastructures de communication</i>
<i>2.4 Encourager la production d'énergies renouvelables</i>
3. DE LA VILLE-DORTOIR A LA VILLE A VIVRE
<i>3.1 Favoriser la mixité fonctionnelle dans le bourg</i>
<i>3.2 Valoriser les équipements de loisirs garchizois</i>
<i>3.3 Adapter les équipements communaux au besoin de la population</i>
4. GARCHIZY, VILLE ACTIVE
<i>4.1 Limiter la consommation de foncier agricole</i>
<i>4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation</i>
<i>4.3 Maintenir les zones d'activités économiques de la commune</i>
5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE
<i>5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire</i>
<i>5.2 Conserver l'identité architecturale de la commune</i>
<i>5.3 Gérer le risque inondation</i>
<i>5.4 Préserver les axes de déplacements des espèces faunistiques et floristiques</i>

Carte de synthèse



1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

Prévoir l'urbanisation future en priorité sur le bourg :

- Compléter les disponibilités foncières autour de la maison de santé pluridisciplinaire
- Réfléchir à la possibilité de rendre constructible la partie ouest de la rue Marcel Cachin
- Encadrer les conditions d'aménagement de la zone du Champ Vallé
- Repenser les possibilités d'aménagement de la zone à l'angle des rues Georges Merat/Nelson Mandela

Accueillir des habitations sur les quartiers du Feuilloux et des Révéliens

Limiter le développement des hameaux en autorisant seulement le comblement des dents creuses

Prendre en compte le phénomène de sédentarisation des gens du voyage

Permettre la restructuration des quartiers d'habitat social

2. VERS L'EMERGENCE DE PROJETS D'INTERET COLLECTIF

Tirer profit des secteurs stratégiques pour renforcer les centralités urbaines

Profiter d'un réaménagement de l'espace devant la mairie pour créer de nouveaux stationnements

Maintenir l'emplacement réservé de l'entrée de ville depuis la RD47

3. DE LA VILLE-DORTOIR A LA VILLE A VIVRE

Permettre l'implantation d'activités artisanales au nord du bourg

Favoriser l'émergence des services de santé à proximité de la maison de santé pluridisciplinaire

Maintenir l'offre commerciale en coeur de bourg

Laisser la possibilité aux services de s'implanter au sein du bourg

Valoriser les équipements sportifs et de loisirs garchizois

Prévoir une réserve foncière pour une éventuelle extension du cimetière

Prévoir l'agrandissement de l'école maternelle Paul Eluard

Permettre l'implantation d'une résidence senior ou d'un espace intergénérationnel

Encourager la production d'énergies renouvelables

4. GARCHIZY, VILLE ACTIVE

Préserver les continuités agricoles

Conforter les périmètres des installations agricoles classées ou soumises à réglementation

Poursuivre le développement des activités économiques dans la limite définie par le précédent P.U.

Permettre le développement du site d'activités en évitant les nuisances avec les habitations

5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE

Préserver les vues remarquables

Valoriser les bords de Loire en permettant la réalisation d'espaces de promenade

Prendre en compte le zonage du PPRI de la Loire pour définir les secteurs constructibles

Maintenir les coupures d'urbanisation

Réalisation CDHU 2018

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

ID : 058-215801218-20240924-D2024_052-DE

S²LO