



Le Maire
Jean-Pierre DEVILLECHAISE

Commune de Germigny-sur-Loire

Département de la Nièvre

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

PREFECTURE DE LA NIEVRE
Reçu au contrôle de légalité le

22 FEV. 2007

ABW Warnant
Février 2007

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	16 Février 2007

SOMMAIRE

PREAMBULE

- 1 - Historique du P.O.S.
- 2 - L'élaboration associée
- 3 - La concertation avec la population
- 4 - L'arrêt du projet

I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

A – Contexte

- 1 - Structure administrative et situation générale.
- 2 - Les principales voies de communication

B - Analyse du milieu physique

- 1 - Relief
- 2 - Réseau hydrographique

C - Analyse du milieu naturel

- 1 - Biotopes et Sensibilités
 - a. Définition
 - b. Présentation
- 2 - Analyse paysagère et Occupation du territoire
 - a – Les bords de Loire
 - b - Les collines et les plateaux
 - c – Les plaines
- 3 - Structure urbaine : le bourg, les hameaux et les écarts
 - a - Le Bourg
 - b - Des hameaux groupés et quelques rares écarts
- 4 - Patrimoine archéologique

D – Analyse démographique et parc de logements

- 1 - Population
- 2 - Logements
- 3 - Analyse localisée par hameau
- 4 - Conclusion

E - Recensement des activités, services et équipements

- 1 – Activités économiques
- 2 - Agriculture
- 3 - Services

II - OBJECTIFS DE LA REVISION

III - MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE REVISION

A - Composition du Dossier

- 1 - Le rapport de présentation
- 2 - Le P.A.D.D.
- 3 - Le règlement.
- 4 - Le plan de zonage
- 5 - Les annexes
- 6 - les servitudes d'utilité publique

B - Justification du zonage et du règlement

- 1 - Prescriptions particulières
- 2 - Caractéristiques des différentes zones
- 3 - Justification des modifications du zonage
- 4 - Surfaces des zones

PREAMBULE

1- HISTORIQUE

La commune de Germigny-sur-Loire a élaboré un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 1989. Le P.O.S. a été mis à jour par arrêté du Maire en date du 6 janvier 2003 pour intégrer dans les Servitudes d'Utilité Publique le P.P.R.I. de la Loire du Val du Bec d'Allier approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2002. Le P.O.S. a été mis en révision par délibération du conseil municipal de Germigny-sur-Loire en date du 12 février 2003.

2 - L'ELABORATION ASSOCIEE

La loi S.R.U. a simplifié l'association des personnes publiques en supprimant le cadre juridique strict. Dans le cadre du nouveau régime des P.L.U., la délibération prescrivant la révision a été notifiée aux personnes publiques énumérées à l'article L 121-4.

Une réunion a été organisée le 25 janvier 2006 avec la Direction Départementale de l'Equipement et la Chambre d'Agriculture (la D.D.A.F. ne pouvant être présente) concernant la répartition entre les zones agricoles et les zones naturelles.

L'ensemble du dossier de P.L.U. a été présenté le 1^{er} mars 2006 aux personnes publiques associées avant d'être arrêté par le conseil municipal. Etaient présents les représentants de la D.D.E. (service urbanisme) et de la Chambre d'Agriculture

3 - LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Les modalités de la concertation de la population ont été précisées dans la délibération de reprise de la prescription de la révision du P.L.U. en date du 12 février 2003. Les modalités n'étant pas fixées par les textes, la commune avait décidé :

- Informations publiées dans le bulletin municipal
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques
- Mise à disposition d'un registre pour recueillir les remarques des habitants.

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, un débat a été organisé en conseil municipal au début de l'année 2004 pour présenter les orientations du P.A.D.D. définies par la commission d'urbanisme. Le débat a été l'occasion pour l'ensemble du conseil municipal de confirmer ces orientations.

Un registre a été tenu à la disposition des habitants et une vingtaine de personnes ont inscrit des demandes qui ont été examinées. Le tableau ci-après récapitule les demandes, les réponses qui ont été apportées et les explications des refus comme des acceptations.

Deux réunions publiques ont été organisées. Une première en mars 2005 pour présenter les orientations de la révision et l'ébauche du plan et une deuxième le 1^{er} mars 2006 pour la présentation du plan de zonage juste avant l'arrêt du projet.

CERTIFICATS D'URBANISME ET DEMANDES INDIVIDUELLES

1 – CERTIFICATS D'URBANISME							
N°	Demandeur	Localisation	Terrain	Demande	Problème	Classement POS	Classement PLU
1	BATIFRANCE Propriétaire : FOUCHER Jean Georges	Petit Varennes RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZB 345, 342, 286, 288, 289	Construction d'une maison d'habitation	- Présence d'un puits - Terrain très humide	- zone NB	- zone N
2	WILLY Johnny	Petit Varennes RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZB 83, 302	Construction d'une maison d'habitation	Terrain très humide Projet abandonné	- zone UBj	- zone N
3	SZULAK Joseph	Les Morins Les Boulaïses VC 2	ZL 74	Construction d'une maison d'habitation	Limitier l'implantation en profondeur	- zone NB	- zone UD
4	GNEUGEAUD GUYOMARD	Les Gigots RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZM 18, 19, 186, 187	Construction d'une maison d'habitation		- zone NB	- zone UD
5	DARNAY Achille	Sesseigne	ZK 162	Construction d'une maison d'habitation	Insuffisance de l'alimentation en eau potable	- zone NB	- zone 2AU
6	LEVEQUE WOUAQUET	Le Petit Varennes	ZB 311	Construction d'une maison d'habitation	Pas d'accès sur voie publique	- zone UB	- zone Nj
7	Agence GUILLOT Propriétaire : MEYER André	Sesseigne	ZI 282, 320, 357	Partage d'un terrain pour 2 constructions d'habitation	Insuffisance de l'alimentation en eau potable	- zone UB	- zone 2AU
8	TIPHAINE	Mont Giboeuf RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZS 54, 55	Construction d'une maison d'habitation	- Incendie : 600 m - Proximité du ruisseau - Urbanisation linéaire	- zone NB	- zone N

2 – DEMANDES INDIVIDUELLES :							
N°	Demandeur	Localisation	Terrain	Demande	Problème	POS	PLU
9	CHEUTON Marcel	Chevigny	ZC 134	Rendre constructible une partie du terrain (à vendre avec la bergerie)	Entrée de Chevigny Impact fort	- zone NC	- zone UD (partie)
10	RAIMOND A.	Chevigny	ZE 6	Agrandir la zone constructible sur une longueur de 70 m pour desservir les parcelles ZH 100 à 103	Le chemin d'accès n'a pas besoin d'être constructible	- zone N	- zone N
11	CHEVALIER Pierre	Mont Giboeuf RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZS 62 et 64	Construction de 2 habitations	- ZS 64 : zone inondable - Dans le virage de la RD - Urbanisation linéaire - Impact paysager fort	- zone UD	- zone Ni
12	COQUILLAT André	Chevigny	ZS 38a	Agrandir la zone constructible pour garage et assainissement dans le cadre de la réhabilitation d'1 maison	Reprendre la limite ancienne	- zone NB	- zone UD
13	POUPON Josiane POUPON René	Sesseigne	ZK 133	Rendre constructible	insuffisance de l'alimentation en eau potable	- zone NC	- zone An et UD
14	ROUMIER Daniel Propriétaire : PERRIAULT	La Chaume	Z 111	Construction d'une habitation		- zone N	- zone UD
8	TIPHAINE	Mont Giboeuf RD 174 de Chaulgnes à Fourchambault	ZS 54, 55	Construction d'une maison	- Incendie : 600 m - Proximité du ruisseau - Urbanisation linéaire	- zone NB	- zone N
3	SZULAK Joseph	Les Morins Les Boulaisses - VC 2	ZL 74	Construction d'une maison	Limiter l'implantation en profondeur	- zone NB	- zone UD
2	WILLY Johnny	Petit Varennes	ZB 321	Extension de son habitation	Minimum de terrain : exception pour existant	- zone UB	- zone UD

4 – DEMANDE DE DEROGATION AU PREFET

Conformément à l'article L. 122.2 du code de l'urbanisme, monsieur le maire a demandé à Monsieur Le Préfet par courrier en date du 22 mai 2006 une dérogation à l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable sur la commune.

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation futures délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme avec l'accord du Préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles. »

L'article L. 122.2 du code de l'urbanisme institue la règle dite « des 15 km » qui limite, en l'absence de SCOT, les possibilités de développement des communes proches d'agglomérations importantes ou de la mer. Elle vise à éviter, qu'en l'absence d'un SCOT, document de mise en cohérence des politiques communales, une décision unilatérale d'une commune déséquilibre profondément les communes voisines.

La commission départementale des sites et la chambre d'agriculture ont donné un avis favorable le 4 juillet 2006. Ainsi, par courrier en date du 7 juillet 2006, le préfet a autorisé l'extension de l'urbanisation aux zones naturelles prévues dans le P.L.U. dans la mesure où celle-ci ne présente pas d'inconvénients importants pour les communes voisines, pour les activités agricoles et pour l'environnement.

5 - L'ARRET DU PROJET

Un premier projet avait été présenté au conseil municipal du 10 mars 2006, ne prenant pas en compte certaines modifications demandées par la municipalité et présentées lors de la réunion publique. En effet, le bureau d'études avait estimé que ces modifications de dernières minutes, concernant des dispositions qui avaient été validées, étaient de nature à remettre en cause le fil conducteur et la logique explicitée et partagée tout au long de l'étude (pendant presque trois ans). De plus, le consensus au sein même de la commission concernant ces dispositions n'avait pas été trouvé :

- Au Petit Varennes, le secteur à l'ouest du RD 174 a été classé inconstructible,
- Au Montgiboeuf, le flanc du coteau a été préservé de toute construction nouvelle,
- A Soulangy, les terrains au bas de la butte ont été classés en zone agricole protégée inconstructible.

Concernant Soulangy, le bureau d'études avait précisé qu'il a bien été noté que les services associés soulignaient la possible illégalité d'un classement en zone An ne permettant pas à l'exploitation de s'étendre, lors de la réunion des personnes publiques associées. Cependant, les différents membres de la commission n'étant pas d'accord et une nouvelle réunion de travail n'ayant pas eu lieu avant l'arrêt du projet, il semblait difficile de modifier le plan.

Lors de sa séance du 10 mars 2006, le conseil municipal a décidé de ne pas adopter le plan présenté. Il a demandé au bureau d'études de modifier le plan au niveau des parcelles E 188 et E 189. L'objectif est de permettre à l'exploitation agricole de Soulangy de pouvoir s'étendre, respectant ainsi le principe d'égalité entre les agriculteurs.

6 – L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le PLU de Germigny a reçu un avis favorable des services de l'Etat. Quelques petites corrections doivent tout de même être apportées au dossier, récapitulées dans le tableau ci-après.

TABLEAU RESUME DES REMARQUES DE L'AVIS DE L'ETAT

Services	Remarques	Corrections
Etat	Avis favorable. Quelques précisions à apporter.	
	1 – Transcription des orientations du PADD à travers le zonage : - La carte du PADD prévoit d'aménager le cœur du hameau des Morins et d'arrêter l'urbanisation diffuse au nord du hameau des Gigots. Le PLU prévoit l'urbanisation des parcelles de l'Ouche à la Blanche situées entre les 2 hameaux. Mettre en cohérence le zonage avec les orientations du PADD. 2 – Ouvrages électriques de tension supérieur à 50 kV : - Rappeler dans le rapport de présentation le nom des lignes électriques existantes. - Indiquer dans le règlement que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de tension supérieure à 50 kV, faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et préciser que ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques. - Reporter sur le plan de zonage le tracé des lignes électriques avec leur intitulé. - Supprimer les espaces boisés classés situés dans un couloir de 40 m de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage 225 KV Garchizy-Gien et ceux situés dans un couloir de 30 m de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage 63 KV Beffes-Garchizy. 3 - Règlement : <u>Article 2 :</u> - Le PLU n'autorise pas les extensions des constructions existantes situées en zone inondable alors que le PPRI les autorise sous certaines conditions. <u>Article 3 : En terme de circulation et de sécurité routière :</u> - Préciser que les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en termes de visibilité. - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté. <u>Article 4 :</u> - Tous les branchements neufs d'eau potable doivent être équipés d'un dispositif anti-retour d'eau. - L'article 4 de la zone N concernant l'eau potable comprend en fait des dispositions relatives aux accès. <u>Article 7 :</u> - Le retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives devra être clarifié : 3 ou 4 mètres. <u>Annexes :</u> - L'extension modérée doit se référer à la SHON et non à la surface habitable. - Vérifier que les plantations recommandées sont conformes à l'arrêté du 12 août 1994 relatif à l'interdiction de plantation et de multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien. 3 – Zonage : - Ne pas classer les bâtiments existants du Parc de Clamour en espaces boisés classés. - Le plan de zonage prévoit sur Chevigny et La Chaume une zone U que l'on ne trouve pas dans le règlement. - Tous les cours d'eau ne sont pas répertoriés sur les plans de zonage. - Il manque dans le dossier le plan des éléments du paysage. 4 – Rapport de présentation : - Il existe sur Soulangy une forêt privée de + de 25 ha d'un seul tenant soumise à plan simple de gestion concernant les parcelles ZM 137 et E2 144, 235 et 236. 5 - Annexes - Inclure dans le dossier la liste et les plans des servitudes d'utilité publique.	- Corriger carte PADD. - A mettre dans le rapport. - Compléter le règlement. - Reporter sur le zonage(actuellement dans les servitudes uniquement). - Corriger le zonage pour supprimer les EBC dans les couloirs concernés. - Modifier le règlement pour autoriser les extensions des constructions existantes. - Compléter la formulation avec « tout en respectant les normes de sécurité, notamment en termes de visibilité ». - A préciser dans le règlement. - Compléter le règlement. - Corriger le règlement. - Corriger le règlement. - Supprimer l'Aubépine de la liste des plantations recommandées. - Supprimer l'espace boisé classé. - Compléter la dénomination UD. - Les cours d'eau apparaissent bien sur le plan de zonage. - Joindre le plan des éléments du paysage. - Compléter le rapport. - Joindre au dossier les servitudes d'utilité publique.

7 – ENQUETE PUBLIQUE

- Mise en œuvre de l'enquête publique :

Mme Andrée NIEZ a été désignée comme commissaire-enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif de Dijon en date du 6 juillet 2006. L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par Monsieur le Maire de Germigny-sur-Loire le 18 juillet 2006.

Le début de l'enquête publique a été fixée au 4 septembre 2006. Afin que l'intégralité des avis émis par les personnes publiques associées puissent être mis à la disposition du public pendant l'enquête (date de consultation par la mairie : 26 juin 2006 avec un délai de réponse de 3 mois), l'enquête, par arrêté du maire en date du 14 septembre 2006, a été prolongée jusqu'au 25 octobre 2006.

L'enquête s'est donc déroulée sur 52 jours consécutifs du 4 septembre 2006 au 25 octobre 2006 inclus, période durant laquelle le dossier a été mis à la disposition du public à la mairie de Germigny-sur-Loire aux heures d'ouverture.

L'arrêté du 18 juillet 2006 a été publié les :

- 19 août et 5 septembre 2006 dans le journal du centre
- 20 août et 10 septembre 2006 dans le journal du dimanche

L'arrêté prolongeant l'enquête a été publié dans le journal du centre du 25 septembre 2006 et dans le journal du dimanche du 1^{er} octobre 2006.

Les deux arrêtés ont été affichés à la porte de la mairie respectivement du 18 août au 25 octobre 2006 et du 15 septembre au 25 octobre 2006.

Un avis reprenant les principales prescriptions de l'arrêté du 18 juillet 2006 a été distribué à tous les foyers ainsi qu'une lettre annonçant la prolongation de l'enquête.

- Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences :

- le mardi 12 septembre 2006 de 18h à 20h
- le mercredi 20 septembre 2006 de 9h à 11h
- le mardi 26 septembre 2006 de 18h à 20h
- le samedi 7 octobre 2006 de 9h à 11h
- le mercredi 25 octobre 2006 de 10h à 12h.

Le commissaire-enquêteur a fait une visite sur le terrain le 27 octobre à 9h30 et a rencontré le services de l'urbanisme de la D.D.E., s'est entretenue avec le service infrastructures et transports du conseil général et le service eau et assainissement de la communauté d'agglomération de Nevers.

Le commissaire-enquêteur a repris les remarques de l'avis de l'Etat sur le dossier.

- Remarques du public :

Le commissaire-enquêteur a reçu un public nombreux, dont une partie n'a pas souhaité déposer sur les registres, le projet ne soulevant aucune objection de leur part, ainsi que 9 courriers.

Les observations recueillies portent essentiellement sur 4 thèmes :

- modification de zonage
- P.P.R.I.
- Porcherie de Soulangy
- Implantations illégales

Le commissaire-enquêteur précise que les trois derniers thèmes ne concerne pas l'enquête et a donc répondu rapidement sur les sujets évoqués :

- sur le PPRI, le plan a été approuvé après enquête publique le 14 août 2002 et constitue donc une servitude d'utilité publique qui s'impose au P.L.U. Il faut tout de même faire attention au fait que les dispositions du règlement du P.L.U. sont plus restrictives que celles du P.P.R.I. qui autorise sous certaines conditions l'extension des constructions existantes.

- sur la porcherie, son extension sur les parcelles cadastrées 188 et 189 a fait l'objet d'une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'Environnement. Le commissaire-enquêteur estime que sa remise en cause par M. Bernard TARDY et M. Rémi BERNARD ne relève pas de sa compétence.
- Sur les implantations illégales en bordure de Loire (caravanes, chalets...), l'implantation disgracieuse des lignes PTT et EDF dans un site réputé et la nécessité de rouvrir les chemins permettant ainsi de longer le fleuve soulevées par M. Rémi BERNARD, le commissaire-enquêteur souligne qu'elles sont pertinentes mais qu'elles échappent à l'objet de l'enquête.

Les demandes individuelles sont récapitulées dans le tableau ci-après.

- Conclusions motivées :

L'enquête publique a été conduite dans les formes prévues par les articles 7 et 21 du décret modifié du 25 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques.

Le dossier arrêté par délibération du 1^{er} juin 2006 est conforme aux articles R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le commissaire-enquêteur a trouvé un climat assez houleux, notamment dû à la découverte du Plan de Prévention des Risques Inondations par certains habitants qui le contestent. Ce document a été soumis à enquête publique et a été approuvé par arrêté préfectoral du 14 août 2002. Il s'impose au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique.

Le Préfet de la Nièvre a donné un avis favorable sur les extensions mesurées après avis de la commission de sites et de la chambre d'agriculture.

Le site Natura 2000 a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant dans le rapport de présentation.

Le commissaire-enquêteur a donné son avis sur les différentes demandes du public et a émis un avis favorable sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme tout en recommandant à la municipalité :

- de modifier ou rectifier les divers documents pour les mettre en concordance
- de prendre en compte les avis des personnes publiques associées
- d'examiner la possibilité d'intégrer les dispositions moins restrictives du P.P.R.I. dans le règlement d'urbanisme.

8 – APPROBATION DU P.L.U.

Suite à l'enquête publique, le conseil municipal s'est réuni le 19 décembre 2006 pour examiner les différentes demandes et se prononcer sur les suites à donner. Sur certaines demandes, le conseil municipal n'a pas suivi l'avis du commissaire-enquêteur. Le tableau ci-après résume les demandes faites au commissaire-enquêteur, les réponses du commissaire-enquêteur et celles du conseil municipal et de la commission urbanisme.

Le dossier du P.L.U. va être approuvé avec les modifications suite à l'avis de l'Etat et du commissaire-enquêteur et en prenant en compte les réponses faites aux demandes du public, conformément au tableau ci-après.

Les modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique concernent des terrains qui étaient déjà constructibles dans l'ancien POS et que le projet de PLU voulait rendre inconstructibles. Ainsi, aucune zone naturelle ou agricole n'a été ouverte à l'urbanisation. Il n'est donc pas nécessaire de demander l'avis du Préfet dans le cadre de l'application de la « règle des 15 km » en l'absence de SCOTT ou de reconsulter la chambre d'agriculture.

I - ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

A - CONTEXTE

1 - Structure administrative et situation générale.

La commune de Germigny-sur-Loire est située dans le département de la Nièvre et fait partie du canton de Pougues-Les-Eaux et de la communauté d'agglomération de Nevers (A.D.N.).

La commune de Germigny-sur-Loire est située en rive droite de la Loire, à 19 kilomètres au nord de Nevers et 5,5 kilomètres à l'ouest de Pougues et 14 kilomètres de la Charité au Nord.

Les communes limitrophes sont sur la rive droite, dans le département de la Nièvre, Tronsanges au nord, Chaulgnes au nord-est, Pougues-Les-Eaux à l'est, Garchizy, au sud-est, et sur la rive gauche de la Loire, dans le département du Cher, Cours-les-Barres au sud-ouest, Marseille-les-Aubigny et Beffes à l'ouest.

2 - Les principales voies de communication

Germigny-sur-Loire n'est pas traversé par les grandes voies de communication mais la route nationale 7 passe à l'est du territoire communal à seulement 5 kilomètres et l'échangeur de l'autoroute A 77 sur Pougues est à seulement 5,5 kilomètres.

La voie ferrée suit la RN 7 et la gare la plus proche de Germigny-sur-Loire se situe à Pougues les Eaux.

B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

1 - Relief

La commune de Germigny-sur-Loire est située dans la vallée de la Loire qui longe toute la partie ouest du territoire communal, formant sa limite administrative avec les communes du Cher. Le coteau de Loire, très abrupt, suit le fleuve de très près. Seul un méandre de la Loire éloigne le fleuve du coteau, dégageant une plaine alluviale sur la partie sud du territoire communal, face au bourg de Marseille-les-Aubigny.

Le haut du coteau forme un plateau qui occupe la plus grande partie du territoire communal et qui descend plus lentement vers l'est vers la plaine de Pougues-Les-Eaux et les collines de Chaulgnes qui se rattachent à la forêt des Bertranges, beaucoup plus à l'est.

Le coteau est coupé en deux par le vallon du ruisseau du Moulin qui rejoint la Loire au niveau du bourg de Germigny-sur-Loire.

Ainsi, le relief dessine différentes unités paysagères : le plateau, le vallon du ruisseau du Moulin, la plaine de Pougues-Les-Eaux et la plaine alluviale en bord de Loire.

2 – Réseau hydrographique

La partie nord du territoire communal est drainée par le ruisseau de Tronsanges, provenant de sources situées au Petit Varenne et sur la commune de Tronsanges.

Au centre, le bassin versant du ruisseau du Moulin récupère les eaux pour les mener à la Loire au niveau du bourg de Germigny-sur-Loire.

Le ruisseau de La Vernée, en limite sud de la commune, avec Garchizy, draine les eaux de la partie sud de la commune.

On note la présence d'une frayère créée en 1996 à Soulangy.

C - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

1 - Biotopes et Sensibilités

a - Définition

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type II.

b - Présentation

La ZNIEFF n°1004 correspond à la vallée de la Loire, de Neuvy-sur-loire à Fourchambault, composée de vallée et coteaux de la rive droite de la Loire ; forêts alluviales, îles et grèves ; coteau calcaire avec pelouses, landes xérophiles, prairies mésophiles alluviales, fructicées. Cette zone présente une valeur écologique élevée en raison des îles boisées et de la richesses de l'avifaune (couloir de migration), de la présence du grand Cormoran et de zones de frayères.

Elle comporte trois secteurs de type I :

La ZNIEFF n°1004-0001 correspond aux coteaux de Clamour, situés sur la rive droite en aval de Fourchambault. Ce versant abrupt, en exposition sud-ouest, est dominé par des rochers calcaires. Il porte une végétation de pelouses et de fourrés. On y a observé :

- une flore et une faune thermophile : la base de la végétation est une pelouse à Bronne et Chlora perfolié plus ou moins colonisée par les arbustes. On peut y trouver une Cétoine (insecte) de répartition méditerranéenne. Il est aussi fréquenté par le Bruant ortolan, oiseau méditerranéen très rare en Bourgogne et inscrit dans la Directive Habitats (directive européenne de 1992).
- un intérêt pédagogique : la falaise calcaire, les marques d'érosion fluviale, les affleurements de calcaire argileux, en font un site géologique et écologique pédagogiquement exploitable.

Afin de conserver l'intérêt écologique du site, il est important d'éviter les modifications d'utilisation du sol par culture ou boisement.

La ZNIEFF n°1004-0002 correspond à la saulaie de Germigny-sur-Loire, située sur le cours et la rive droite de la Loire, au niveau de Germigny-sur-Loire. Les grèves sont nues ou portent une végétation annuelle spécialisée. Elles forment une mosaïque très diversifiée avec des îles, bancs de sable, pelouses, prairies et forêts du lit majeur. On y a observé :

- des pelouses sableuses : groupement de pelouses à Corynéphore et Fétuque. Le Corynéphore est protégé en Bourgogne. On peut aussi noter la présence du Silène conique peu fréquent en Bourgogne.
- des milieux naturels variés et rares : on y retrouve plusieurs groupements végétaux inscrits dans la Directive Habitats (pelouses et landes des sols sableux et forêts alluviales à Ormes, Saules et Peupliers noirs).
- des oiseaux et poissons migrateurs : la Sterne naine et pierregarin nichent sur les grèves. Un certain nombre de poissons migrateurs, inscrits dans différentes directives ou conventions européennes, comme le Saumon atlantique, la Lamproie de rivière fréquentent ce secteur de la Loire.

Cette zone est susceptible d'être désignée dans le réseau Natura 2000 en application des dispositions de la directive Européenne 92/43 dite Directive habitat Faune-Flore, site n°10.

Certaines activités de loisirs sont susceptibles de nuire à la préservation des espaces animales, en particulier sur les îles et les grèves.

La ZNIEFF n°1004-003 correspond au coteau de La Marche et Tronsanges, situé en rive droite de la Loire. Les pelouses occupent ces pentes calcaires où l'on trouve trace d'anciennes vignes. La colonisation par les fourrés et les bosquets est importante. On y a observé :

- des pelouses à orchidées tels que l'Ophrys abeille et un Lin protégé en Bourgogne. Ce type de pelouse est inscrit dans la Directive Habitats.
- L'Euphorbe de Jaubert : plante aux fleurs jaunes qui pousse dans les endroits incultes sur calcaire.

Il est important d'éviter les modifications d'utilisation du sol par culture, boisement ou urbanisation.

La ZNIEFF n°1013 correspond aux Vaux de Nevers, composée de zone à versants marneux portant des pelouses calcicoles et des fruticées ; placages alluviaux résiduels ; vallon humide avec aulnaie ; ourlets forestiers en bordure du plateau ; bois résiduels méso-hydrophiles ; étangs. Cette zone présente un intérêt géomorphologique et phytogéographique.

2- Analyse paysagère et occupation du territoire:

Le territoire communal est dominé par les espaces ruraux, cultures ou prairies et quelques bois.

L'urbanisation y est faible, concentrée dans des hameaux relativement bien intégrés au paysage naturel. Cette ruralité, la variété des espaces, les reliefs prononcés, les vues dominantes et la présence de la Loire confèrent à la commune toute son identité.

Mais ces paysages ruraux sont fragilisés, d'autant plus avec certaines évolutions problématiques, comme la pression immobilière due à la proximité de Nevers, ou la banalisation de certains espaces publics ou naturels et des constructions.

La valorisation des paysages est donc un enjeu majeur pour l'avenir de la commune.

D'Ouest en Est, 3 fortes identités : les bords de Loire, les plateaux, les plaines.

a – A l'Ouest, les bords de Loire :

Ils présentent des vues agréables directes sur le fleuve, sur les îles et vers la rive gauche (Beffes, Marseille-les-Aubigny, forêt d'Aubigny). Des vallons entaillent perpendiculairement les premiers reliefs. Les ruisseaux y serpentent et des sentiers et chemins y pénètrent jusqu'à l'intérieur des terres. D'autres chemins de halage et des chemins ruraux longent la Loire.

Le premier relief en bord du fleuve forme une côte rectiligne du Nord jusqu'à Clamour.

De Clamour vers le Sud, ces coteaux se courbent autour de la butte de Soulangy pour s'incliner vers l'Est en pentes plus douces.

Côté Ouest, on trouve trois types de lieux : « les Coteaux » abrupts tombant directement sur la Loire, l'élargissement de la plaine de la Saulaie et Soulangy.

« Les coteaux », en limite Nord Ouest de la commune, sont des pentes abruptes et linéaires. Des bois et quelques cabanes occupent ces versants.

La Saulaie, vaste champ d'expansion des crues dans un méandre de la Loire, s'étend aux pieds du Bourg de Germigny-sur-Loire et de Clamour. C'est une plaine occupée alternativement de prairies et de bois, où les vues sont cloisonnées sur le village et les coteaux ou sur la Loire.

DEMANDES DE MODIFICATIONS DU ZONAGE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	Nom du demandeur	Localisation	Localisation	Demande	Réponse du commissaire-enquêteur	Réponse de la commission
1	M. BROSSARD	Petit Varennes	79, 302, 83	Classer en zone urbaine	Avis défavorable. Nécessité de protéger au cœur du hameau un secteur de jardins. L'urbanisation de ce secteur entraînerait : - soit une urbanisation diffuse ou anarchique - soit un aménagement de voie disproportionné à la zone - des problèmes d'assainissement.	Avis défavorable. A revoir après l'étude d'assainissement, en cas de révision.
2	M. et Mme FOUCHER	Petit Varennes	ZB 345, 342, 286, 288, 289	Classer en zone urbaine	Avis défavorable. Terrain spongieux, non entretenu, posant des problèmes d'assainissement (étude en cours). Inopportun d'aggraver les problèmes d'assainissement. Dans un souci d'égalité, propose d'étendre la zone N sur les parcelles limitrophes non bâties dans l'attente des résultats de l'étude.	Avis défavorable. Concernant les autres terrains, ils sont tous bâtis.
3	M. CHEUTON	La Bergerie	132, 133	Agrandissement de la zone constructible pour permettre la construction d'une habitation.	Avis défavorable (mettre une côte au plan). Une construction neuve traditionnelle ferait tâche dans le paysage et serait contraire au PADD.	Une partie constructible pour la rénovation et l'extension de la bergerie. L'assainissement individuel peut être réalisé sur la zone An.
4	Indivision POULIN	Chevigny	ZH 48	Classement de leur terrain en zone constructible (desserte en voirie et réseaux)	Avis favorable, dans un souci d'égalité par rapport aux autres terrains autour qui sont constructibles.	Avis favorable mais création d'un emplacement réservé pour recréer l'ancien chemin pour une desserte piétonne uniquement.
5	M. PELLET	Chevigny	ZH 41	Classer en zone urbaine	Avis défavorable. Parcelle éloignée de la partie agglomérée du hameau. Son urbanisation entraînerait un mitage dans le paysage en complète contradiction avec les orientations du PADD.	Avis défavorable.
6	M. CHEVALIER	Montgiboeuf	ZS 62, 64	Classement en zone urbaine. Contestation du caractère inondable.	Avis défavorable sauf si des accès groupés hors zone inondable peuvent être créés. Le PPRI a été approuvé après enquête publique le 14 août 2002 et constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au P.L.U.	Avis favorable. Pour les parcelles ZS 62 et 64, le propriétaire s'engage à laisser un accès au chemin rural au dessus des terrains. La municipalité conteste l'avis du conseil général concernant les accès sur route départementale et n'est pas d'accord avec le principe de protection du paysage : volonté de créer un hameau pour intégrer les constructions existantes plus loin.
7	M. THIPHAIN	Montgiboeuf	ZS 54, 55	Classement en zone urbaine.	Les parcelles sont desservies par la route départementale 174 pour partie située en zone d'aléa faible du PPRI. Le service infrastructures du conseil général n'est pas favorable à des accès directs sur une route étroite, dans une courbe et n'a pas de projet d'aménagement de la RD 174. Préservation de l'entité paysagère.	Le bureau d'études précise que même si la zone est classée en zone constructible dans le PLU, les permis peuvent être refusés si le gestionnaire de la voie n'accorde pas l'accès sur la route départementale. Il rappelle aussi que lors de la réunion des services avant l'arrêt du projet, le représentant des services de l'Etat n'était pas favorable à l'urbanisation sur ce secteur. Ces modifications pourraient amener des remarques lors du contrôle de légalité du dossier par la préfecture après son approbation.
8	M. DARNAY	Sesseigne	ZK 147	Classement en zone constructible pour détacher 2 parcelles.	Avis défavorable. D'un point de vue urbanistique, le projet de construire seulement 1 ou 2 maisons est un non sens. Le classement en 2AU pour une urbanisation d'ensemble est confirmé.	Avis favorable. Classement en zone 1AU avec une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Un emplacement réservé est créé pour l'élargissement du chemin de desserte dans le cadre de l'aménagement cohérent de la zone.
9	M. DEYNES	Sesseigne		Demande le report des possibilités de construire sur Sesseigne du fait des problèmes de pression du réseau d'eau.	Avis défavorable. La communauté d'agglomération a signalé que le problème de pression serait résolu par le remplacement des réducteurs / stabilisateurs.	Avis défavorable. La communauté d'agglomération a signalé que le problème de pression serait résolu par le remplacement des réducteurs / stabilisateurs.
10	M. SZULAK - OHNIMUS	Les Morins	ZL 64 ZS 54, 55	Conteste la limitation de la zone constructible sur une profondeur de 35 m de l'alignement.	Avis défavorable. Devrait être établi sur l'ensemble des zones UD pour réduire l'urbanisation anarchique des constructions (constructions à l'arrière).	Avis défavorable. La limite d'implantation est aussi imposée sur d'autres secteurs où des constructions pourraient s'implanter à l'arrière d'autres constructions.
11	M. SZULAK - OHNIMUS	Les Morins	ZL 41, 42, 43	Demande l'inconstructibilité de ces parcelles du fait des risques d'inondation avec la présence du bassin versant.	Avis défavorable. L'aménagement de la route pour l'urbanisation des parcelles permettra de résoudre les problèmes d'écoulement des eaux.	Avis défavorable.
12	M. et Mme RAMEAU	Montalin	ZI 28, 29, 31	Conteste le classement en zone inondable qui empêche toute extension.	Le PPRI a été approuvé après enquête publique le 14 août 2002 et constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au P.L.U. mais le règlement est plus restrictif que le PPRI.	Avis conforme à celui du commissaire-enquêteur.
13	M. et Mme RAMEAU	Les Morins	ZL 68, 69	Conteste le classement en zone non constructible.	Avis défavorable. Se trouvent dans le périmètre éloigné de la source St Léger de Pougues et à l'arrière d'autres constructions (contraire au PADD).	Avis défavorable.
14	M. et Mme RAMEAU	Les Gigots	ZM 125	S'étonne du classement en zone U.	Préciser la longueur de façade constructible.	Avis conforme à celui du commissaire-enquêteur.

↑

↖

Q

42

Marseille

12

4



—

□

Soulangy est le lieu de resserrement des bords de Loire, dominé par un éperon boisé. L'île de Soulangy est plantée de taillis et bordée de plages de sables dégagées. Les vues s'ouvrent sur les plaines de Pougues et Garchizy. L'accessibilité à la Loire, et donc les pratiques, y sont facilitées.

b – Au centre, les collines et plateaux dominant le territoire :

Les points culminants sont situés au bois de Soulangy (+232) et au petit Varennes (+241), entre 50 et 70 mètres au dessus du niveau de la Loire. Le plateau Nord du Petit Varennes est limité par des coteaux abrupts : sur la Loire, à l'Ouest et sur les plaines de Chaulgnes et Pougues, à l'Est. Les coteaux abrupts sur la Loire bordent aussi le plateau Sud entre le Bourg de Germigny-sur-Loire, Clamour et Soulangy. Entre Soulangy et Seisseigne, les pentes sont plus douces.

Les vues sont donc exceptionnelles sur les environs, d'autant plus que les espaces sont dégagés.

Les deux plateaux, divisés par le ruisseau du Moulin, sont constitués de champs vallonnés, et quadrillés par un réseau remarquable de chemins ruraux très praticables.

On y trouve surtout des cultures rases, champs de céréales et prairies, et quelques bois et vignes isolées.

Bordant ces plateaux, les coteaux sont particulièrement visibles depuis les communes voisines, côté Pougues comme côté Cher.

Toute intervention sur ces coteaux doit donc prendre en compte la qualité de ces paysages et s'y intégrer.

c – A l'Est, les plaines ouvrent le paysage sur les collines des communes voisines. Des bois et des haies ponctuent les prairies rases. On y trouve les ruisseaux du Moulin, du Champ des Portes et de la Fontaine du Pré Mort et le ruisseau du Chétif Moulin, en limite Sud de la commune.

La commune puise donc ses qualités dans ses paysages et sa ruralité.

d – Points faibles du paysage

Mais la commune de Germigny-sur-Loire présente aussi des points problématiques qui risquent de porter atteinte à ce qui fait son charme et son identité.

L'urbanisation récente, linéaire et dispersée coûte cher en terme de réseaux, mais aussi en terme d'environnement.

Les vues exceptionnelles le long des coteaux sur la Loire ont été de plus en plus cloisonnées ou bouchées par les constructions les plus récentes (entre le bourg et Clamour, le long du D174).

L'architecture plutôt banale, n'a pas toujours su tenir compte de certaines perspectives ou des sites.

Des bâtiments isolés de volumes très importants ne s'intègrent pas au bâti existant des hameaux (les Morins) ou aux paysages. La nouvelle porcherie en cours de construction au pied de la Butte de Soulangy vient perturber la lecture du paysage en entrée sud de la commune.

Le développement des hameaux de Chevigny et du Petit Varennes (cf. répartition géographique de la population) et en parallèle, l'absence d'activités commerciales dans le Bourg, compromettent sa centralité. La hiérarchie qui sert de repère et fait l'identité de la commune, risque donc de disparaître.

La plupart des constructions les plus récentes, dans les zones humides (ruisseau du moulin) ou très visibles en périphérie et en entrée de hameaux, participent fortement au mitage et à la banalisation du paysage rural. Elles s'intègrent peu (maison placée au milieu de la parcelle) et brouille la forme urbaine des hameaux, groupée autour des rues, carrefours ou espaces publics centraux.

A contrario le cœur des hameaux est peu « habité » (espace central peu marqué ou peu aménagé, comme aux Morins, faible densité de chaque hameau, bâti ancien dégradé,...).

Conclusion : chaque hameau risque de perdre son identité.

Les parties cultivées sont de plus en plus rares (prairies ou céréales). Les bois, haies bocagères, arbres isolés, les chemins et sentiers ruraux, ont tendance à disparaître. La saulaie risque de se dégrader (dépôts d'ordures), ses accès actuels sont limités et les vues y sont encloisonnées. Les zones humides mériteraient d'être plus valorisées (cœur du Petit varennes + ruisseau du moulin)



3 - Structure urbaine - Le Bourg, les hameaux et les écarts :

a - Le Bourg

A l'origine bâti autour de l'Eglise et du carrefour des deux départementales RD 174 et 254, le Bourg s'est surtout développé le long de la route RD 174, sur les coteaux Ouest tournés vers la Loire, dominant le vallon du ruisseau du Moulin et la Saulaie.

Son identité est donnée par son patrimoine (Eglise, cimetière, façades anciennes,...), la singularité de sa localisation, son site et les vues et perspectives qu'il offre.

Sa centralité provient de la densité d'habitants et de logements, ses fonctions administratives, sportives et sociales (Mairie, Ecole, salle des fêtes,...).

b - Des hameaux groupés et quelques rares écarts :

Les hameaux sont bâtis autour d'une ou deux routes de desserte principale, situés sur les coteaux ou dans la plaine. Les espaces collectifs centraux sont marqués d'une placette (La Chaume), d'une croix (Chevigny), d'un alignement de façades sur rue et d'une densité plus importante (Clamour).

La forme urbaine est relativement groupée avec toutefois des prés dans le noyau villageois. Les hameaux sont constitués généralement d'habitations et d'une ou plusieurs fermes agricoles.

Les écarts sont peu nombreux :

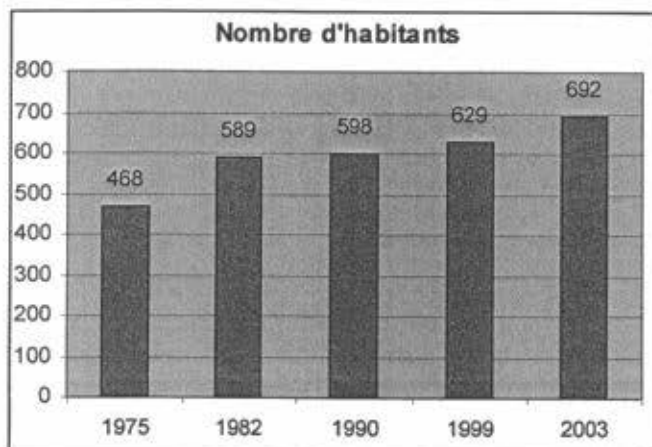
- quelques cabanes et habitations au lieu-dit Les Coteaux, au Nord-Ouest de la commune,
- quelques habitations plutôt récentes le long de la route communale, au Nord-Est de La Chaume,
- l'ancienne ferme de Montalin,
- les habitations récentes le long de la RD174 entre le Bourg et Chevigny et entre le Bourg et Clamour,
- la ferme et le château de Soulangy et quelques habitations éparses aux Pré des Chiens.

4 - Patrimoine archéologique

Des sites archéologiques ont été repérés aux lieux-dits suivants :

- les Parreaux,
- le Pré des bardins,
- les Champs Simon,
- la zone de Clamour.

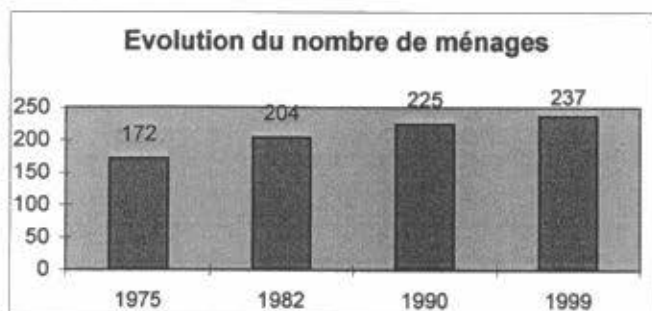
Des gisements ont été repérés au lieu-dit « les Champs de Clamour » : découverte en surface d'outillages taillés et polis néolithiques.



	75-82	82-90	90-99
Taux variation annuel en %	3.32	0.19	0.56
Solde naturel	-17	0	6
Solde migratoire apparent	138	9	25
Variation absolue	121	9	31

Nombre de ménages	Evolution	Taille moy.
1975	172	
1982	204	32
1990	225	21
1999	237	12

Occupation	90	90	99	99
Rés. ppales	225	73%	77%	237
Rés. scdaies	47	15%	18%	56
Log. vacants	35	11%	5%	15
Total	307	100%	100%	309



D - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET PARC DE LOGEMENTS

1 - Population

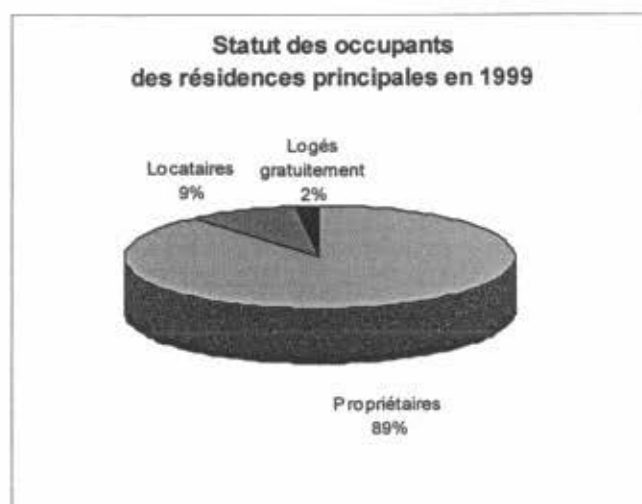
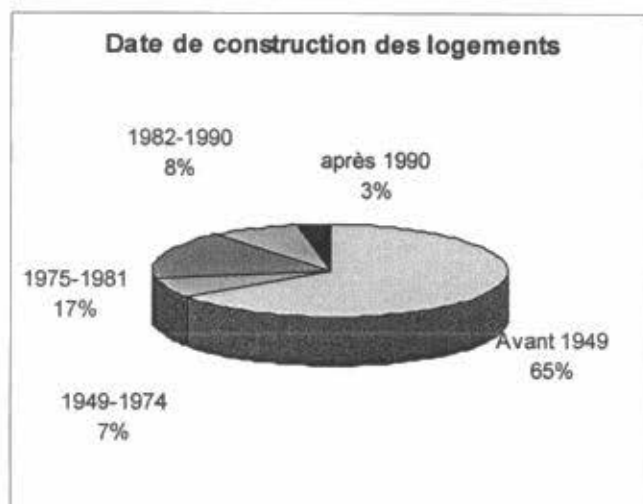
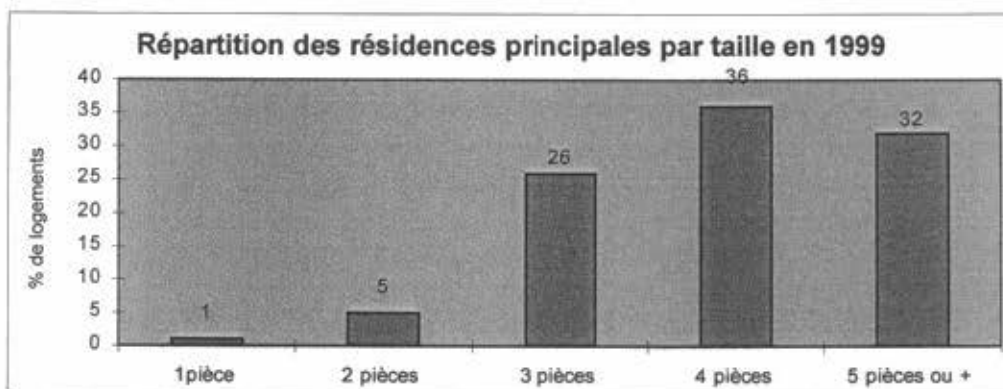
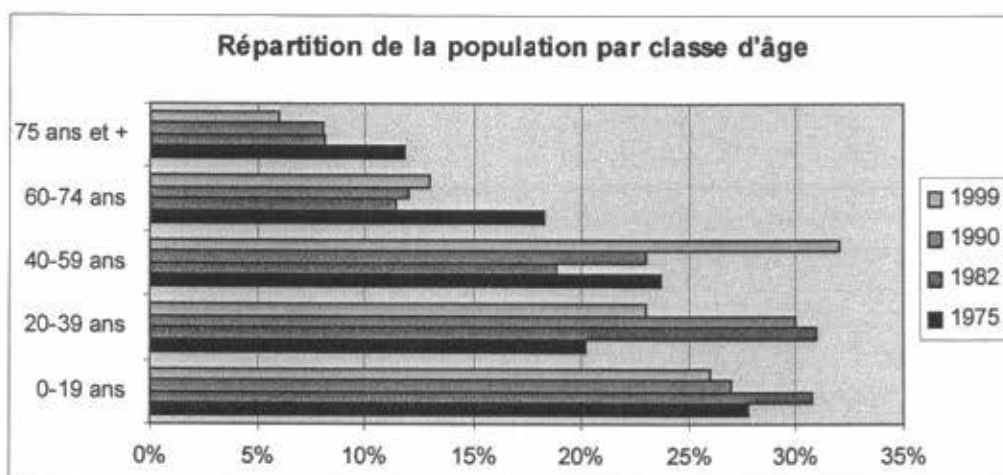
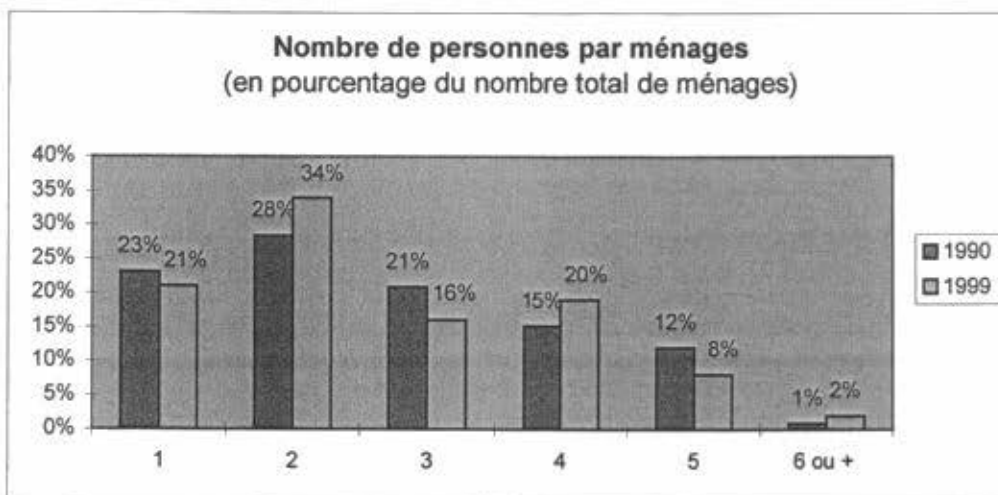
La population de la commune de Germigny est en progression constante depuis 1975, elle est passée de 468 habitants en 1975 à 629 en 1999. Cependant, alors que l'augmentation de la population était très importante entre 1975 et 1982 (+ 121 habitants), elle s'est réduite sur la période suivante où elle était quasiment nulle (9 habitants seulement) pour reprendre sur la dernière période (1990-1999) avec 31 habitants supplémentaires. Entre 1999 et 2003, la population semble s'être accrue de 63 habitants pour atteindre 692 habitants.

Sur la première période, le solde naturel (le nombre de naissance moins le nombre de décès) était négatif mais était largement compensé par un solde migratoire important. Entre 1982 et 1990, le solde migratoire était nul et la faible augmentation de la population provenait uniquement du solde migratoire. Entre 1990 et 1999, le solde naturel est devenu positif tout en restant réduit. Il est venu s'ajouter au solde migratoire lui aussi positif pour donner une augmentation de la population d'une trentaine d'habitants. Depuis 1999, on dénombre 38 naissances et 21 décès, soit un solde naturel positif.

Si le nombre de ménages est aussi en évolution constante, l'augmentation se « tasse » petit à petit : elle passe de 32, à 21 puis 12 sur la dernière période. Parallèlement, le nombre de personnes par ménages se réduit, de manière significative entre 1982 et 1990 (de 2,9 à 2,7) et de 2,7 à 2,6 entre 1990 et 1999.

Les ménages de 1 et 2 personnes représentent la moitié des ménages, les ménages de 3 et 4 personnes 36% des ménages et ceux de 5 personnes et plus 10% seulement des ménages.

Sur la période 1975-1982, les tranches d'âge les plus jeunes (0-19 ans et surtout 20-39 ans) étaient en augmentation tandis que les tranches d'âge plus âgées se réduisaient. Sur les deux autres périodes (entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999), les tranches d'âge les plus jeunes sont en baisse, les tranches d'âge (40-59 ans et 60-74 ans) augmentent mais les 75 ans et plus se réduisent. Sur la dernière période, on peut noter la baisse importante des 20-49 ans et l'augmentation des 50-69 ans, ce qui montre une tendance au vieillissement de la population qui pourrait toucher la population de Germigny sur les années à venir.



2 - Logements

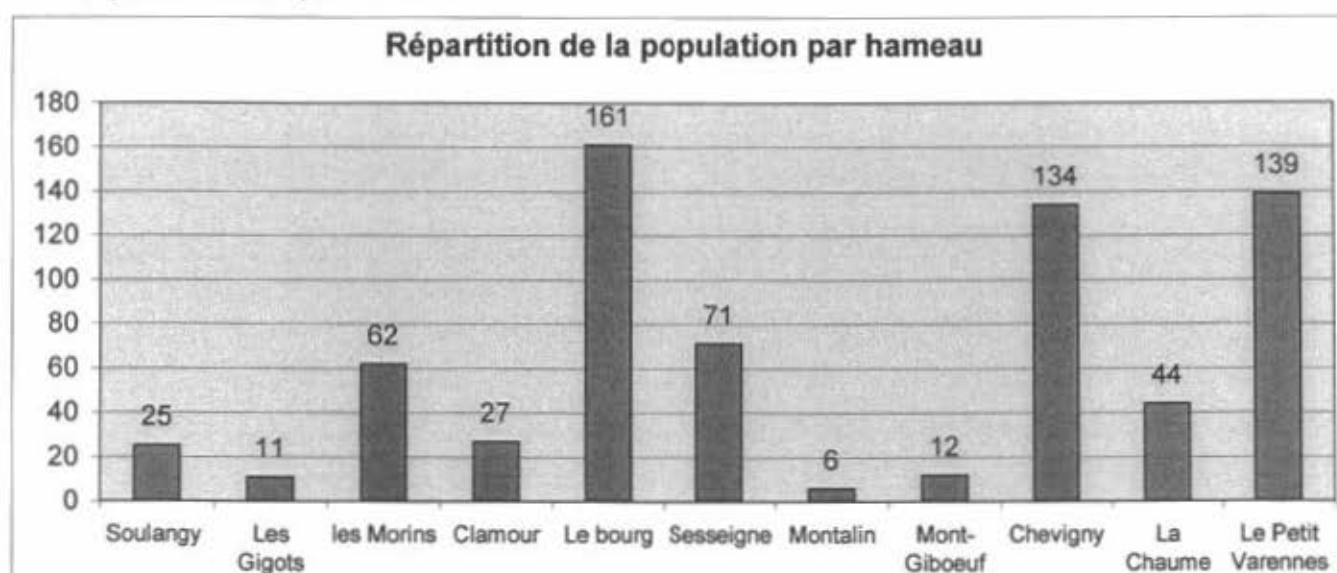
Le nombre de logements a peu varié entre 1990 et 1999, passant de 307 à 309. En revanche, l'occupation des logements s'est répartie différemment. Le parc de logements vacants s'est considérablement réduit (-20 logements), pour ne plus représenter que 5% du parc. Ces logements vacants sont devenus, soit des résidences principales (+12 logements) ce qui représente 77% du nombre des logements, soit des résidences secondaires (+9 logements) qui correspondent à 18% du nombre des logements.

L'ensemble des résidences principales est composé de maisons individuelles, occupées par une majorité de propriétaires (89%), ces maisons comportent au moins 3 pièces, en majorité 4. Les petits logements d'1 et 2 pièces ne représentent que 6% de la totalité.

Les logements ont été construits, pour plus de la moitié, avant 1949. La période 1975-1981 semble avoir été une période de construction importante (17% des logements). La construction s'est ralenti sur les périodes suivantes (8% entre 1982 et 1990, et seulement 3% entre 1990 et 1999).

La municipalité a comptabilisé les permis de constructions neuves depuis 1986. 41 constructions neuves ont été réalisées en 18 ans, soit en moyenne 2,3 permis par an (en comptabilisant les années sans permis).

3 - Analyse localisée par hameau



Le bourg constitue le groupement de population le plus important avec un peu moins d'un quart de la population, soit 161 habitants. Le Petit Varennes et Chevigny sont les deux plus gros hameaux de la commune et regroupent chacun environ 20% des habitants, avec respectivement 139 et 134 habitants. Sesseigne et Les Morins constituent deux autres groupements notables avec environ 10% de la population chacun, soit respectivement 71 et 61 habitants. La Chaume ensuite regroupent 44 habitants, puis Soulangy et Clamour (environ 25 habitants), Les Gigots et Montgiboeuf (une dizaine d'habitants) et finalement Montalin (6 habitants).

Le nombre de permis délivré depuis 1986 montre l'attractivité de certains hameaux et leur développement récent. C'est sur Chevigny que le nombre de permis a été le plus important depuis cette date avec 13 permis (sur 41). Le bourg, les Morins et le Petit Varennes ont ensuite connu la croissance la plus forte avec 6 permis depuis 1986. Sesseigne (4 permis) et Montgiboeuf (3 permis) viennent ensuite puis La Chaume, Soulangy et Clamour qui n'ont eu qu'un permis sur toute la période.

	Chevigny	Bourg	Les Morins	Petit Varennes	Sesseigne	Montgiboeuf	La Chaume	Soulangy	Clamour	Total
1986		1	1		1		1	1		5
1987		1			1					2
1988		1		1						2
1989	1	1								2
1992	1	1								2
1998		1	2							3
1999	2			2						4
2000	7			2		2				11
2001			2		1	1				4
2002	1		1							2
2003	1			1	1				1	4
Total	13	6	6	6	4	3	1	1	1	41

4 - Conclusion :

L'augmentation de la population se poursuit depuis 1975. La population jeune est encore importante, et le solde naturel positif, mais le vieillissement de la population « menace », si de jeunes ménages ne viennent pas s'installer sur la commune (la croissance du nombre des ménages diminue petit à petit).

La conséquence serait une population plus âgée et une diminution des effectifs scolaires.

Le nombre des logements, exclusivement des maisons individuelles, n'a pas augmenté dans leur ensemble, mais le nombre des logements vacants s'est réduit pour se répartir équitablement entre les résidences principales et les résidences secondaires.

Les résidences principales représentent 3/4 des logements et sont très rarement en location. La construction s'étant réduite depuis les années 80, la population se « renouvelle » assez peu, ce qui confirme la tendance au vieillissement de la population.

E - RECENSEMENT DES ACTIVITES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

1 – Activités économiques

La commune ne possède pas de commerce.

Personnes assujettis à la taxe professionnelle :

- Société coopérative agricole EPIS Nord-est (Chevigny)
- OUKIDJA Maurice (bonbons confiserie) (Chevigny)
- BOUGUIN Jean-Claude (plâtrier-peintre) (Clamour)
- MAITRE Daniel (commerce ambulant) (Les Gigots)

Personnes assujettis à la taxe des métiers :

- GAUTHIER Serge (menuisier) (Le Bourg)
- WARNANT Xavier (tapissier) (Petit Varennes)
- PETIT Jacques (Bâtiment) (Chevigny)

Installations classées :

Il existe sur la commune un établissements soumis à déclaration : la société Agricher, route des Breux, dont le dépôt d'engrais en vrac amène des risques de pollution de l'eau, d'incendie, de bruit et de poussières.

2 – Agriculture

Exploitants agricoles :

- GAEC de Soulangy
- GAEC MONIN au Petit Varenne
- Mme BROSSARD Michèle, épouse BOUQUIN à Chevigny
- Mr POUPON Jean-Pierre au Bourg
- Mr POUPON Jean-Marc au Bourg
- SCEA des Morins (Mr et Mme RAMEAU), composée de 3 exploitations à la Ferme des Barats
- Mme Bernard Martine à Clamour
- Mr et Mme PETILLAT à Chevigny

3 - Services

Une école élémentaire.

II - OBJECTIFS DE LA REVISION

La municipalité, représentée par la commission créée pour suivre la révision du PLU, a affiché dès le début des études, la volonté de revoir son POS qui avait permis l'extension de l'urbanisation de manière assez peu contrôlée, amenant aujourd'hui des dysfonctionnements en terme d'assainissement individuel (Petit Varennes), de desserte en réseaux (Seisseigne, La Chaume), et des atteintes au paysage naturel (Montgiboeuf, exploitations agricoles aux Morins).

La commission de révision du PLU a longuement réfléchi sur la rédaction des grandes orientations de son projet communal, présenté dans le P.A.D.D., dont il a été débattu début 2004, en conseil municipal, confirment ces orientations :

- Maintenir les zones agricoles, l'agriculture restant un élément économique important qui façonne le paysage et lui donne sa variété. Les champs et pâturages qui s'intercalent entre les constructions apportent un espace, une trouée verte qu'il est important de conserver pour équilibrer habitat et espaces naturels.
- Préserver et entretenir les chemins communaux et ruraux,
- Préserver quelques bois et zones naturelles (bords de Loire, saulaie, ruisseaux)
- Maintenir la qualité de certains points de vue
- Maintenir et si possible valoriser le patrimoine : lavoirs, église, cimetière.
- Etudier la possibilité de replanter quelques haies, freins naturels aux écoulements des eaux et éléments importants du paysage rural
- Favoriser un développement pondéré des nouvelles installations permettant d'assurer un renouvellement des générations, d'éviter le vieillissement de la population et de continuer à faire vivre l'école, lieu de rencontre et d'échange.
- Contrôler le développement des nouvelles constructions en prenant en compte les contraintes de sous-sol (assainissement), d'esthétique (intégration par rapport à l'existant, arrêt de mitage des maisons le long des routes, renforcer et aménager les hameaux, leur donner une identité, un centre, choix des matériaux et des teintes, type de clôtures), d'emplacement par rapport au réseau routier et de distribution d'eau potable, d'intervention des secours ...
- Enfin favoriser la vie associative qui assure par ses activités l'animation du village et les rencontres entre ses habitants.

Le bureau d'études chargé du PLU a assisté la commission pour l'aider à élaborer un plan de zonage suivant ces objectifs de présentations du caractère de Germigny et en particulier la protection des paysages et la prise en compte des diverses contraintes concernant les zones inondables, l'inaptitude des sols à l'assainissement individuel et la desserte en réseau.

III - MISE EN OEUVRE DU P.L.U.

A - COMPOSITION DU DOSSIER DE P.L.U.

Article R 123-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. »

1 - Le rapport de présentation

Selon l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- 1 - Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement naturel,
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et en cas de révision les changements apportés à ces règles,
- 4 - Il évalue les incidences prévisibles du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2 - Le projet d'aménagement et de développement durable

Article R. 123-3 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Le P.A.D.D. présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal sur les orientations le composant. La loi S.R.U. a permis ainsi au plan local d'urbanisme de traduire la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique.

Le P.A.D.D. fonde le partage entre modification et révision du P.L.U. : si l'on respecte ses orientations, une modification suffira à condition de ne pas réduire les zones agricoles, sinon, on devra faire une révision.

3 - Le règlement d'urbanisme

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones :

- les occupations et utilisations du sols interdites (art. 1) et celles soumises à conditions (art. 2),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7), éventuellement les accès (art. 3), la desserte en réseaux (art.4), la taille minimale des terrains (art. 5), l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (art. 8), l'emprise au sol (art. 9), la hauteur des constructions (art. 10), l'aspect extérieur des constructions (art. 11), stationnement (art. 12), espaces libres et plantations (art.13) et le coefficient d'occupation du sol (art. 14).

Le règlement sera complété par un document externe au P.L.U., une étude couleurs définissant un nuancier et donnant des conseils sur l'aspect des constructions.

4 - Le Plan de zonage

Le plan de zonage est la partie graphique du règlement.

Selon l'article R 123-11, il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières et fait apparaître différentes servitudes. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

a - Les emplacements réservés

Selon les articles L. 123-1.8° et R. 123-11.d), les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et espaces verts, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. La liste des emplacements précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires selon l'article R. 123-11.d du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	espace public	commune	2765 m ²
2	création d'une salle communale	commune	3610 m ²
3	élargissement de la voie (+ 2 m)	commune	300 m ²
4	création d'un chemin piétonnier (2 m)	commune	210 m ²

b - Les espaces boisés classés

L'inscription en espace boisé classé ne se justifie pas pour les forêts dont l'état boisé est déjà garanti par d'autres textes, notamment ceux du code forestier. Seuls les massifs de moins de 4 ha (pour lesquels le code forestier n'impose pas de demande de défrichement) présentant un intérêt paysager ont été préservés par un classement en espace boisé classé dans lequel le défrichement est interdit selon l'article R.123-11.a du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés ayant un impact certain sur le paysage ont été considérés comme présentant un intérêt justifiant leur protection.

Localisation des espaces boisés classés (du nord au sud)

	<u>Surface approximative</u>
Lieu-dit la Queue de Bercy	6 791 m ²
Bois Bourcier	94 350 m ²
Le Buisson enclavé	55 235 m ²
Parc de Clamour	2 461 m ²
Le Grand Bois de Soulangy	318 346 m ²

Il existe sur Soulangy une forêt de plus de 25 ha d'un seul tenant soumise à plan simple de gestion concernant les parcelles ZM 137 et E2 144, 235 et 236, classé en espace boisé classé.

c - Les éléments du paysage à préserver

En vertu de l'article L 123-1.7° et de l'article R. 123-11.h, cette inscription permet de protéger certains éléments identifiés, qu'ils soient naturels (arbres isolés, haies, alignement d'arbres...) ou bâtis (puits, lavoirs, croix, murs...) : c'est un outil pour aider la municipalité à préserver son caractère. Le propriétaire doit demander l'accord de la municipalité avant de supprimer ou modifier un élément du paysage : selon les dispositions du projet et le type d'éléments du paysage, le projet pourra être modifié ou, si l'élément doit être supprimé, des mesures compensatoires peuvent être demandées (plantation d'un autre arbre...).

Le recensement des éléments du paysage concerne principalement les éléments, naturels ou bâtis, situés à proximité ou en zone urbaine ou à urbaniser, là où le risque de les voir disparaître est plus grand. Ils peuvent être situés dans les espaces privés comme sur l'espace public. L'inscription d'éléments du paysage situés sur des espaces privatifs est essentielle pour leur préservation. Malgré les moindres risques de les voir disparaître, certains éléments situés sur l'espace public sont aussi inscrits en éléments du paysage à préserver afin de mettre en évidence leur intérêt et d'indiquer la manière dont pourraient évoluer ces éléments.

Les éléments du paysage sont repérés sur plan et la liste annexée indique l'intérêt et le mode de gestion de chaque élément afin de permettre à la municipalité de gérer cet outil de manière raisonnée et souple.

d - Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : (...)

2°. Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion ont été repérés sur les plans de zonage au niveau de Montalin.

5 - Les annexes

En vertu de l'article R. 123-14, « Les annexes comprennent à titre informatif également : (...)

- 3 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
(...)

Dans le P.L.U. de la commune de Germigny-sur-Loire, les annexes ont été réparties en différents documents :

- le plan du réseau d'alimentation en eau potable et de défense incendie
- le plan de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- une note sur l'état des réseaux, le schéma directeur d'assainissement et la gestion des déchets.

6 - Les servitudes d'utilité publique

En vertu de l'article R. 123-14, « Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.

Ce document reprend les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire communal sous la forme d'une liste et de plans.

B - JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1 - Prescriptions particulières

Différentes prescriptions ou contraintes influent sur la définition des zones et de secteurs particuliers et leurs délimitations.

a - Zonage d'assainissement

Sur certains secteurs de la communes identifiés comme inaptes à l'assainissement individuel les possibilités de construire ont été réduites comme sur le Petit varennes dans l'attente d'un système d'assainissement à Chevigny-La Chaume. Les réductions de zones constructibles sont expliquées plus loin dans les tableaux de justification du zonage.

De plus, sur l'ensemble du territoire communal, un minimum de 1000 m² de terrain est demandé pour pouvoir construire afin de réaliser un assainissement individuel.

b - Patrimoine archéologique

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 ; les permis de construire, de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional d'Archéologie.

Des sites archéologiques ont été repérés aux Parreaux, au Pré des Bardin, aux Champs Simon et à Clamour. Des gisements ont été repérés au lieu-dit « les Champs de Clamour » : découverte en surface d'outillages taillés et polis néolithiques.

Avant tous travaux entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

De plus, en cas de découverte fortuite, et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal), les découvertes doivent être immédiatement signalées au Maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

c- ZNIEFF, zone Natura 2000 et protection des vues

Plusieurs ZNIEFF couvrent le territoire communal et les vues (voir carte des cônes de vues lointaines) sont multiples sur le territoire communal, depuis l'extérieur (l'autre côté de la Loire, en venant de Garchizy ou de Pougues) comme de l'intérieur (flanc du coteau du Montgiboeuf). Ainsi, il a semblé nécessaire de protéger les secteurs particulièrement exposés aux vues en empêchant toute construction. Cette logique avait amené à classer quasiment l'ensemble des zones non bâties en zone naturelle. Cependant, dans un courrier en date du 1^{er} août 2005 M. le Préfet souligne que « ne pas classer en zone agricole A des secteurs de la commune présentant un incontestable potentiel agronomique et inclure ces même secteurs en zone N pour préserver de multiples points de vue paraît entaché d'une erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation. A la suite de ce courrier, la répartition entre les zones agricoles et naturelles a été revue ; sont désormais classés en zone naturelle les secteurs à caractère naturel qui sont en zone inondable (Ni), ou compris dans des ZNIEFF ou des espaces boisés classés et les secteurs où le relief ou l'humidité des terrains ne semblaient pas permettre la construction.

A l'intérieur de la zone agricole, un secteur protégé An a été créé sur les terres à caractère agricole ne faisant l'objet d'aucune protection particulière mais qui sont particulièrement exposées aux vues et sur lesquels il convient d'empêcher toute construction nouvelle. Des zones agricoles A autorisant les bâtiments à caractère agricole uniquement ont été créées autour des exploitations agricoles afin de permettre l'extension des sièges d'exploitations à proximité immédiate, limitant les nuisances.

L'exploitation agricole de Soulangy étant localisée en zone inondable, les terrains en zone A, pouvant permettre l'exploitation, sont un peu éloignés du siège. Les seuls terrains appartenant à l'exploitation sont situés au bas de la butte de Soulangy, sur un secteur identifié comme particulièrement sensible d'un point de vue paysager entre la plaine caractérisée par des espaces dégagée, la butte dominante et boisée de Soulangy et la Loire.

Malgré la volonté de protéger les points de vue sur cette butte boisée, située en entrée sud de la commune, ces terrains ont dû être classés en zone agricole pour ne pas défavoriser l'exploitation agricole et lui permettre de s'étendre.

d - Mesures pour réduire l'impact sur l'environnement de la mise en œuvre du P.L.U.

Certains éléments du paysage ont été repérés et sont protégés au titre de l'article L 123-1.7° du fait de leur intérêt paysager. La Côte de la Saulaie, en particulier, est inscrite en élément du paysage à préserver.

e - Ouvrages électriques de tension supérieure à 50 kV

La commune est traversée par 3 lignes de transport électriques :

- 225 kV Garchizy – Tabarderie – Gien, institué par arrêté ministériel du 4 janvier 1968 sous l'appellation 225kV St Eloi – Villemandeur
- 63 kV Garchizy – Perroy – Beffes, institué par arrêté ministériel du 4 mai 1959 sous l'intitulé 63 kV Garchizy – Cosne piquage Beffes
- 63 kV Beffes – Garchizy, institué par arrêté ministériel du 4 mai 1959 sous l'intitulé 63 kV Garchizy – Beffes.

2 - Evaluation environnementale des incidences au niveau du Site Natura 2000

a - Description du Site

Une partie du territoire de la commune de Germigny-sur-Loire fait partie du Site Natura 2000 de la Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire pour une superficie de 2 543 hectares. Le régime de la Loire est très variable et engendre une infinité de micro-milieus sans cesse renouvelés : grèves, berges abruptes, méandres et îles. Au niveau habitats, le Val de Loire se caractérise par une mosaïque de pelouses sur sable, landes, prairies et forêts alluviales. La dynamique fluviale est un des éléments primordiaux de la répartition de la végétation :

- les grèves et les îles fréquemment renouvelées ou rajeunies abritent une végétation pionnière spécifique ;
- la dynamique fluviale rajeunit constamment les successions végétales, permettant une diversification importante de la végétation ;
- des éléments de forêts alluviales persistent sur les îles en bord de Loire.

La Loire offre des secteurs encore peu aménagés qui permettent la présence d'une faune remarquable :

- elle est un axe de migration important pour les poissons (Saumons, Lamproises...) ;
- elle constitue un axe migratoire et d'hivernage pour de nombreux oiseaux (190 espèces sont recensées) ; un secteur classé en Zone de Protection Spécifique (ZPS) est en partie délimité sur le territoire de la commune ;
- on y rencontre un certain nombre d'espèces dont les populations sont importantes pour la faune française : Castors, Sternes naines et pierregrain pour lesquelles la Loire est un site de nidifications au niveau national.

b - Explications du choix retenu pour délimiter les zones du P.L.U.

La présence du site Natura 2000 a amené à modifier la délimitation initiale de la zone constructible. En effet, si la plus grande partie des bords de Loire est déjà classé en zone naturelle ou en zone inondable, le bas de certains terrains constructibles au niveau de la Côte de la Saulaie et à Clamour étaient à l'intérieur du site Natura 2000. Il a semblé préférable d'exclure ces terrains de la zone UD les classer en zone naturelle N.

c – Incidences sur l'environnement

Le site Natura 2000 figure entièrement en zone naturelle (N) ou inondable (Ni), les incidences restent donc limitées. La zone agricole à proximité du site a été réduite pour se limiter aux seuls abords des exploitations agricoles existantes. Aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité immédiate du site et la zone constructible existante a été réduite.

La mise en œuvre du P.L.U. peut avoir des incidences à deux niveaux :

- En zone naturelle, l'extension des bâtiments existants et la constructions d'annexes sont autorisées. Les effets nouveaux sur l'environnement resteront cependant limités puisque ces modifications interviendront sur des parcelles déjà occupées, en partie construites et la taille des extensions et des annexes resteront limitées, en particulier dans le secteur Ni, où des emprises maximales sont définies dans le Plan de Prévention des Risques.

- Le site Natura 2000 se trouve à proximité immédiate de zones constructibles, toujours au niveau de la Côte de la Saulaie. Cependant, ce secteur est déjà en grande partie bâti et seules quelques habitations nouvelles pourront venir s'intercaler entre les constructions existantes, le long de la route, sans se rapprocher du site Natura 2000. De plus l'emprise de la zone UD a été réduite par rapport au fait du classement d'une partie des terrains en zone naturelle inondable Ni.

Deux exploitations agricoles se trouvent aussi à proximité du site Natura 2000. A Montalin, les bâtiments les plus proches du site sont des habitations, l'exploitation agricole classée en Zone Ai et A est un peu plus éloignée mais permet de construire de bâtiments à vocation agricole. A Soulangy, l'exploitation agricole est toute proche du site Natura 2000. Il existe actuellement une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, sous la forme d'une porcherie. L'exploitant a pour objectif de d'étendre son activité en créant un nouveau bâtiment à environ 250 m plus au nord-est. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement et a été autorisé au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Caractéristiques des différentes zones

a – Zone UB

La zone UB correspond au centre-bourg et aux parties anciennes des hameaux qui présentent un bâti dense et proche de la voie.

Cette zone présente un bâti existant dense dont il convient de retrouver les caractéristiques en demandant une implantation à l'alignement ou suivant l'implantation d'une construction voisine et donnant la possibilité de s'implanter sur limites.

b – Zone UD

Cette zone regroupe aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux où les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement et où la densité du bâti est relativement faible. Elle accueille principalement des habitations. La zone UD correspond à une partie de l'ancienne zone UD du P.O.S. et une partie de la zone NB qui ont été conservée en zone constructible, le reste de la zone NB ayant été reclassé en zone naturelle ou agricole.

Le bâti étant plus lâche sur ce secteur, les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement. les constructions sur limites ne sont autorisées que si le terrain est inférieur à 1000 m² ou que la hauteur du bâtiment est inférieur à 4,5 mètres.

Sur certains secteurs où la longueur des terrains pourraient permettre l'implantation de constructions à l'arrière d'autres constructions, une limite d'implantation maximale de 35 mètres est fixée par rapport à la voie, aucune construction, à l'exception des annexes, ne pouvant s'implanter au delà. Cette limite est fixée pour éviter une urbanisation désordonnée, amenant des constructions au bout de chemin privé, en impasse, et ainsi une multiplication des accès.

c – Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone, située à Sesseigne, permettrait d'accueillir quelques constructions le long du chemin rural. Selon les services de l'ADN (communauté d'agglomération de Nevers), le réseau d'eau a une capacité suffisante pour desservir quelques constructions supplémentaires, les problèmes de pression ayant une autre origine.

Ce classement a pour objectif d'autoriser tout de suite une première construction le long de la route viabilisée existante puis de demander la réalisation des accès et des réseaux pour les constructions suivantes, les constructions pouvant s'implanter au fur et à mesure de leur réalisation.

La limite d'implantation de 35 mètres a été fixée afin d'organiser une urbanisation rationnelle de la zone.

d – Zone A

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Elle comprend un secteur Ai correspondant à la zone inondable, un secteur An pour la protection du paysage ou toute construction est interdite et un sous-secteur Anx pour la protection du patrimoine archéologique.

Les constructions à usage d'habitation qui n'étaient pas dans des zones constructibles ont été exclues de la zone agricole pour intégrer la zone naturelle et ne laisser en zone A que les constructions à vocation agricole.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement et peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

e – Zone N

Zone à caractère naturel et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend un secteur Nx pour protection du patrimoine archéologique, un secteur Ni correspondant à la zone inondable et un secteur Nj correspondant aux jardins du Petit Varennes où seuls les abris de jardins sont autorisés.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement et peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

4 - Justification des modifications du zonage

LE PETIT VARENNES

Principe général d'aménagement :

- Localisation sur un plateau exposé aux vues depuis les alentours + vues à préserver depuis le hameau
- Densifier les zones constructibles en urbanisant les « dents creuses » existantes et en limitant le bâti à une seule épaisseur d'habitations le long de la RD 174
- Préserver une zone verte sur les terrains humides au cœur du hameau : les jardins du Petit Varennes tout en laissant suffisamment de place aux constructions sur l'avant.

N° Parcelle	Ancienne Zone	Nouvelle Zone	Justification
117 ZA	UD a	An	Limiter la zone constructible en allant vers la Loire Limitation en profondeur de la zone urbaine : → éviter les constructions à l'arrière des autres constructions → éviter urbanisation le long du chemin rural des Champs du Gué
71 / 73 / 74 / 79 / 301 / 302 ZB	UD a	Nj	Limitation en profondeur de la zone urbaine : → conserver cœur d'îlot vert (jardins, prairies) → conserver perspectives visuelles → absence réseaux divers (voirie, AEP, EDF...) → ne permettre qu'une bande de construction le long de la route
70 / 69 / 68 / 67 / 66 / 65 / 64 / 75 / 76 / 77 / 84 / 85 / 86 / 88 / 87 / 89 / 90 / 91 / 363 / 92 / 52 / 192 / 191 / 190 / 189 / 188 / 187 ZB	UB j	Nj	Changement d'appellation de la zone : → conserver cœur d'îlot vert (jardins, prairies) → problème d'accessibilité → absence réseaux divers (EDF, AEP..)
21 / 310 / 311 ZB	UB a	Nj	Réduction de la surface urbanisable : → problème d'accessibilité dû à la topographie : talus important, éviter un chemin d'accès trop important → extension de la zone de jardins au cœur d'îlot
95 / 94 / 363 / 182 ZB	UB a	Nj	Limitation en profondeur de la zone urbaine : → cœur d'îlot de la zone urbaine : jardins et terrains cultivés à protéger → laisser suffisamment de places autour des constructions existantes
Limite nord-est (partie remembrée)	UB a NC	UD	Permettre la construction le long de la route en suivant le parcellaire.
Unité nord-est (partie remembrée)	UBA	A	Réserve pour l'extension des bâtiments agricoles.
171 ZB	NC	UB	Intégrer les constructions à usage d'habitations existantes à la zone urbaine pour permettre leur réhabilitation et leur extension.

174 ZB	NC	UB	Extension limitée de la zone urbaine : → Extension de la zone urbaine en limite de parcelle
131 / 132 ZB	UB a	A	Limitation en profondeur de la zone urbaine : → Secteur humide : ruissellement, remontée de la nappe d'eau : difficulté pour réaliser un assainissement individuel → En limite de l'urbanisation existante en conservant possibilité extension limitée
364 / 135 / 137 / 138 / 138 / 140 / 142 / 141 / 292 / 293 / 318 / 349 / 350 ZB	NB a	UD	
289 / 288 / 287 / 286 / 290a ZB	NB a	NA	Interdire l'urbanisation : → Terrains humides, présence d'une mare -> Difficulté pour réaliser un assainissement individuel
290b / 287 / 328 / 285 / 283 / 284 / 282 / 281 / 280 / 278 / 279 / 266 ZB	NB a	UD	
100 / 101 / 102 ZB	ND	U N	Intégrer les constructions existantes à la zone urbaine pour permettre leur réhabilitation et leur extension. Après un projet de classement en zone constructible pour permettre un projet d'extension d'un atelier lié à une activité professionnelle existante, le terrain a été laissé en zone naturelle qui permet l'extension du bâtiment existant (de manière suffisante par rapport au projet), afin de préserver l'ensemble de ce côté de la route tel quel, ne permettant pas de nouvelles constructions.
104 ZB	NB a	An	Limiter l'urbanisation : → Ne pas étendre l'urbanisation sur ce côté de la route. → Protection des terres agricoles

LA CHAUME / CHEVIGNY

Principe général d'aménagement :

- Identifier séparément les deux hameaux
- Densifier Chevigny à l'intérieur des limites existantes
- Limiter l'urbanisation à l'existant du fait des sols peu aptes à l'assainissement individuel
- Prise en compte de la zone naturelle sensible identifiée sur ce secteur

Hameau	N° Parcelle	Ancienne Zone	Nouvelle Zone	Justification
La Chaume	49 / 89 / 166 / 165 / 91 / 94 / 93 / 92 / 147b / 111 / 112 / 113 / 114 / 53 / 169 ZC	UDA, NBA	N	Ne pas prolonger l'urbanisation pour préserver l'identité du hameau du fait de l'insuffisance de réseau d'eau potable et de l'absence de défense incendie. → Préserver l'entrée depuis l'est → Se limiter à l'existant → Ne pas s'étendre le long du chemin rural de la Fontaine (non viabilisé) → Marquer la coupure entre les hameaux de Chevigny et de la Chaume
La bergerie	133 / 132 / 170 / 134 ZC	NC	UD	Extension de la zone urbaine : → Prise en compte du bâti existant et permettre sa réhabilitation
Chevigny	38 / 13 / 27 ZS	NB	N	Limitation en profondeur de la zone urbaine : → Limite de la zone urbaine aux parcelles bâties → Problème d'accessibilité et desserte réseaux → Localisation sur un relief dominant : site exposé aux vues → Volonté de privilégier les paysages naturels
Chevigny	39 / 37 / 35 / 36 / 186 / 187 / 38 ZH	NC	UD	Extension de la zone urbaine : → Prise en compte du bâti existant
Chevigny	102, 103, 104, 105, 106, 107, 201 ZH	NC	UD	Extension de la zone urbaine : → Prise en compte du bâti existant → laisser suffisamment de places autour des constructions existantes
Chevigny	124 ZS 123	NB	N	Réduction de la zone urbaine : → Limiter l'urbanisation à l'existant → Marquer la coupure avec l'urbanisation linéaire au Montgiboeuf

SESSEIGNE

Principe général d'aménagement :

- Préserver les vues depuis et sur les coteaux de Sesseigne (relief très prononcé) : hameau très exposé aux vues car se localise en limite de plateau
- Densifier la zone urbaine
- Ne pas étendre l'urbanisation tant que le réseau d'alimentation en eau n'est pas renforcé.

N° Parcelle	Ancienne Zone	Nouvelle Zone	Justification
199 / 412 / 413 / 414 / 178 / 138 ZI	UB	An	Limitation de la zone urbaine à l'existant : → En limite des parcelles urbanisées → Préserver les espaces naturels et agricoles → Problèmes d'accessibilité pour les parcelles à l'arrière → Préserver les vues
397 / 288 / 287 / 286 ZI	NB	N	Arrêter l'urbanisation : → Préserver les espaces naturels et agricoles → Préserver l'entrée du hameau → Coteaux et plateau à protéger : hameau très exposé aux vues depuis les environs car situation dominante en limite du plateau
46 ZI	NB	N	→ Réduire en épaisseur la zone urbanisable pour éviter d'avoir des constructions à l'arrière d'autres constructions
133 ZI	NC	UB	Extension de la zone urbaine : → Prolongement de la zone urbaine existante pour 1 à 2 constructions en alignement de la voirie, sur une bande de largeur limitée, par symétrie de part et d'autre du CR de Clamour
147	NB	1AU	Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, permettant une construction en façade dans un premier temps puis nécessitant l'aménagement du terrain et la réalisation des réseaux pour urbaniser le reste du terrain.

LE BOURG / COTE DE LA SAULAIE / CLAMOUR

Principe général d'aménagement :

- Densifier les zones urbaines aux zones non-inondables (cf . PPRI)
- Préserver les perspectives visuelles
- Préserver les espaces d'intérêt architecturaux, faunistique et floristique (Château, ZNIEFF)

Hameau	N° Parcelle	Ancienne Zone	Nouvelle Zone	Justification
Le Bourg		UB UD	Ni	Délimitation de la zone inondable selon le P.P.R.I.
Le Bourg	163 ZI	UD	N	Réduction de la zone urbaine : → Terrain à l'arrière, difficulté de desserte → Coteaux : topographie limite fortement les possibilités de constructibilité
Le Bourg	433 / 296 ZI	UD	N	Réduction de la zone urbaine : → Ne pas urbaniser de ce côté de la route → Butte importante : éviter des constructions ayant un trop grand impact sur le paysage, accès difficile
Le Bourg		UD	AN	Limiter la zone constructible en épaisseur pour éviter les constructions à l'arrière d'autres constructions
Côte de la Saulaie	23 ZK	NC	U	Extension de la zone urbaine pour assurer la continuité de l'urbanisation Pas d'impact sur le paysage
Clamour	25 / 26 / 27	NC	N	Préserver zone d'intérêt architectural et faunistique et floristique : → Localisation du château et de son parc → ZNIEFF de type 2
	57	ND	UD	Une partie de la parcelle est inscrite encore constructible pour permettre la construction d'un garage tout en préservant une partie du terrain en zone naturelle afin de conserver la dernière ouverture non bâtie sur la vallée de la Loire.

LES MORINS / L'OUCHE BLANCHE / LES GIGOTS

Principe général d'aménagement :

- Densifier les zones urbaines et limiter leur extension afin d'économiser les coûts en matière de réseaux et équipements divers
- Préserver les espaces naturels et agricoles

N° Parcelle	Ancienne Zone	Nouvelle Zone	Justification
69 ZL	UB	N	Resserrement de la zone urbaine : → Limiter en profondeur la zone urbaine car problème d'accessibilité + desserte réseaux + voirie → Eviter les constructions à l'arrière d'autres constructions.
28 ZM	NB	UD/A	Limiter la zone constructible en profondeur pour éviter les constructions à l'arrière d'autres constructions

5 - Superficie des zones constructibles

Lieu-dit et hameau	Surface POS (hectare)		Surface PLU (hectare)
	U	NB	
Le Petit Varenne	17 ha	3.5 ha	13 ha
La Chaume	3.5 ha	1 ha	3 ha
Chevigny	18 ha	3 ha	14 ha
Sesseigne	6.5 ha	4 ha	6.5 ha
Le Bourg + Côte de la Saulaie	16 ha	0	14 ha
Clamour	2 ha	0	3 ha
Montgiboeuf	1.5 ha	2 ha	2 ha
Les Morins + l'Ouche Blanche + les Gigots	5.5 ha	7 ha	9 ha
TOTAUX	70 ha	20.5 ha	64.5 ha