

Département de la Nièvre
Commune de Magny-Cours

Certifié par l'exploitant

reçu par le maire

de la Nièvre le 13/02/2007

à Magny-Cours

le 15/02/2007

à MAGNY-COURS,

Le maire,



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

ABW Warnant
Février 2007

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	8 février 2007

Certifié exécutoire
reçu à la Préfecture
de la Nièvre, le 13.FEV.2007
Affiché ou Notifié
le 15.MAR.2007

à MAGNY-COURS,
Le Maire,



I – ANALYSE DU TERITOIRE COMMUNAL



STRUCTURE ADMINISTRATIVE

La commune de Magny-Cours appartient au département de la Nièvre, au canton d'Imphy qui relève de l'arrondissement préfectoral de Nevers et à la communauté de communes Loire-Allier. Le territoire de la commune de Magny-Cours fait aussi partie du schéma de cohérence territorial de Nevers.

SITUATION GENERALE

La commune de Magny-Cours se localise à 12 kilomètres au sud de Nevers, dans la partie sud-est du département de la Nièvre. Elle est limitrophe des communes de Challuy au nord-ouest, de Sermoise-sur-Loire au nord-ouest, de Chevenon à l'ouest, de Saint-Parize-le-Châtel au sud-est, de Mars-sur-Allier au sud-ouest et de Saincaize-Meauce à l'ouest.

La commune est principalement connue à l'extérieur par le circuit automobile qui porte son nom et par la qualité des charolais qui y sont élevés.

PRINCIPALES VOIES DE COMMUNICATION

La voie principale desservant le territoire de Magny-Cours est la route nationale 7 de Paris à Antibes, ancienne voie royale créée par Colbert. Traversant autrefois le bourg, elle le contourne aujourd'hui par l'est. Une déviation autoroutière est prévue un peu plus à l'est en prolongement de l'A 77 venant de Paris et contournant Nevers, s'arrêtant un peu au nord de la commune, sur le territoire de Challuy.

Sinon, le territoire communal n'est traversé par aucune autre voie importante. Les voies départementales desservant les différents secteurs du territoire communal ne sont que secondaires : RD 200 reliant Saincaize-Meauce à l'ouest et Imphy en passant par Chevenon à l'est ; RD 600 desservant le sud.

La ligne de chemin de fer Paris - Clermont passe sur la partie ouest du territoire communal. Magny-Cours est relativement proche de la gare de Saincaize, nœud ferroviaire sur la liaison Lyon- Nantes / Tours.

CONSTAT

La commune de Magny-Cours est bien desservie grâce au passage de la RN 7 qui amène cependant des nuisances du fait de son passage proche du bourg. La commune bénéficie aussi de la proximité de Nevers tout en étant suffisamment éloignée pour s'être développé comme un petit pôle de commerces et de services de proximité.

I – ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL – A – CONTEXTE GENERAL

DONNEES PHYSIQUES

RELIEF

Le territoire communal est situé entre la Loire et l'Allier qui se rejoignent à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest. La commune occupe une vaste plaine alluviale et son relief est très peu prononcée.

Le centre de la commune est constitué d'un plateau à environ 200 mètres d'altitude s'étendant jusqu'à l'extrémité sud du territoire communal. Ce plateau est surmonté à l'est et au nord par des reliefs plus prononcés.

Le plateau monte de manière régulière vers l'est formant une ligne de crête à une altitude de 240 mètres qui suit la limite est du territoire communal.

Le nord du territoire est occupé par des collines dont les plus hautes, au nord, en limite avec Challuy et Sermoise, sont boisées. Le point culminant se trouve à 271 mètres dans la forêt de Siaux à l'extrémité nord du territoire.

Le plateau descend doucement vers l'ouest, en direction de l'Allier dont la commune est séparée par Mars-sur-Allier et Saincaize-Meauce.

L'amorce du vallon du ruisseau de Moulin Chétif sépare le plateau de collines au nord tandis qu'il est légèrement creusé au sud par le vallon du ruisseau du Pont des Pelles, qui reste discret.

GEOLOGIE

Le sous-sol est composé de formation du début du secondaire (Lias), recouverts d'alluvions ou de dépôts fluvio-lacustres. Ce type de sol permet la résurgence de sources.

I – ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL – B – ANALYSE PAYSAGERE

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

L'eau est peu présente sur le territoire communal : aucun cours d'eau important ne traverse la commune même si l'influence de la plaine de l'Allier se fait sentir à l'est du territoire.

Ainsi, après avoir suivi grossièrement la RN 7 du nord au sud, le ruisseau du Pont des Pelles traverse l'axe routier pour s'écouler vers l'ouest. La petite vallée que forme le ruisseau des Pelles à l'extrémité sud du territoire marque la limite avec la commune de Saint-Parize-le-Châtel avant de rejoindre le ruisseau du Chétif Moulin pour former le ruisseau des Moussières qui se jette dans l'Allier.

Le ruisseau des Pelles a plusieurs petits affluents qui ont un écoulement permanent : les ruisseaux du Bardonnay (nord et sud) qui sont des petits cours d'eau très sensibles et qui présentent, malgré quelques accidents, encore une richesse écologique.

Le ruisseau du Moulin Chétif est alimenté par de multiples petits ruisseaux, pas toujours permanents, au nord-est, en limite avec Saincaize-Meauce coule vers l'Allier.

Le ruisseau de la Gargole longe la limite nord du territoire communal avec la commune de Sermoise-sur-Loire puis traverse la commune et le bourg de Chevenon en direction de la Loire.

Le ruisseau du Vernay prend sa source à l'extrémité nord du territoire pour s'écouler ensuite sur le territoire de Challuy et rejoindre la Loire.

Le nord de la commune présente plusieurs étangs (près des Pitiaux ou dans la forêt de Siaux).



Collines boisées au nord



Ligne de crête à l'est



Plateau occupé en partie par le bourg de Magny-Cours



Plateau avec les collines en arrière plan au nord



Ruisseau du Pont des Pelles



Vallée du ruisseau des Pelles

CONSTAT

Le relief est peu prononcé sur le territoire de la commune : seule la partie nord est un peu plus élevée, occupée par des collines boisées, formant un arrière plan boisé. Les vallons des ruisseaux sont peu marqués mais les sols sont globalement peu favorables à l'assainissement individuel.

Les différents ruisseaux traversant la commune se caractérisent par une pente faible et l'urbanisation (circuit, RN7 / A77, zones pavillonnaires) peuvent créer le débordement de ces ruisseaux lors de fortes pluies (entraînant des risques d'inondation).

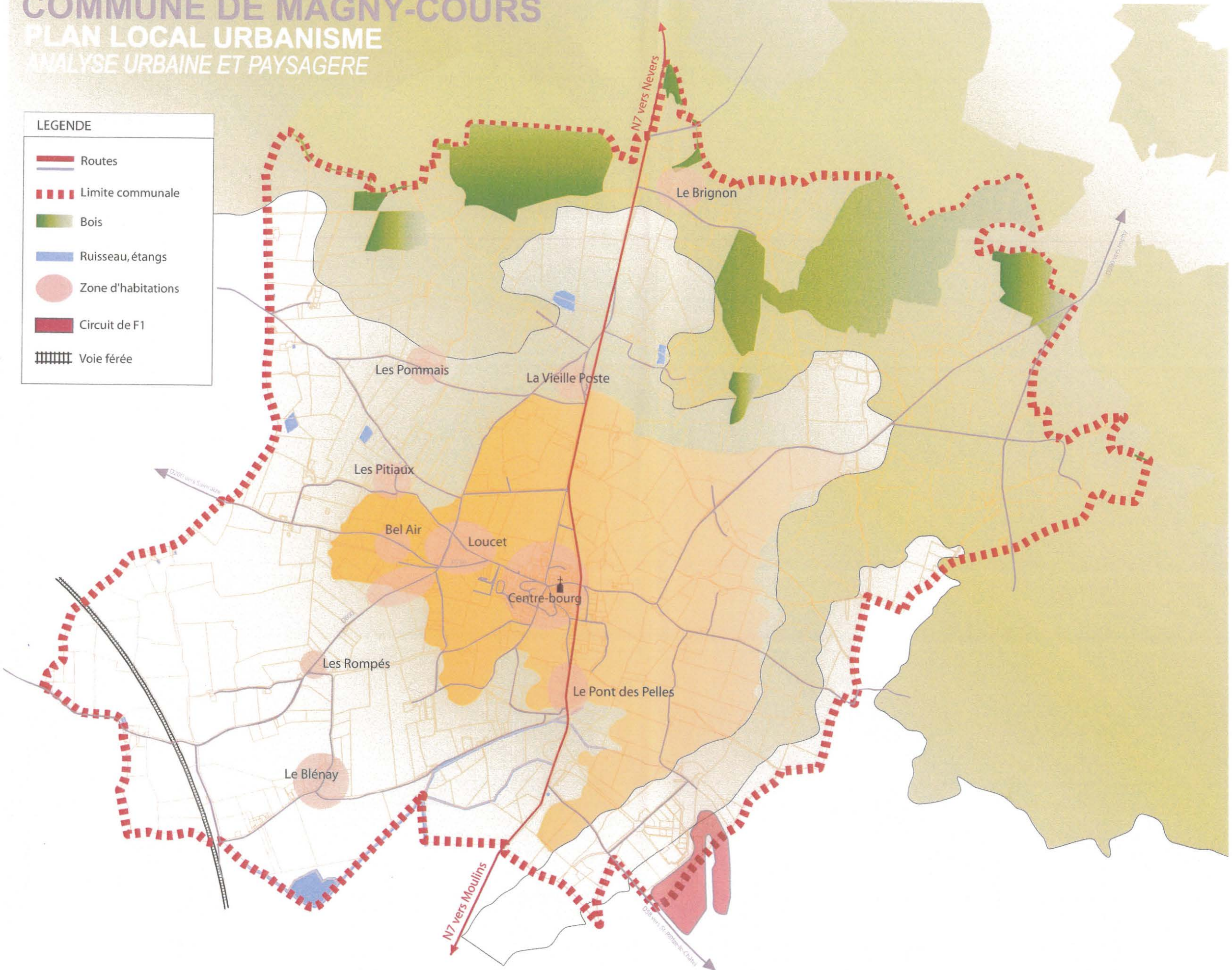
COMMUNE DE MAGNY-COURS

PLAN LOCAL URBANISME

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

LEGENDE

-  Routes
-  Limite communale
-  Bois
-  Ruisseau, étangs
-  Zone d'habitations
-  Circuit de F1
-  Voie ferrée



OCCUPATION DU SOL

Le territoire communal représente une superficie de 3 187 hectares.



Collines occupées par le bocage à mi-pente et un bois à son sommet



Pâturage et bocage



Terres cultivées



LES BOIS ET FORETS

La surface boisée est relativement réduite. Les bois recouvrent logiquement le haut des collines où la valorisation agricole est plus difficile, sur l'extrémité nord de la commune.

La forêt de Challuy est un massif relevant du régime forestier. Elle est principalement affectée à la production de bois d'œuvre feuillu et résineux et de bois de chauffage feuillu. Elle forme une série unique traitée en conversion et transformation en futaie régulière de chêne sessile (78%), feuillus précieux (7%), feuillus divers (6%) et douglas (9%). Son aménagement, datant du 16 novembre 1999, est prévu pour une durée de 20 ans (soit 1999-2018). La partie sur Magny-Cours représente 2ha 53 a 05 ca.

La forêt communale de Magny-Cours, petit massif de 5 ha 60 a 15 ca relevant du régime forestier non aménagé, est principalement traitée en taillis sous futaie affectée à la production de bois d'œuvre feuillu et de bois de chauffage feuillu.

LE BOCAGE

L'agriculture reste une activité économique majeure, dominée par l'élevage. La production est principalement tournée vers l'élevage de bovins allaitants. Cette activité a permis le maintien du paysage de prairies closes par les haies bocagères en clôtures pour le bétail. Mais les exploitations agricoles sont plus importantes, et les différents remembrements ont produit des parcelles de prairies très grandes et des mailles de bocage très larges, par le regroupement de petites parcelles.

Le bocage se trouve sur les pentes douces des collines, en transition avec la forêt et sur les parties non bâties du plateau. Le bocage entoure les zones d'habitat mais aujourd'hui l'implantation de maisons individuelles récentes pose souvent des problèmes d'intégration du fait de l'utilisation des haies d'essences exotiques ou de clôtures minérales standards.

Les essences locales les plus fréquentes sont l'aubépine, les ronces, le charme, le chêne, le frêne, le prunellier, le houx, le sureau, le hêtre et le saule. L'orme, autrefois très présent, est en train de disparaître du fait de maladie. Les haies peuvent être taillées ou vives.

LES CULTURES

La polyculture est aussi présente, une parcelle étant parfois cultivée, au milieu d'autres parcelles de prairies, surtout au niveau du plateau.

CONSTAT

Sur les parties naturelles de la commune, le bocage à grandes mailles est sans doute le « motif » principal du paysage. Il joue un rôle écologique et identitaire important.

Le relief a déterminé des **unités paysagères** en fonction de l'occupation du sol :

- L'unité paysagère la plus grande est le plateau central, occupé en partie par le bourg de Magny-Cours et un paysage agricole principalement composé de prairies entrecoupées de haies.
- Le bas du plateau, à l'est, présente du nord au sud un paysage de vallées alluviales sillonnées par quelques ruisseaux et où le paysage de bocage domine.
- La partie nord du territoire communale constitue une unité de paysage plus mouvementée avec les vallonnements des collines, occupées par un paysage de bocage en premier plan puis des espaces boisés sur les parties les plus hautes.

SENSIBILITES

Aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique n'a été recensée sur le territoire communal. Cependant, on peut noter la présence de nombreux ruisseaux et la richesse écologique qu'ils peuvent présenter, en particulier le ruisseau du Pont des Pelles.

Outre l'intérêt esthétique de préservation du paysage traditionnel, les haies ont un intérêt écologique : elles servent d'abri à la faune qui y trouve aussi de quoi se nourrir. De nombreuses haies ont disparu suite aux remembrements et il convient de protéger celles qui persistent.



Le bourg



Les Rompées - Soulangy



Les Pitiaux au premier plan et Les Pommais en arrière-plan

LE BOURG

Le bourg occupe la partie centrale de la commune : il s'est développé sur le plateau, profitant de ce large espace plan bien exposé. Le village s'est développé à partir de son centre ancien le long des voies de circulation, rejoignant les hameaux et écarts qui l'entouraient et ne formant plus qu'une seule entité urbaine : Loucet, Bel Air, L'Enfer, la Chaume Contant, le Pont des Pelles...

LES HAMEAUX

La Vieille Poste regroupe quelques constructions anciennes le long de la route nationale 7 au nord du bourg.

Les Pommais constitue un hameau composé de bâti ancien autour d'une petite voie communale, à flanc de coteau.

Le hameau du Brignon est implanté à flanc de coteau, légèrement à l'écart de la RN 7, bénéficiant de belles vues. Il est principalement composé de trois anciennes fermes.

Le hameau des Pitiaux occupe l'amorce d'un vallon au nord du bourg. Il est formé d'un bâti ancien dense, organisé autour de cours communes.

Les Rompées - Soulangy regroupent quelques maisons récentes au croisement des voies.

Le Blénay s'étire le long de la RD 600 au sud-ouest du territoire communal. Il est composé de constructions plus ou moins récentes qui ont formés un bâti continu en s'intercalant entre d'anciens bâtiments de fermes.

Les autres groupements de constructions constituent des petits écarts d'origine agricole ne regroupant pas plus de deux ou trois constructions, dont la vocation de certaines est devenue l'habitat.

CONSTAT

Le bourg constitue le principal groupement de constructions, les autres hameaux étant peu développés.

Les plus importants sont tous sur la partie à l'ouest de la RN 7, la partie est ne comportant que des écarts agricoles à l'exception du circuit et du technopôle.

LES MAISONS DE BOURG OU DE VILLAGE



Le bourg de Magny-Cours présente sur sa partie centrale ancienne un bâti de maisons de bourg composé de maisons étroites, serrées les unes contre les autres, comportant un ou deux étages plus combles. Le rez-de-chaussée est souvent occupé par un commerce. Les façades sont souvent plus hautes que larges. Alignées sur rue formant un front bâti continu, elles confèrent au bourg de Magny-Cours un caractère tout à fait urbain.

Dans le cœur du bourg, desservi par de petites rues se branchant sur l'ancienne RN 7, la densité du bâti et l'é étroitesse des parcelles a amené les constructions à s'implanter en mitoyenneté ou en continu, avec des volumes imbriqués les uns dans les autres par des extensions et des adjonctions d'annexes.

Les maisons de bourg présentent des caractéristiques simples : murs enduits à la chaux agrémentés par la modénature des encadrements, des chaînage d'angle, des bandeaux et des corniches, toits à deux pans en tuiles ou en ardoises, ouvertures ordonnancées avec volets persiennés, menuiseries peintes). Elles n'ont parfois pas de dépendances ou uniquement sur l'arrière, fermées à l'intérieur des îlots et dont la végétation est très peu perceptible de la rue.



LE BATI RURAL ANCIEN

Le bâti rural sur la commune est courant : on le trouve sur les hameaux mais aussi dans le bourg, parfois assez proche du centre.

Il est composé de constructions rurales traditionnelles, simples maisons d'ouvriers agricoles ou anciennes fermes plus ou moins modestes. Les bâtiments sont bas et de forme simple, ne comportant qu'un niveau d'habitation avec combles en grenier.

Les bâtiments annexes (granges, garages plus récents...) sont, sur les maisons les plus simples, en continuité du bâti formant des longères, ou indépendants du bâtiment principal, organisées autour d'une cour commune.

Ces constructions sont le plus souvent implantées parallèlement aux voies, à l'alignement dans les parties les plus proches du centre du bourg ou des hameaux, ou en retrait avec une cour avant entre le bâtiment et la voie.

Les maisons rurales anciennes sont faites de maçonneries de blocs de pierres calcaires et enduites au mortier de chaux naturelle utilisant des sables locaux. Elles présentent des volumes simples, longilignes, assez bas (RDC + combles) avec des toits à deux longs pans à la pente assez prononcée, pourvus de lucarnes à foin, et de tuiles en terre cuite ou plus rarement d'ardoises. Les ouvertures sont ordonnancées par rapport à la porte d'entrée, les linteaux et les appuis sont alignés. Les menuiseries sont de formes simples et en bois peints ou aujourd'hui vernis, sur les constructions principales, sans traitement sur les constructions annexes comme les granges.

Les seules pierres apparentes sur les bâtiments principaux sont traditionnellement des appareils de pierre taillée réservés aux chaînages et encadrements mais plus récemment, lors des réhabilitations, les pierres de construction ont parfois été laissées apparentes, avec un enduit sur pierres « à vue », juste affleurantes, réalisés avec plus ou moins de bonheur. Pourtant, historiquement, les constructions nobles étaient enduites tandis que sur les annexes et bâtiments de grange ou d'écurie, les pierres étaient laissées nues.





LES MAISONS BOURGEOISES ET LES MAISONS DE MAITRE

Le bourg présente aussi parfois un bâti plus « noble » datant du milieu du XIXème siècle : des maisons bourgeoises, les bâtiments publics. Ce type de bâti est plus rare dans les hameaux mais on le trouve parfois en bâtiment principal de gros corps de fermes anciens.

Ces bâtiments sont plus imposants, assez larges et comportant un étage avec combles, souvent couverts en ardoises pour affirmer leur caractère par rapport aux autres bâtiments. Les modénatures (éléments décoratifs des façades) sont plus élaborées : corniche, bandeau, encadrement, chaînage d'angles, et autres détails en pierre, en brique, parfois en carreaux de faïence. Les façades sont enduites. Les ouvertures sont alignées à chaque niveau, ordonnancées et rythmées. Les fenêtres sont plus hautes et les menuiseries plus travaillées, la ferronnerie est souvent très présente : balcons, garde-corps d'escalier, grilles de clôtures, portails, marquises, grilles de soupirails...

Les maisons bourgeoises sont généralement implantées en retrait par rapport aux voies, dans des jardins d'agrément, clôturé sur la voie par un mur en pierre souvent. Lorsque ce type de maisons se trouve dans des corps de fermes, les autres bâtiments (granges, annexes) sont généralement ordonnancés par rapport à cette maison.

LE BÂTI RESIDENTIEL RECENT

Le bâti récent s'est développé à partir du bourg pour rejoindre d'anciens écarts, formant une seule unité urbaine. Ce type de bâti se trouve organisé en lotissements avec de grands opérations comme les « Chalets du soleil », composés de maisons Phénix construites dans les années 60 ou le lotissement de « La Chaume Contant ». Le bâti récent s'est aussi étendu de manière linéaire le long des routes, s'intercalant entre les constructions anciennes, reliant d'anciens écarts au bourg de Magny-Cours.

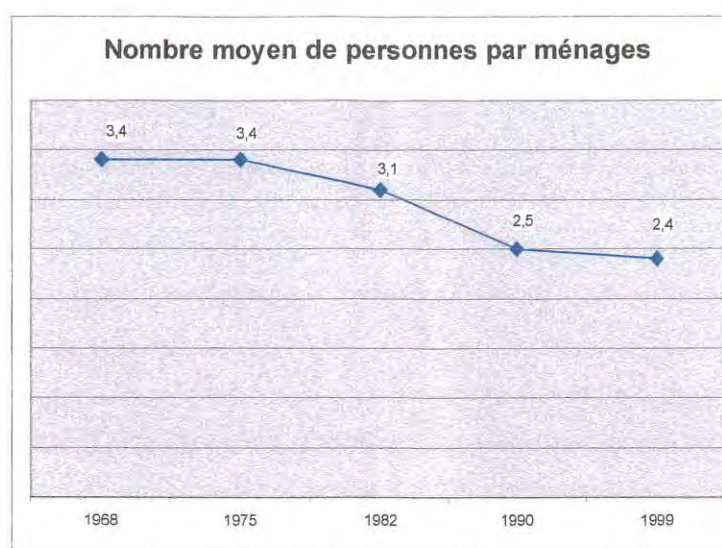
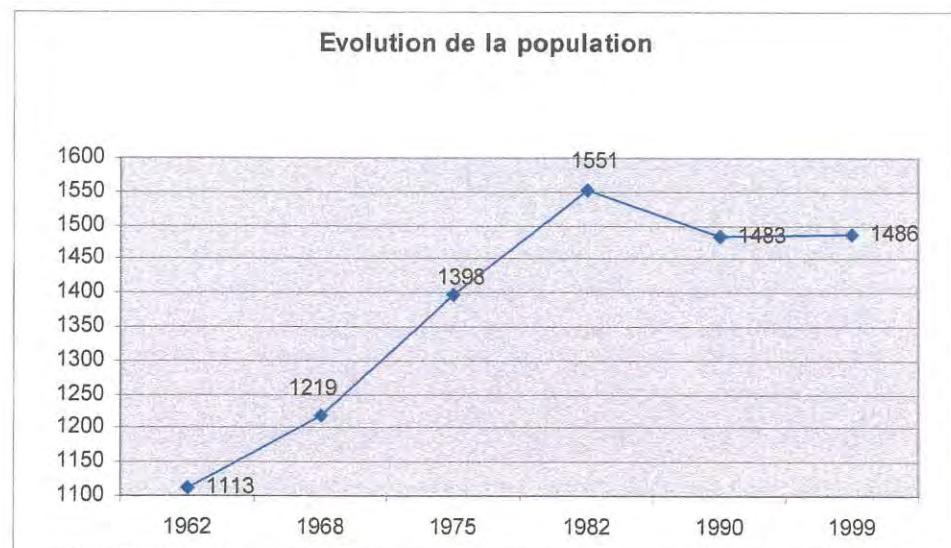
Il est sans grand intérêt et ne reprend pas les caractéristiques locales : maisons maçonnées, maisons sur sous-sol semi-enterré ou de plein-pied, volumes plus hauts et de formes moins allongées que le bâti traditionnel, construction au centre de la parcelle, en retrait par rapport aux voies, couleurs plus claires, menuiseries vernis et non peintes.

C'est ainsi que l'on retrouve le même type de bâti sur les extensions récentes du bourg et des hameaux ou dispersé le long des voies de communication, ici comme en banlieue de toute autre ville.

L'HABITAT COLLECTIF

Les immeubles d'habitat collectif sont assez disparates selon l'époque où ils ont été construits :

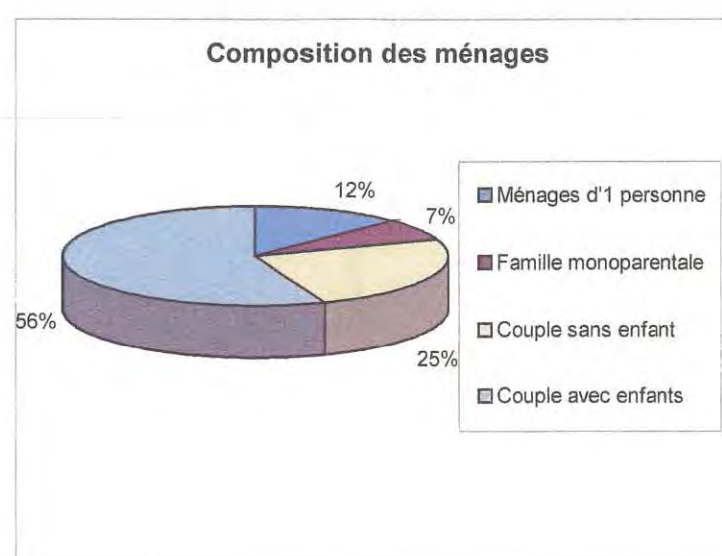
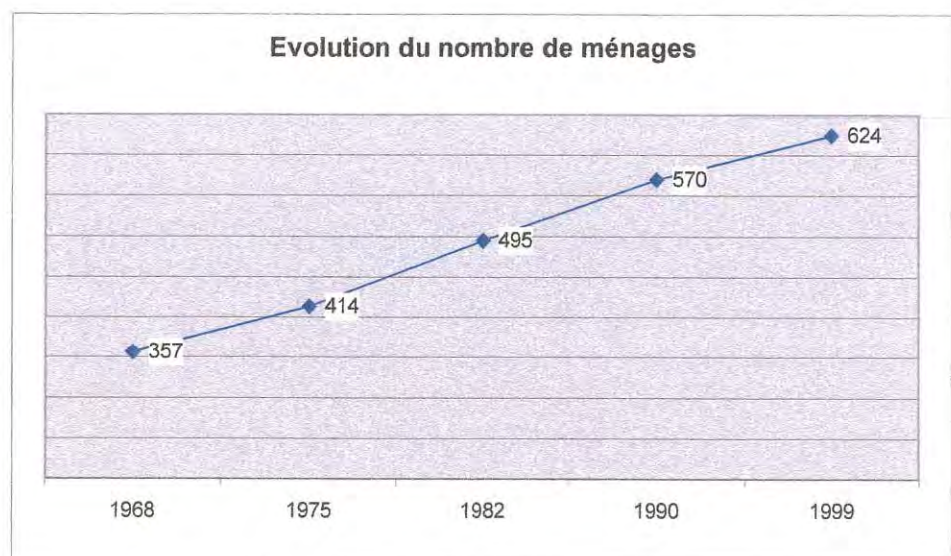
- les premiers logements ont été construits en 1968 sous la forme d'une grande barre de logements.
- Dans les années 1980, des petits logements collectifs ont été réalisés à côté de la barre.
- En 1985, la maison de retraite des Feuillantines est construite au sud du bourg.
- Au début des années 1990, le foyer Emmaüs s'implante sur le territoire communal.
- Dans les années 1990, Nièvre-Habitat réalise des logements locatifs sociaux au bourg de Magny-Cours, 17 en immeuble collectif et 4 maisons individuelles.



1 - Les composants de l'évolution démographique

La population a connu une évolution importante jusqu'en 1982. En 20 ans, elle a augmenté de 440 habitants, soit un taux annuel de 1,75%. Cette augmentation est due à un solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) positif mais en baisse et à un solde migratoire (nombre d'arrivants moins nombre de partants) important.

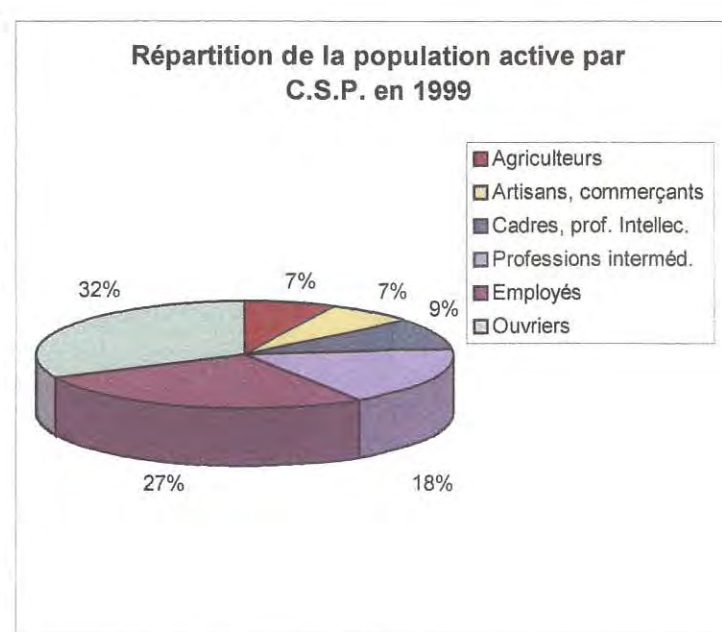
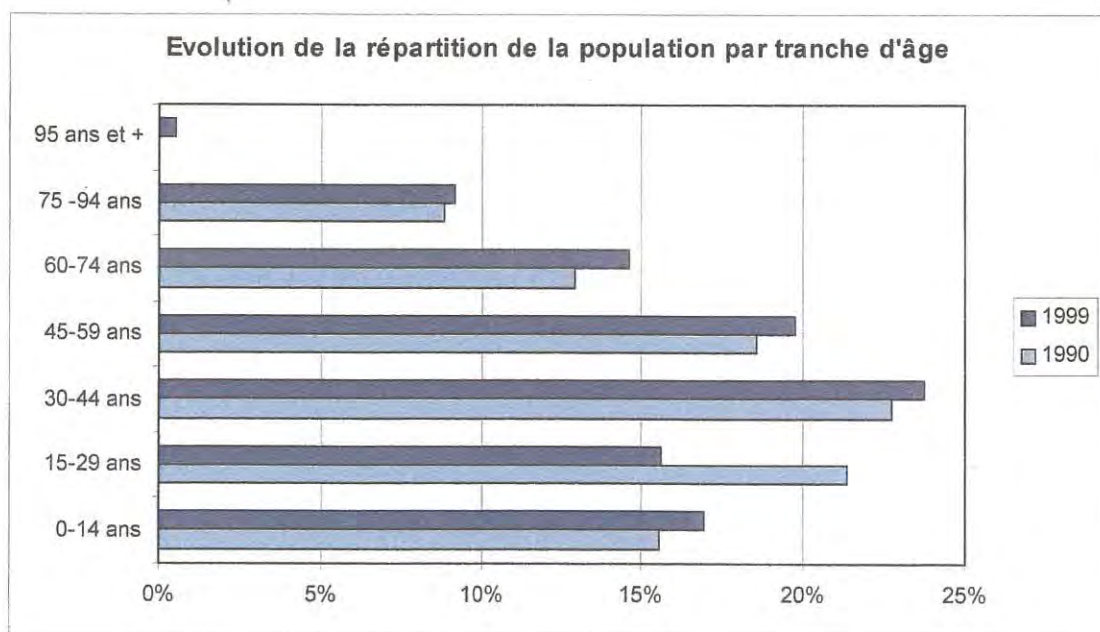
Entre 1982 et 1990, la population a baissé de 68 habitants. Durant cette période, se sont conjugués un solde naturel (-21) et un solde migratoire (-47) tous deux devenus négatifs. Sur la dernière période, le solde naturel négatif s'accroît (-42) tandis que le solde migratoire redevient positif (+45) mais parvient à peine à compenser le solde naturel pour une croissance totale de 3 habitants. Ainsi, entre 1990 et 1999 l'évolution de la population s'est stabilisée, avec une population de 1486 habitants en 1999.



2 - Structure de la population

Contrairement à la population, les ménages connaissent une progression constante passant de 350 ménages en 1968 à 624 en 1999. Cette croissance montre que de nouveaux ménages n'ont cessé de s'installer et que la baisse de la population provient d'un changement structurel : le nombre de personnes par ménages s'est réduit, il y a moins d'enfants par famille et le nombre de famille monoparentale augmente. On passe en effet de 3,4 personnes par ménages en 1968 à 2,4 en 1999. Cette baisse est particulièrement marquée entre 1982 et 1990, période durant laquelle la population a chuté. La présence de l'établissement pour personnes âgées des Feuillantines peut accentuer le poids des tranches d'âge les plus âgées.

La composition des ménages montre l'importance des ménages composée d'une personne ou d'un couple. Les familles avec enfants ne représentent que la moitié des ménages. Le changement des structures familiales avec l'augmentation des familles monoparentales, la décohabitation des jeunes, l'importance des retraités ont amené un accroissement conséquent des ménages de 1 ou 2 personnes.

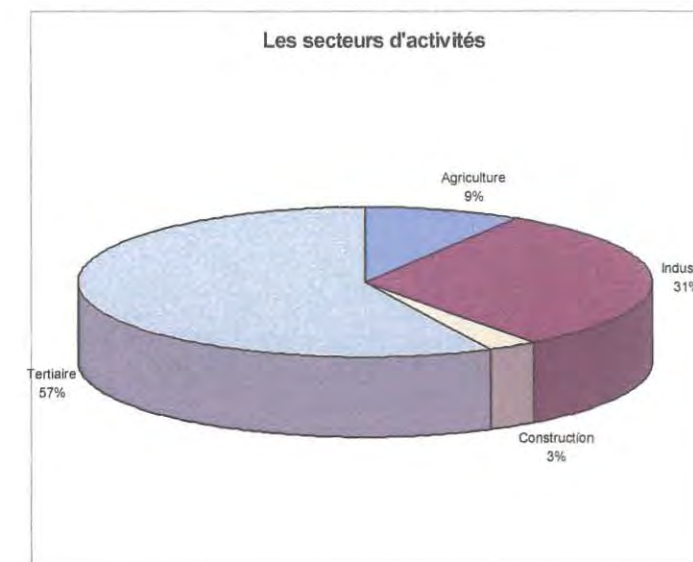
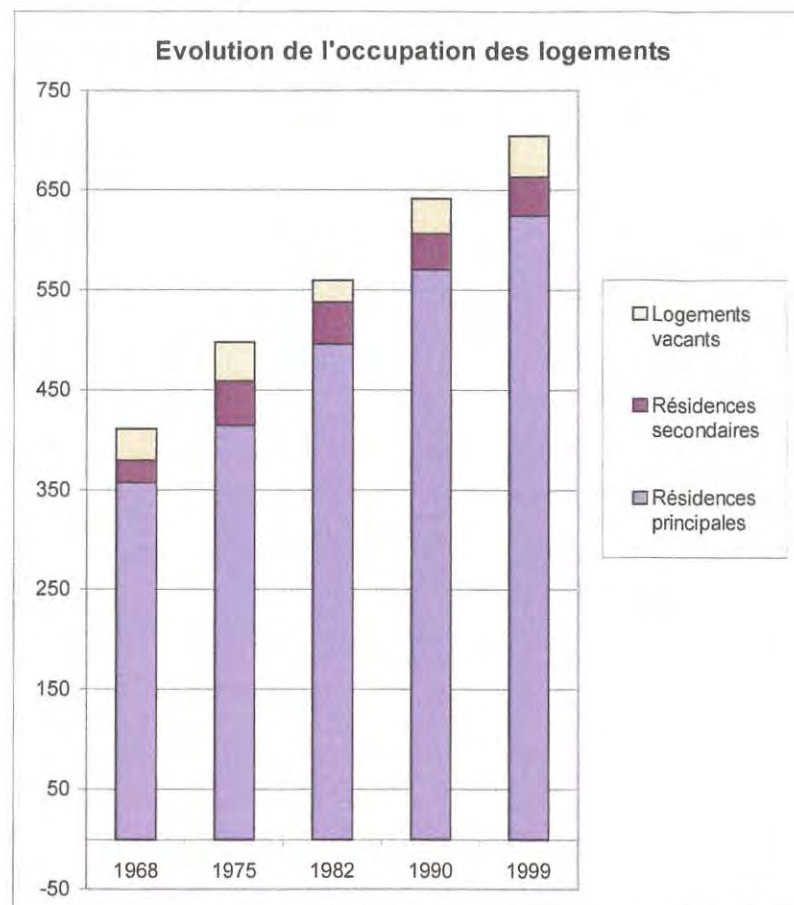
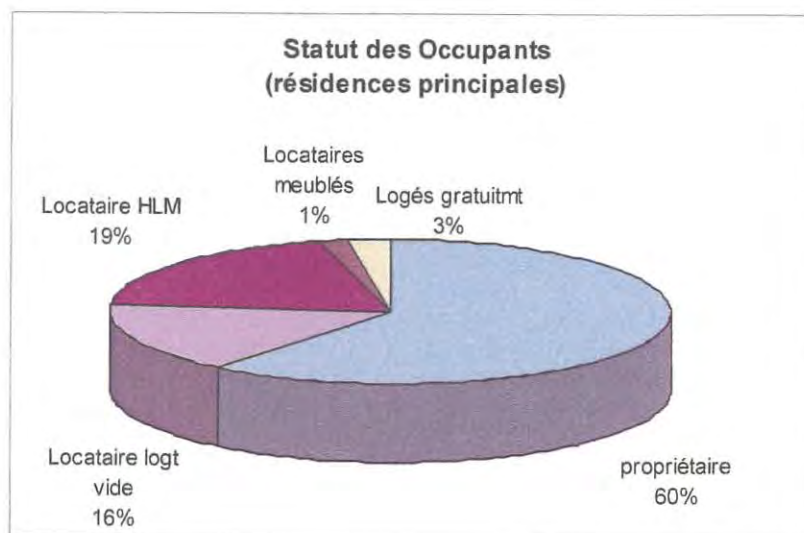


Entre 1990 et 1999 la répartition de la population par tranche d'âge montre une importante baisse des 15 - 29 ans, correspond à la décohabitation des jeunes qui se fait de manière précoce pour les études ou la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, voir du département. Toutes les autres tranches d'âge connaissent une légère progression. En particulier, la croissance des moins de 15 ans est un point plutôt favorable, montrant l'implantation de jeunes familles, mais elle est trop faible pour compenser la perte des 15-29 ans.

3 - Population active

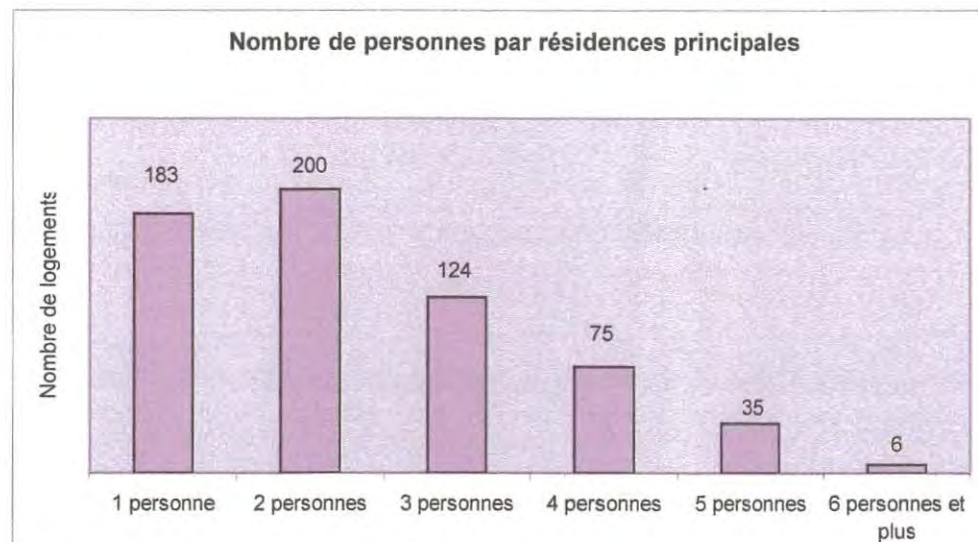
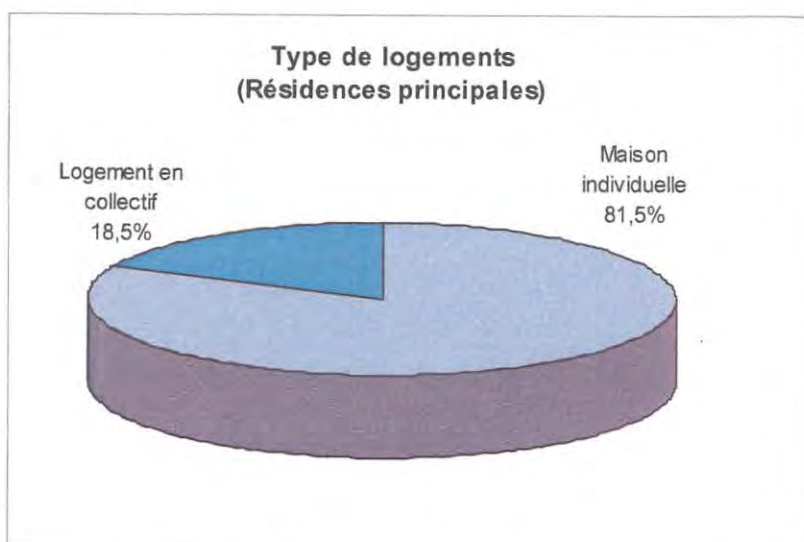
La population active regroupe 41,7% de la population totale de Magny-Cours soit 696 personnes. Les actifs ayant un emploi sont 620, ce qui fait un taux de chômage de 10,6% (13% sur l'ensemble du département). Les retraités sont en progression.

Les ouvriers et les employés représentent 60% de la population active. Ainsi, la commune de Magny-Cours regroupe principalement des ménages aux revenus modestes. Pour la moitié des ménages, le chef de famille est un ouvrier ou un retraité. La population active féminine est principalement composée d'employées.



L'agriculture reste relativement présente : elle occupe 10 % des actifs de la commune. La moitié des actifs travaillent dans le secteur tertiaire et un tiers dans le secteur industriel. Le secteur de la construction concerne peu d'actifs de Magny-Cours.

40% des actifs ayant un emploi travaillent à Magny-Cours. Très peu travaillent à l'extérieur du département (3%).



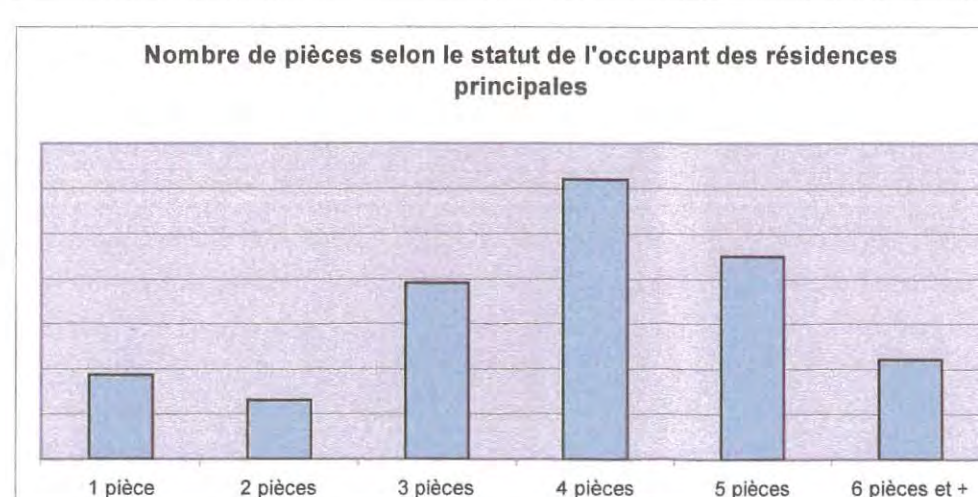
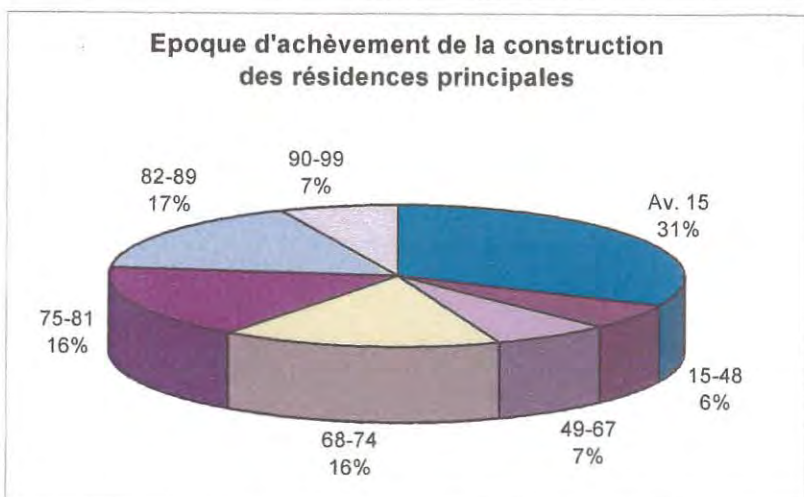
4 – L'occupation des logements

Les logements connaissent une évolution constante. Les résidences principales suivent cette croissance tandis que les effectifs des résidences secondaires et des logements vacants restent quasiment égaux sur les différentes périodes. En 1999, les résidences principales représentent 89% des logements (624 logements), les résidences secondaires et les logements vacants représentent chacun 5,5%, avec une quarantaine de logements.

Sur les résidences principales, 60% des logements sont occupés par leur propriétaire. Les locations représentent 35% des logements dont 19% sont des logements sociaux. Les logements sociaux se situent principalement au niveau de la barre HLM et des petits collectifs à proximité. Les Feuillantines et Emmaüs sont aussi comptabilisés dans les logements HLM.

La municipalité a entrepris un programme de réhabilitation de logements vacants pour plusieurs petits logements locatifs en centre-ville : 2 logements ont déjà été réalisés et 5 autres sont prévus.

Sur les résidences principales, les maisons individuelles représentent plus de 80% et les logements collectifs 18,5%. 64% des résidences principales occupées par 1 ou 2 personnes.



5 – Les caractéristiques des logements

On constate une prédominance des grands logements, en contradiction avec l'occupation des logements mais qui s'explique par la part importante de maisons individuelles. L'importance des petits logements (presque 10%) s'explique par la maison de retraite des Feuillantines et le foyer Emmaüs. Les logements HLM sont composés de type 3 à type 5.

Un tiers des logements a été construit avant 1915. La construction s'est réduite sur la dernière période 1990-1999, révélant les problèmes de disponibilité de terrains à bâtir et les blocages fonciers qui peuvent exister sur la commune.

II – OBJECTIFS DE LA REVISION

LE DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

1– Cadre juridique

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi S.R.U.) a amené le renouveau de la planification urbaine en remplaçant les anciens Plans d'Occupations des Sols (P.O.S.) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et en introduisant le concept de « développement durable ». La principale différence est que le P.L.U. doit comprendre un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

La loi Urbanisme et Habitat du 1^{er} juillet 2003 a clarifié le contenu des P.L.U. en distinguant d'une part le P.A.D.D. qui présente le projet communal et d'autre part les orientations d'aménagement qui constituent une partie facultative du P.L.U. précisant les conditions d'aménagement de certains secteurs à développer.

Le débat que le conseil municipal doit organiser a pour objet de présenter les orientations générales du projet communal élaboré par la commission à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Le zonage et le règlement ne sont que la conséquence de ce projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentant ces orientations constitue un document simple accessible à tous les citoyens, une traduction du projet communal développé dans les autres documents du P.L.U. Il permet un débat clair du conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire) qui doit intervenir au moins 2 mois avant l'arrêt du projet de révision.

2– Le respect des principes légaux

La loi S.R.U. donne un cadre légal pour définir ces orientations.

a – Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes légaux.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L 1101-1 du Code de l'environnement, « définit la portée » du développement durable pour les plans locaux d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

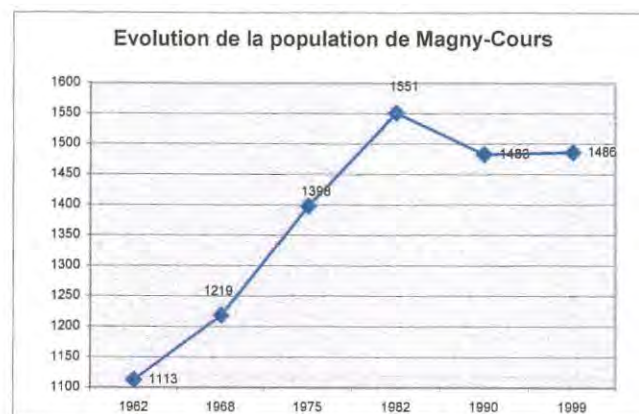
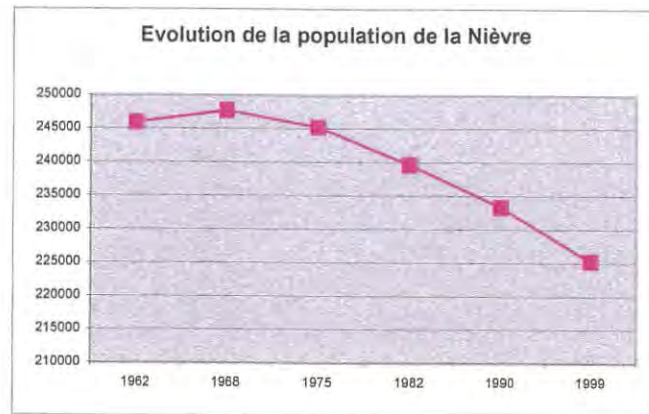
- « *l'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »;
- « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale* dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux »;
- « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels*, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le principe de *gestion économe des sols* et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

b – Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les documents supra-communaux.

Les orientations du P.A.D.D. doivent être compatibles avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

A - DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION



1 - Une population stable dans un contexte départementale de baisse de la population

Depuis 1968, la population du département de la Nièvre diminue constamment. La population de MAGNY-COURS progresse jusqu'en 1982, diminue un peu jusqu'en 1990 et reste stable depuis, en dépit du transfert du Lycée agricole vers Challuy.

En revanche, à MAGNY-COURS comme dans toute la Nièvre, le nombre des ménages (et donc de logements principaux) augmente.

2 - Un vieillissement de la population moins sensible que sur l'ensemble du département

La commune de MAGNY-COURS subit le changement structurel de la population, sensible sur la France entière : les jeunes sont moins nombreux car le nombre d'enfants par ménages se réduit du fait de la baisse de la natalité. A cela vient s'ajouter l'allongement de la durée de la vie. Dans un département fortement rural, quand l'agriculture emploie de moins en moins de salariés et que les grandes entreprises de main d'œuvre (qu'elles soient privées et du secteur public) réduisent leurs effectifs ou disparaissent une à une, quand les jeunes doivent partir après leurs études pour trouver du travail ailleurs, comment s'étonner que la population vieillisse ?

Pourtant, si la population de MAGNY-COURS, suit cette tendance structurelle de la baisse de la natalité et du vieillissement, en la comparant à l'ensemble du département, la commune a conservé une population relativement jeune. La part des moins de 15 ans est encore conséquente et explique le maintien actuel de la population.

La démographie a surtout pâti du départ des jeunes adultes, mais aujourd'hui c'est la baisse de la classe d'âge des 20-39 ans (ceux qui sont en mesure d'avoir des enfants) qui est inquiétante car si la tendance ne change pas elle annonce un aggravement du vieillissement dans les années à venir.

3 - Une faiblesse de la construction privée et publique sur la dernière période

La commune est dotée d'un parc de logements diversifié, notamment de nombreux logements locatifs, dont une proportion significative en logements sociaux.

Parce que les occupants de logements « type HLM » se « renouvellent » plus vite qu'en accession à la propriété, depuis près de 40 ans ces mouvements de familles auront permis de maintenir une population jeune à MAGNY-COURS. Ces logements sont généralement recherchés par des jeunes ménages aux revenus modestes, avec ou sans enfants mais les grands appartements sont maintenant inadaptés quand le nombre de personnes par ménage diminue. De plus, la résidence en immeubles collectifs n'est plus en rapport avec la demande actuelle qui préfère l'individuel.

La commune a proposé aux HLM d'engager une réflexion sur les problèmes posés par la barre de 40 logements qui date de 40 ans et de prévoir une solution de remplacement mieux adaptée aux besoins actuels et futurs. Malheureusement l'office ayant réalisé des travaux coûteux de réhabilitation, il n'entreprendra rien dans ce sens avant qu'ils n'aient été amortis. De plus, le nombre important de logements sociaux déjà existants sur la commune fait que d'autres communes ne présentant pas autant de logements sont prioritaires pour les projets des offices HLM.

4 - Des blocages fonciers

Les plus grandes opérations de construction de pavillons datent des années 70. La construction s'est ensuite ralentie même si quelques logements sociaux ont encore été construits dans les années 90. MAGNY-COURS est d'abord une commune rurale, l'agriculture exploite toutes les terres organisées en grandes propriétés à l'occasion des remembrements et des regroupements. Les municipalités qui se sont succédées ne s'étant pas attachées à constituer une réserve foncière conçue pour permettre l'extension rationnelle et économique de l'habitat, c'est tout simplement parce qu'il n'existe pas de terrains aménagés pour la construction, qu'il n'y a pas eu plus de constructions neuves à MAGNY-COURS au cours des dernières décennies.

Depuis 50 ans, le développement de la commune -en particulier l'évolution des voies de desserte, l'adduction en eau potable et l'assainissement- s'est effectué au gré des opportunités, sans véritable stratégie ni vision à long terme. Aujourd'hui, les terrains desservis par une route et les réseaux sont devenus rares. Lors de l'élaboration du POS, la municipalité actuelle avait pris des options quant aux zones à urbaniser prioritairement, or ces terres qui sont situées en périphérie du bourg sont exploitées par des agriculteurs et ne bénéficient d'aucun aménagement propre à les rendre constructibles.

La commune a fait la preuve qu'elle était disposée à aménager des espaces pour construire, dans la mesure où elle peut répercuter le coût des travaux dans le prix de vente des terrains. En revanche, quand les prétentions du propriétaire sont excessives, l'intérêt général lui interdit de viabiliser des propriétés privées.

5 - Des réseaux existants remis en état mais saturés

Au fil du temps, les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs ont d'abord été réalisés pour satisfaire les besoins d'hygiène qui se sont exprimés dans la deuxième moitié du siècle précédent, sans autre souci véritable que celui de régler les problèmes le plus vite possible, au fur et à mesure qu'ils se présentaient. Des conduites d'assainissement et d'eau potable passent dans des propriétés privées et doivent être remplacées, le gabarit et le réseau des voies de circulation n'est plus en rapport avec les besoins actuels.

Grâce aux travaux qui ont été réalisés depuis plus de 15 ans, la production d'eau potable permet de répondre aux besoins de la commune, de la technopole et du circuit, les eaux usées sont épurées dans de bonnes conditions. Si le réseau de collecte des eaux usées est maintenant en bon état, il est malheureusement à peu près saturé. A l'origine le réseau n'a pas été dimensionné dans la perspective d'une extension importante de l'habitat.

Les grandes zones qui avaient été retenues au POS pour permettre l'extension de l'urbanisation de MAGNY-COURS ne peuvent pas être raccordées au réseau existant, elles contraignent à réaliser des aménagements spécifiques.

6 - Un bon niveau d'équipements attractifs pour les jeunes couples comme les retraités

La présence de plusieurs commerces en centre-bourg est une particularité dans une commune rurale, c'est un plus pour ceux qui désirent s'y installer. Les jeunes couples utilisent les équipements scolaires sportifs et culturels, les retraités recherchent la proximité de services tels que les médecins, pharmacie...

Cependant, la régression du nombre de jeunes mise en regard avec l'augmentation des classes « d'anciens » pourrait entraîner des conséquences défavorables à considérer : diminution des effectifs scolaires, sous utilisation de certains équipements et à l'inverse nécessité de proposer de nouveaux services d'accompagnement social aux personnes âgées : portage de repas, aide aux démarches administratives...

La relance de la construction attendue avec le P.L.U. sera-t-elle suffisante pour inverser cette tendance ?

7 - Un réseau de circulation complexe

Les déplacements dans le centre bourg de MAGNY-COURS s'effectuent par des petites rues imbriquées entre des constructions héritées du passé, la circulation est difficile, voire dangereuse et les aménagements sont complexes. Tous les mouvements de véhicules convergent vers un large carrefour et empruntent la rue commerçante « route du Vieux MAGNY » qui est souvent encombrée aux heures de pointe par des voitures en stationnement anarchique. La commune a commencé à acquérir des terrains pour pouvoir mettre en place un nouveau plan de circulation.

8 - Un urbanisme qui s'appauvrit

Le centre-bourg a été requalifié ses dernières années par l'aménagement des espaces publics et la réhabilitation du bâti. Par contre, la qualité des constructions réalisées à la périphérie et à l'écart du centre-bourg de Magny-Cours a pâti des opérations des trente dernières années qui n'ont pas cherché à retrouver le caractère du bourg ancien, resserré autour de ses axes de communication. Le bourg s'est étioilé en s'allongeant au long des voies d'accès. Un habitat dispersé s'est développé dans de petits écarts comme aux Pommais et au Blénay. L'architecture de qualité devient rare, les murs en pierre tendent à disparaître.

9 - Une diversité des fonctions (habitat, équipements, activités)

La commune de Magny-Cours n'est pas simplement un commune-dortoir mais comporte aussi des commerces, des équipements et une zone d'activités présentant de nombreuses entreprises fournissant des emplois pour les habitants comme pour l'extérieur, vouée à se développer.

L'implantation du circuit automobile sur une partie du territoire communal et sa transformation en stade de la F1 par la volonté du Conseil général de la Nièvre a permis la création de la technopôle de Magny-Cours. L'aire de services de l'A 77, sera elle aussi implantée sur le territoire communal. Le Conseil Général de la Nièvre a la volonté de poursuivre l'extension du site de Nevers/Magny-Cours dans un esprit d'intégration dans son environnement naturel.

10 - Des paysages naturels qui valorisent la commune

Les paysages naturels varient selon les secteurs de la commune et « la nature » est accessible, à proximité immédiate du bourg. Le « patrimoine naturel » s'est cependant réduit avec le remembrement, la réduction des haies, l'extension des zones constructibles.

B - ENJEUXMaintenir durablement les niveaux actuels de population :

- Permettre aux jeunes qui cherchent à se loger sur MAGNY-COURS, d'y trouver une location. Donner la possibilité aux ménages qui occupent un logement locatif à MAGNY-COURS et qui veulent rester dans la commune, d'y trouver un terrain à bâtir.

Renouveler, augmenter la population :

- Favoriser l'implantation de jeunes couples qui veulent bénéficier à la fois d'un cadre de vie relativement rural, agrémenté d'un bon niveau de services et d'équipements, à proximité de Nevers. C'est à ces conditions que la commune sera en mesure de compenser le départ des jeunes qui partent faire des études ou pour trouver un emploi.

Préserver la diversité de la population :

- Préserver l'équilibre social de la population de MAGNY-COURS en affirmant, dans les opérations futures, la volonté communale de disposer d'un parc de logements diversifiés pour offrir des logements répondant aux attentes des ménages, quels que soient leurs niveaux de vie et leur composition.

Conforter le bon niveau d'équipements :

L'installation de nouveaux habitants, des jeunes ménages en particulier, permet d'espérer conserver des effectifs scolaires suffisants pour pérenniser l'école communale. Cet apport de population, son renouvellement, élargit le potentiel de clientèle en mesure de « faire vivre » le commerce local et ainsi préserver l'existence du pôle commercial établi en centre-bourg. Cette population utilise les services aux enfants, les équipements sportifs et culturels, elle dynamise le fonctionnement de la vie associative et pousse au maintien et au développement des services de proximité.

Objectifs :

- Ouvrir de nouveaux terrains à la construction, fixer les règles de l'urbanisme.
- Développer les logements locatifs et proposer d'autres types de logements sociaux.

Blocages à résoudre :

- Déterminer les zones à urbaniser prioritairement en fonction des contraintes d'équipement et d'aménagement.
- S'affranchir de la spéculation foncière.
- Répartir équitablement les coûts de viabilisation.
- Engager une politique d'urbanisation qui soit cohérente avec l'existant, préserve l'activité agricole et l'environnement, intègre les développements attendus (circuit, technopole, A77, aire de services, etc.)
- Réorganiser les flux de circulation des véhicules pour assurer une meilleure sécurité des déplacements.

C - LE PROJET COMMUNAL : VERS UNE URBANISATION MAITRISEE

Avant d'arrêter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les élus affirment que le PADD doit respecter les principes suivants :

- Maintenir un équilibre rural/ urbain,
- Préserver une diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale,
- Utiliser les espaces naturels d'une manière économe et équilibrée,
- Etre compatibles avec les orientations du schéma de cohérence territorial (SCOT).

Les orientations du P.A.D.D. sont :

1 – Conditionner l'urbanisation de la commune :

- Au renforcement de la capacité du réseau de collecte des eaux usées, notamment par la pose d'une conduite supplémentaire reliant le bourg au poste de relevage du Pont des Pelles.
- Au remplacement et à l'implantation sur le domaine public d'une conduite principale d'alimentation en eau potable en mauvais état, et qui passe dans les propriétés privées.
- A l'aménagement rationnel des parcelles destinées à l'habitat.
- Au développement modéré de la construction dans des îlots facilement accessibles, suffisamment équipés en eau potable et en défense incendie, sur des terres propices à l'assainissement non collectif.

2 – Partager équitablement les charges de viabilisation :

Deux cas peuvent se présenter :

- Les propriétaires de zones naturelles non équipées réalisent eux-mêmes (ou délèguent à un promoteur immobilier) l'aménagement de leurs biens, conformément aux principes arrêtés par la collectivité, dans la perspective de les commercialiser : ils en supportent toutes les charges.
- La commune acquiert, au prix fixé par les Services fiscaux, des terrains non équipés qu'elle aménage, en fonction de ses priorités et de ses capacités budgétaires, pour les rendre constructibles. Les charges sont répercutées aux acheteurs.

3 – Encadrer l'urbanisation des futures zones constructibles :

- Les orientations d'aménagement seront exposées dans le P.L.U..
- L'urbanisation de terres agricoles non équipées et dépourvues des réseaux suffisants sera bloquée.

4 – Développer modérément l'urbanisme à l'extérieur du bourg

Compte tenu des difficultés rencontrées sur le bourg (absence de réseaux suffisants, spéculation foncière) et dans la mesure où l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement, la construction au coup par coup pourrait être autorisée sur les secteurs urbanisés à l'extérieur du bourg si :

- Elle respecte le schéma directeur d'assainissement.
- Les terrains sont desservis par des réseaux suffisants.
- Elle est compatible avec le S.C.O.T.
- Le développement s'effectue en continuité et en cohérence avec l'existant

5 – Réaménager le plan de circulation et améliorer de la sécurité routière.

Redonner à la RN 7 un statut de rue, après la réalisation de la déviation de la RN7.

Concevoir dès maintenant un nouveau plan de circulation qui intègre aussi les perspectives d'organisation nouvelle qui s'ouvriront avec le déclassement de la route nationale 7.

Définir les caractéristiques imposées aux réseaux et voies publiques et privées de telle sorte qu'ils soient adaptés et puissent répondre aux évolutions prévisibles de l'urbanisation.

Libérer l'espace et le domaine public des stationnements permanents en exigeant la réalisation sur les propriétés privées, d'au moins 2 places de stationnement par habitation nouvelle.

6 – Favoriser, accompagner le développement économique :

Aider à l'implantation d'une moyenne surface au nord du bourg

Préparer la commune à satisfaire, dans le cadre de ses compétences, les besoins qui pourraient naître du développement du circuit et de la technopole, de la création de l'aire de services A77.

7 – Protéger l'agriculture :

Inscrire les sièges et les terres agricoles en zone A protectrice.

Permettre la reconversion des beaux bâtiments qui ne servent plus à l'exploitation.

8 – Préserver les espaces naturels :

Limiter strictement la construction linéaire à l'écart du bourg, éviter le mitage.

Protéger les éléments du paysage tels que parcs, grands arbres, murs de pierres, haies caractéristiques, témoins de l'histoire de Magny-Cours.

1 – HISTORIQUE DU P.L.U.

La commune de Magny-Cours a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé dès 1982, il a été révisé une première fois en 1990 (délibération du conseil municipal du 5 mars 1990).

Il a été modifié le 26 juillet 1990, pour une rectification de la zone NB au lieu dit « La Folie » dans le but d'y implanter des constructions pour la communauté « Emmaüs » et du règlement de la zone NAE. A la suite de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) de l'A77 une mise à jour a été effectuée le 30 décembre 1999.

Ce dossier comportait aussi la mise à jour de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) créée par arrêté préfectoral du 17 mai 1993. Le périmètre de cette ZAD englobant tous les terrains qui étaient exploités par le Lycée agricole donnait le droit de préemption à la commune. Cette ZAD a été créée pour permettre une éventuelle extension du site du circuit au sud-ouest de la commune.

Une seconde révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 18 février 1993. Un dossier partiel, concernant certaines dispositions du futur POS révisé, a été plusieurs fois appliqué par anticipation. Cette révision a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2002.

Une révision simplifiée pour permettre le transfert de la surface commerciale du centre-bourg à l'entrée de Magny-Cours a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 août 2005. Une modification pour corriger principalement des erreurs matérielles dans le dossier de P.O.S. a été approuvée en même temps.

Une nouvelle révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2004.

2 – ELABORATION ASSOCIEE

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à la prescription de la révision en date du 23 septembre 2004, les personnes publiques ont été associées à la révision du P.L.U. :

- l'Etat, représenté par M. le Préfet de la Nièvre,
- le conseil régional de Bourgogne,
- le conseil général de la Nièvre,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre des Métiers,
- la chambre d'agriculture,
- le S.M.E.P.

Une réunion de présentation a été organisée le 29 juin 2006. Les remarques du représentant du conseil général de la Nièvre, de la subdivision de l'Equipement et du service urbanisme de la D.D.E. ont été prises en compte.

3 – CONCERTATION

- Un avis a été publié dans le journal du Centre du 6 octobre 2004.
- Un dossier de consultation, accompagné d'un registre a été mis à la disposition du public. Les demandes individuelles sont récapitulées dans le tableau ci-après.
- Des articles sont parus dans les bulletins municipaux de juin 2005, janvier 2006 et juillet 2006.
- Une réunion publique s'est tenue le 29 juin 2006. Aucune remarque n'a amené à modifier le dossier de P.L.U. La question de l'assainissement a été principalement évoquée lors de cette réunion.

4 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Après examen par les différents services de l'Etat, M. le Préfet de la Nièvre a donné un avis favorable sur le projet de révision du P.L.U., seules quelques précisions devant être apportées au dossier avant son approbation, présentées dans les tableaux ci-après.

Le Conseil Général de la Nièvre a aussi fait part des ses remarques, résumées dans les tableaux ci-après.

5 – ENQUETE PUBLIQUE

M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon en date du 12 septembre 2006 a nommé M. Bruno Romeyer comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique a été ordonnée par l'arrêté n°52/2006 du 25 septembre 2006 de M. le Maire de Magny-Cours pour une durée de 30 jours du 2 novembre au 1^{er} décembre 2006. L'arrêté a été affichée du 14 octobre au 1^{er} décembre 2006. Un résumé de l'ordonnance a été inséré dans :

- le journal du Centre des 9 octobre et 4 novembre 2006
- le Centre Dimanche des 15 octobre et 5 novembre 2006.

M. le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences :

- jeudi 2 novembre 2006 de 9h à 12h
- jeudi 16 novembre 2006 de 14h à 17h
- samedi 25 novembre 2006 de 10h à 12h
- vendredi 1^{er} décembre 2006 de 9h à 12h

4 personnes sont venues consulter le dossier sans formuler d'observation.

- M. Debrauwer Daniel a demandé par écrit sur le registre que la partie ouest et nord de la parcelle A 869 soit classée en zone UB et non en zone A.
- M. et Mme Saltel se plaignent que leur parcelle située derrière la barre HLM passe en zone 2AUa au lieu de 1AUa et exprime leur mécontentement sur plusieurs sujets (création d'une zone commerciale au nord du bourg, suppression des terrains constructibles en zone 2AUa, esquisses sous forme de lotissements sur leur terrain.

2 personnes sont venues inscrire des remarques répertoriées dans le tableau ci-après, auxquelles le commissaire-enquêteur a répondu de manière négative.

Concernant l'interdiction d'accès direct sur la RN 7 même après sont déclassement, M. le commissaire-enquêteur soutient la municipalité qui n'accepte pas l'avis de l'Etat.

Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable au P.L.U. de la commune de Magny-Cours.

Demandeurs	Demandes	Réponse du commissaire-enquêteur
M. Debrauwer	Demande que la partie ouest et nord de la parcelle A 869 soit classée en zone UB et non en zone A.	Avis défavorable. Non conforme au SCOT. Entraînerait du mitage et des investissements conséquents pour la municipalité
M. et Mme Saltel	Se plaignent que leur parcelle située derrière la barre HLM passe en zone 2AUa au lieu de 1AUa	Avis défavorable. Réseau d'eau potable et d'assainissement saturés. Le classement pourra être revu après la réalisation des travaux.
M. et Mme Saltel	Exprime leur mécontentement sur la création d'une zone commerciale au nord du bourg, la suppression des terrains constructibles en zone 2AUa, les esquisses sous forme de lotissements sur leur terrain.	

TABLEAU RESUME DU REGISTRE DE CONCERTATION

N°	Demandeur	Date	Localisation	Terrain	Demande	Réponse
1	EYMERIE Michèle	04/11/03	Rue du Vieux Magny	AH 33	Classement en zone à urbaniser pour réalisation d'un lotissement de 15 lots	Zone 2 AU : absence de réseau d'assainissement
2	PETIT Marcel	15/03/05	Rue des Clous	ZC 13	Viabilisation	Isolé. Pas d'extension à proximité du silo. Viabilisation difficile.
3	DESSAUNY Jacques	16/03/05	Les Yoles	A 885	Rendre constructible	Isolé. Pas d'extension à proximité du silo. Viabilisation difficile.
4	RIGAUD René	25/03/05	Soulangy	ZH 6, 7	Extension de la zone constructible	Accorder sur le bord de la route
5	GROLEAU J. -Michel	19/07/05	Soulangy	ZE 38	Rendre constructible	Extension de la zone constructible sur une partie de la parcelle pour renforcer le noyau autour du carrefour.
6	LE GOFF Agnès	22/09/05	Le Curiot La Vieille Poste	AB 64, 55 ZB 82	Rendre constructible	Accorder en zone 1AU (urbanisation suivant schéma d'aménagement) Problème de sécurité (dans le virage)
7	DOSSON Brigitte	17/10/05	Pont des Pelles	DN 26, 27, 28	Rendre constructible	Constructions existantes. Extension et annexe possible.
8	GUILLEN Françoise	28/03/06	Les Gravats	ZI 20	Rendre constructible	Isolé. Proximité de bâtiment agricole.
9	GHADDARD Karim	24/05/06	La Vieille Poste	B422-434	Changement de vocation d'un bâtiment	Intégrer la construction en zone UB.
10	LELIEVRE Françoise	22/06/06	Montorge Les Pitiaux Les Frémiers	ZC 16 ZD 12 ZB 20 (105)	Rendre constructible Rendre constructible Rendre constructible	Extension de la zone constructible entre les maisons existantes sur la partie des terrains en bordure de voie. Terrain posant des problèmes pour la réalisation d'un assainissement individuel (creux) et respiration dans le hameau. Eviter l'urbanisation linéaire.
11	CASTAGNE Odile et Régis	28/06/06	Theuran	Manoir de Theuran	Possibilité d'aménager une grange en salle de réunion.	Classement en zone N permettant la reconversion de bâtiments existants.

III – MISE EN OEUVRE

TABLEAU RESUME DES REMARQUES DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Services	Remarques	Corrections
Etat	Avis favorable. Quelques précisions à apporter.	
	<p>1 – Ouvrages électriques de tension supérieur à 50 kV :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. <p>2 - Règlement :</p> <p><u>En terme de circulation et de sécurité routières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Préciser que tout nouvel accès sur la RN 7 est interdit en zone 1AUe, y compris après son déclassement. - La commune souhaite réduire les implantations des constructions par rapport à cet axe, anticipant la déviation de la RN 7 dont la mise en service n'aura pas lieu avant 2012. L'actuelle RN 7 restera l'itinéraire de passage des convois exceptionnels et une voie de substitution. <p><u>Concernant les toitures et les façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement ne prévoit, en dehors des pentes de toitures, aucune dérogation pour les annexes des habitations, comme les abris de jardin. Le maintien de ces prescriptions pourrait poser des problèmes dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. - La réalisation, sur propriétés privées, d'au moins deux places de stationnement par habitation nouvelle en zone 1AUa relève du règlement et non des orientations d'aménagement. - Le retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives devra être clarifié : 3 ou 4 mètres. - L'extension modérée doit se référer à la SHON et non à la surface habitable. <p>3 – Zonage et plans annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les vestiges archéologiques au hameau de Rosier ne sont pas pris en compte dans le zonage. - Il conviendrait de reporter la zone de bruit liée à la voie ferrée. Concernant la RN 7, un nouvel arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est en cours d'exécution et devrait modifier le classement actuel. Les données figurent en annexe. - Il manque dans le dossier le plan du réseau d'alimentation en eau potable. Le tracé des réseaux d'assainissement pour les secteurs de Bel Air et du Crôt de la Bouine devrait être vérifié. <p>4 – Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire figurer la liste des installations classées non agricoles dans le rapport. 	<ul style="list-style-type: none"> - A préciser dans le rapport. - A rédiger dans le règlement de manière explicite (et non uniquement « services et réseaux publics et d'intérêt collectif). - A reporter sur le zonage (actuellement dans les servitudes uniquement). - Compléter la formulation avec « tout en respectant les normes de sécurité, notamment en termes de visibilité ». - A préciser dans le règlement. - A préciser dans le règlement. - L'implantation à 10 m est confirmée. - En façade, sont autorisés les peintures ou enduits, ou des matériaux de qualité suffisante pour rester apparents : bois, fibre-ciment... - En toiture, sont autorisés la tuile, l'ardoise ou des matériaux d'aspect similaires. - A inscrire dans le règlement. - A corriger. - Corriger la formulation. - A compléter. - Zone de bruit de 250 m de part et d'autre. Intégrer les nouvelles données par rapport à la RN 7. - Ajouter le plan du réseau d'AEP. - A vérifier. - Compléter le rapport.

<p>Conseil Général</p>	<p>1 – Technopôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la perspective du déplacement du golf et les objectifs de développement économique de la zone NDL à proximité du circuit, le département souhaite que ce secteur soit intégré au zonage en 2AUe, destiné à une urbanisation future à vocation d'activités économiques. La lecture du SCOT (schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Nevers confirme que la zone NDL est située dans l'espace de zonage urbanisé du SCOT classé « équipements ». Aussi, il est demandé à la commune de bien vouloir étudier cette intégration dans le présent projet de refonte du POS valant PLU. <p>2 – Ressource en eau :</p> <p><u>Données physiques – réseau hydrographique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les différents ruisseaux traversant la commune se caractérisent par une pente faible et l'urbanisation (circuit, RN7 / A77, zones pavillonnaires) peuvent créer le débordement de ces ruisseaux lors de fortes pluies (entraînant des risques d'inondation). - Le document ne signale pas l'existence des petits affluents du ruisseau des Pelles qui ont un écoulement permanent : les ruisseaux du Bardonnay (nord et sud), affluents du ruisseau du Pont des Pelles, petits cours d'eau très sensibles et qui présentent, malgré quelques accidents, encore une richesse écologique. <p><u>Contraintes liées à l'assainissement des eaux pluviales :</u></p> <p>Le développement des surfaces imperméabilisées doit s'accompagner de précautions notamment en raison des faibles débits des cours d'eau (A peu près géré dans le secteur de la technopôle et les quelques problèmes restant devraient être solutionnés lors de la mise en œuvre de l'aire de service).</p> <p><u>Contraintes liées à l'assainissement des eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terres « propices à l'assainissement non collectif » sont plutôt rares (sols argileux), et sur les hameaux « Le Blenay, Soulangy, La Tour ». - Ailleurs, les assainissements autonomes nécessitent la reconstitution du sols et un rejet, situations que l'on préfère exceptionnelles. Il est donc préférable d'étendre l'urbanisation dans les secteurs qui peuvent être desservis par l'assainissement collectif. <p><u>Contraintes liées à l'alimentation en eau potable défense incendie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'eau potable, il ne semble pas y avoir de problèmes. Le fonctionnement est bien géré par le SIAEP. A noter que les points de captage qui alimentent la commune ne sont pas situés sur son territoire. - Pour les réseaux en propriété privée, il est possible d'instaurer des servitudes sur les réseaux situés en domaine privé et qui le resteront. La commune peut réfléchir à l'instauration de ces servitudes en garantissant d'une part l'information des usagers et leur préservation en cas de projets de travaux. <p><u>Contraintes liées à la défense incendie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une carte de secteurs qui sont effectivement desservis dans des conditions satisfaisantes (60 m³/h sous 1 bar de pression pendant 2 h (120 m³ disponibles) ou tolérables (voir SDIS)... peut-être fort utile. Ailleurs sur la commune il faut d'autres moyens (réserves d'eau, accès à des étangs...). <p>3 – Classement des haies :</p> <p>La commune a fait identifier par le bureau d'études le patrimoine bocager intéressant et souhaiterait le classer. La première démarche possible est d'intégrer au P.L.U. une liste des éléments remarquables (haies, alignement d'arbres...) du paysage pour lesquels tout aménagement doit faire l'objet d'une demande et donc d'une instruction préalable. La seconde démarche peut-être de faire prendre au préfet un arrêté de classement de ce patrimoine (solution plus contraignante).</p> <p>4 – Lisibilité du zonage :</p> <p>En noir et blanc, les différences de zonage sont difficiles à appréhender, notamment au niveau des Z.A.D.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le classement en zone 2AUe est impossible car le schéma directeur de l'agglomération de Nevers a classé ce secteur en zone d'équipements et non en zone d'activités économiques. (vu avec M. Cluzel du conseil général). - A préciser dans le rapport. - Vérifier si ces servitudes n'ont pas été créées lors de la réalisation des travaux. Dans ce cas, les reporter sur les plans des servitudes (voir avec DDE). - Carte demandée au SDIS.
------------------------	--	---

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 PRESENTATION

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'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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 a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations le composant le 13 avril 2006. 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 REGLEMENT 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).

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 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont inscrits sur les plans de zonage du P.L.U. Ils ont été réduits par rapport à l'ancien P.L.U. En effet, l'inscription en espace boisé classé ne se justifie pas pour les forêts qui relèvent déjà 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.

B - LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

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 des zones urbaines 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 ont été repérés sur les plans de zonage. Le tableau 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.

Éléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	Intérêt	Mode de gestion
1	Haie vive	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserver, entretenir, replanter
2	Haie vive	VC 2 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserver, entretenir, replanter
3	Double haie vive	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserver, entretenir, replanter
4	Haie taillée	RN 7 – Nord de la commune	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserver, entretenir, replanter
5	Arbres de hautes tiges	La vieille Poste	Ecran	Conserver, entretenir, replanter
6	Arbres	La vieille Poste	Éléments remarquables du patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
7	Haie vive	La vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
8	Haie taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
9	Haie vive	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
10	Haie taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
11	Haie vive	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
12	Haie taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
13	Haie vive	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
14	Haie taillée	Entre la Vieille Poste et les Pommaies	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
15	Haie vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
16	Haie vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
17	Haie vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
18	Haie vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
19	Haie vive	VC 11 de Mars à la Vieille Poste	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran	Conserver, entretenir, replanter
20	Double haie taillée	CR des Yoles.	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
21	Haie taillée	VC 10 dite route des Yoles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
22	Haie taillée	Rue des Clous / rue des Yoles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
23	Arbre isolé	Rue des Clous	Élément remarquable du patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
24	Haie	VC 8	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
25	Haie taillée	Rue de Loucet	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
26	Mur en pierres	Rue de Loucet	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
27	Mur en pierres	Rue de Loucet	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
28	Mur en pierres	Rue du Village	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
29	Mur en pierres	Rue des Clous / Chaume de Mars	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
30	Arbres	Rue des Clous	Patrimoine végétal. Accompagne la voie.	Conserver tant que bon état sanitaire
31	Haie	Rue de Bel Air	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, replanter
32	Haie	Rue de l'Enfer	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, replanter
33	Haie taillée	Rue des Fontenilles / Chaume de Mars	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, replanter
34	Mur	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir. Aucune ouverture
35	Mur	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir. Aucune ouverture
36	Parc	Rue du Soufflet	Patrimoine végétal. Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserver, entretenir, replanter
37	Parc	Rue du Soufflet	Patrimoine végétal. Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserver, entretenir, replanter
38	Pigeonnier	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg.	Conserver, entretenir.
39	Mur enduit	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir. Aucune ouverture
40	Mur enduit	Rue du Fournil	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir

41	Mur enduit	Place de l'Eglise	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir
42	Croix	Place de l'Eglise	Patrimoine bâti. Identité du bourg.	Conserver, entretenir
43	Mur en pierres	Rue Saint-Vincent	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
44	Mur en pierres	Arrière de la poste	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
45	Jardins	De l'arrière de la poste au ch. du Puits	Respiration dans le bourg ancien dense.	Conserver, entretenir, replanter
46	Mur en pierres	Chemin du Bourg	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
47	Mur en pierres	Chemin du Bourg	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
48	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
49	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
50	Mur en pierres	Rue aux Chiens	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
51	Tilleuls	Parc des Feuillantines	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
52	Mur en pierres	Rue du Soufflet	Patrimoine bâti. Identité du bourg. Limite de qualité pour la voie.	Conserver, entretenir, reconstruire
53	Haie vive	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
54	Arbre (saule)	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
55	Haie vive	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
56	Haie vive	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
57	Haie vive	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
58	Alignement d'arbres	Rue des Fontenilles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver tant que bon état sanitaire
59	Chênes	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
60	Haie vive + arbres	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir
61	Haie vive + arbres	Chemin rural 63 (la Chaume Contant)	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir
62	Haie	Rue du Crot de la Bouine	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
63	Haie	Rue du Crot de la Bouine	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
64	Tilleul	Rue du Crot de la Bouine	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
65	Haie taillée	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
66	Peupliers	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine végétal	Conserver, entretenir
67	Mur en pierres	Chemin rural n°75 dit de Soulangy	Patrimoine bâti. Constitue une limite de qualité pour la route	Conserver, entretenir, reconstruire
68	Alignement d'acacias	Rue du Crot de la Bouine	Patrimoine végétal. Accompagne la route.	Conserver tant que bon état sanitaire
69	Saule	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
70	Alignement de peupliers	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
71	Mur	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine bâti. Constitue une limite de qualité pour la route	Conserver, entretenir, reconstruire
72	Mur	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine bâti. Constitue une limite de qualité pour la route	Conserver, entretenir, reconstruire
73	Saules	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine végétal. Paysage de bocage	Conserver tant que bon état sanitaire
74	Mur en pierres	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine bâti. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, reconstruire
75	Mur + haie	RD 600 – Le Blénay	Patrimoine bâti et végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, reconstruire
76	Haie vive	RD 600	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
77	Haie vive	VC 5 du Blénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
78	Haie vive	VC 5 du Blénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
79	Saule	VC 5 du Blénay au Pont des Pelles	Elément remarquable du patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
80	Haie taillée	VC 5 du Blénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver, entretenir, replanter
81	Alignement d'arbres	VC 5 du Blénay au Pont des Pelles	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route.	Conserver tant que bon état sanitaire
82	Végétation haute	Etangs – Prés des Granges	Patrimoine végétal. Ecran.	Conserver tant que bon état sanitaire
83	Végétation haute	RN 7 - Le Marault	Patrimoine végétal. Limite de qualité pour la route. Ecran.	Conserver, replanter

1 – CONTRAINTES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le zonage et le règlement ont été élaborés en prenant en compte différentes prescriptions, contraintes ou documents supra-communaux.

A – COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le schéma directeur de l'agglomération de Nevers, valant schéma de cohérence territoriale, a été approuvé le 27 décembre 2001 par délibération du Syndicat mixte d'études et de programmation (SMEP). Il concerne actuellement le territoire de 17 communes, à savoir : Challuy, Chevenon, Coulanges-les-Nevers, Fourchambault, Garchizy, Gimouille, Guérigny, Magny-Cours, Marzy, Nevers, Pougues-les-Eaux, Saint-Eloi, Saint-Parize-le-Châtel, Sauvigny-les-Bois, Sermoise-sur-Loire, Urzy, Varennes-Vauzelles.

Le schéma directeur prévoit dans ces orientations de structurer les communes périphériques et le pôle de Magny-Cours / Saint-Parize-le-Châtel, en particulier par le renforcement de la Technopôle ainsi que l'aménagement de la RN 7 à 2 x 2, ces deux projets étant de nature à renforcer l'attractivité de ce pôle urbain secondaire.

B – PROJETS D'INTERET GENERAL

Les travaux d'aménagement à 2 x 2 voies de la section de la RN 7 entre Cosne-Cours-sur-Loire et Balbigny ont été déclarés d'utilité publique par décret en date du 20 septembre 1995 et 6 novembre 1997. Le décret du 20 septembre 2000 a prorogé les effets de la déclaration d'utilité publique. Cette nouvelle voie sera classée dans la voirie nationale avec le statut de voie express au sens des articles L.151-1 et L.151-5 du code de la voirie routière.

La solution de raccordement sud ayant été abandonnée, il convient de signaler que le projet d'aménagement d'un giratoire supprimant le virage accidentogène de la Plaine du nord de Moiry et facilitant l'accès à la Ferme du Marault et au futur centre équestre, est en cours d'étude.

La création d'un circuit de perfectionnement-école de pilotage, l'agrandissement de la piste de karting, la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire des communes de Magny-Cours et Saint-Parize-le-Châtel ont été déclarés d'utilité publique, au profit du Conseil Général de la Nièvre, par arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2001.

C – RISQUES MAJEURS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2005. La commune de Magny-Cours figure dans le DDRM : elle est concernée par le risque technologique de « transports de matières dangereuses » en raison de la RN 7 qui est couramment utilisée pour ce type de transport.

D – « AMENDEMENT DUPONT »

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement dispose que les constructions et installations seront interdites sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et assimilées et de 75 mètres pour les voies à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

La loi n°2005-157 du 3 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a modifié cet article. Des règles différentes de celles prévues par le présent article peuvent être prévues lorsque le P.L.U. comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La voie concernée sur le territoire de la commune de Magny-Cours est la RN 7. Ainsi, les constructions en dehors de secteurs déjà urbanisés de la commune doivent s'implanter avec un recul de 75 mètres par rapport à la RN 7 : dans le secteur UEa en entrée du bourg de Magny-Cours (le reste de la zone UE étant urbanisée) et dans le secteur 1AUg. La zone 1AUe fait l'objet de prescriptions particulières prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité des constructions et leur intégration paysagère.

E – BRUIT

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer la réduction des nuisances sonores. Ainsi, le P.L.U. fait apparaître dans les plans annexes les zones de bruit et précise dans le règlement que « lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. »

Les infrastructures routières ont été répertoriées et classées en fonction de leurs caractéristiques sonores et de trafic. Sur Magny-Cours, ont été recensées :

- la RN7, classée en catégorie 2, avec un secteur affecté par le bruit de 250 m de large
- la ligne SNCF, classée catégorie 1, avec un secteur affecté par le bruit de 300 m de large

Les secteurs affectés par le bruit sont mesurés à partir du bord de la voie.

F – BOISEMENTS

Les forêts figurent désormais en zones naturelles et forestières N. Les forêts de plus de 4 hectares étant soumises au code forestier, seules celles dont la surface est inférieure à 4 hectares et présentant un intérêt paysager ont été inscrites en espaces boisés classés.

G – SERVITUDES D'ALIGNEMENT

Une servitude d'alignement existe sur la voie communale du centre-bourg (rue de Paris, place de la Forge et rue du Vieux Magny).

H – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le recensement des secteurs présentant des vestiges archéologiques a été mis jour par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et les secteurs du zonage pour la protection du patrimoine historique ont été modifiés en conséquence.

Des vestiges archéologiques ont été repérés aux lieux-dits ci-dessous :

- Motte et basse cour médiévales aux Pommais
- Château médiéval à Bois Vert
- Relais de Poste médiéval à La Vieille Poste
- Voie antique de Seneuil au Marault en passant par le Bourg
- Habitat et église médiévaux à Rosier
- Fossés parallèles d'époque indéterminée au sud-est du Gué Poirier
- Bâtiment gallo-romain au Champ Moulin
- Motte médiévale et fossé au Moulin des Granges
- Motte médiévale à La Roche
- Habitat et moulin médiéval au Moulin des Granges
- Eléments gallo-romains à l'ouest du Moulin des Granges
- Eléments gallo-romains, éventuelle motte médiévale, église détruite à Cours-sous-Magny
- Château médiéval à Fonsegré
- Eléments gallo-romains, église médiévale, sépultures alto-médiévales et médiévales au niveau de l'église
- Eléments de construction éventuellement gallo-romains rue du Vieux Magny
- Eléments de construction gallo-romains au sud de la Place de la Forge
- Habitat gallo-romain au Blénay.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21 000 DIJON – Tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

I - INSTALLATIONS CLASSEES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

La commune comporte 13 installations classées industrielles et artisanales :

Au technopôle :

- | | |
|--------------------------|---|
| - SODEMO | - SAS MARTINI au Champ Magny |
| - ORECA | |
| - AFPA | - ELF ANTAR au circuit |
| - DANIELSON ENGINEERING | |
| - CPVS | - Hôtel HOLIDAY INN à la Ferme de Bardonnay |
| - DAMS SA | |
| - BOURGOGNE TECHNOLOGIES | - AVIA sur la RN 7 |
| - TCS | |
| - A.C.N.T.C. (Karting) | |

I - INSTALLATIONS CLASSEES AGRICOLES

EARL Theuran Vandespeck au lieu dit Theuran d'en Bas
 GAEC Dessauny Jacques au lieu dit Les Bouillots
 GAEC Lépée Bouchard au lieu dit Verrières
 GAEC Roubé au lieu dit Noulot
 Morizot Jean-Pierre au lieu dit Le Blénay
 Paquet Claude au lieu dit Les Saules
 Paupinat Gilles au lieu dit Nioux
 Bissat Eric au lieu dit Le Lavoir
 EURL de Planchevienne au lieu dit Planchevienne

Ces installations classées font l'objet de périmètre de protection définis par arrêté préfectoral en fonction du type d'élevage. Elles ne peuvent s'implanter à proximité d'habitations et réciproquement, aucune construction nouvelle autre qu'agricole ne peut être construite à proximité.

La définition du zonage a pris en compte la présence des installations classées agricoles et les zones constructibles n'ont pas été étendues à proximité.

J – LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUE

L'extrémité est de la commune est traversée par deux lignes électriques de plus de 50 kV :

- 63 kV St Eloi – St Pierre le Moutier – Parize, instituée par arrêté ministériel du 1^{er} avril 1965 sous l'appellation 63 kV Nevers est – St Eloi – St Pierre le Moutier et par arrêté préfectoral de la Nièvre du 19 décembre 1991 pour le piquage Parize.
- 400 kV Bayet – St Eloi 2 et 400 kV Bayet – Gauglin 1, ligne à double circuit, instituée par arrêté ministériel du 9 août 1965 sous l'intitulé 2*400kV Belleville – St Eloi – Bayet piquage Beffes.

2 – OBJECTIFS DU REGLEMENT

PRENDRE EN COMPTE LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

La commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement qui a défini un zonage d'assainissement établissant les secteurs desservis ou pouvant être desservis par le réseau collectif d'assainissement et les secteurs relevant de l'assainissement individuel.

Le zonage et le règlement du P.L.U. ont pris en compte le zonage d'assainissement :

- la zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif
- la zone UB est en partie desservie par le réseau d'assainissement collectif, sur le bourg, Bel Air et les Rompées, les autres hameaux et écarts restant en assainissement individuel
- les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités (à l'exclusion du secteur 1AUG) devront être desservies par le réseau collectif d'assainissement.

VEILLER A UNE VIBILISATION RATIONNELLE DES TERRAINS

La municipalité ne maîtrisant pas le foncier des zones à urbaniser, elle a défini les conditions de desserte de ces zones pour veiller à ce que, lors de l'urbanisation d'une partie des terrains, les voiries et réseaux (eau, assainissement, électricité, incendie) aient une capacité suffisante pour assurer la desserte du reste de la zone, dans le respect de l'urbanisation rationnelle de l'ensemble de la zone.

De même, afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure, les opérations doivent prévoir en espace non privatif la possibilité de raccorder une opération ultérieure, afin d'éviter des opérations en impasse et d'organiser un plan de circulation cohérent.

Le règlement demande aussi à ce que les voiries présentent des caractéristiques conformes au cahier des charges défini par la municipalité pour qu'elles puissent être intégrées à la voirie communale.

La gestion des eaux pluviales doit aussi être assurée à l'intérieur des opérations.

ASSURER LA SECURITE

Les constructions nouvelles ne doivent pas venir, par la création de leurs accès ou leur implantation, gêner la sécurité routière. Un permis pourra être refusé si un nouvel accès est jugé dangereux (situation dans un virage, sur une voie où la circulation est importante, implantation d'une construction gênant la visibilité...).

Le règlement précise aussi qu'aucun accès direct ne peut être accordé sur la RN 7.

De même, la défense incendie des constructions nouvelles doit être assurée et les accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

INTEGRATION DANS LE SITE

Une construction s'inscrit dans un site. Les composantes d'un projet qu'il faut examiner pour assurer son intégration sont :

- sa typologie et ses fonctions (habitat individuel ou collectif, activités, équipements...)
- son implantation (rapport avec l'espace public,...)
- son orientation (ensoleillement, exposition aux vents...)
- sa volumétrie
- son architecture (formes, matériaux, couleurs, organisation de l'habitat...)
- ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...)

Le souci de l'intégration des constructions nouvelles comme des réhabilitations et des extensions de bâtiments a pour but de :

- préserver un patrimoine commun et le transmettre aux générations futures,
- affirmer les spécificités
- valoriser le patrimoine
- améliorer le cadre de vie des habitants

Le règlement d'urbanisme définit les occupations du sol admises, encadre l'implantation des constructions et leur aspect extérieur afin de conserver, d'organiser ou de créer un paysage urbain.

Le maintien de la qualité passe :

- pour les constructions existantes par le respect ou la reprise des dispositions architecturales d'origine, tout en tenant compte des besoins nouveaux, pour préserver le caractère du paysage urbain.
- pour les constructions neuves par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit, dans le cas de réelles créations architecturales, en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

En dehors des projets architecturaux innovants, que l'on distinguera souvent par l'utilisation de matériaux de toitures différents tels le zinc, le cuivre, le bac-acier, le bois..., il est prudent de suivre une règle commune pour toute construction de type pavillonnaire.

On caractérise une construction pavillonnaire « dite traditionnelle » par sa toiture à deux pans, en tuiles ou en ardoises (ou un substitut). L'ardoise ou les tuiles mécaniques ou plates sont autorisées (les tuiles romanes sont interdites), en terre cuite couleur vieille tuile ou couleur ardoise. Des matériaux de couleurs et d'aspects similaires peuvent être autorisés. La toiture doit présenter deux pans compris entre 35° et 45° pour retrouver les pentes caractéristiques des constructions anciennes traditionnelles. Pour les extensions ou les annexes des constructions existantes, les toitures peuvent présenter une seule pente et/ou une pente inférieure.

Pour les projets architecturaux reconnus pour leur caractère innovant, les dossiers seront étudiés pour vérifier l'existence d'un projet élaboré, d'une recherche de création architecturale et d'un souci d'intégration dans le site où le projet s'insère.

La hauteur des constructions a été fixée à 12 mètres au faîtière pour l'ensemble des zones afin d'avoir une homogénéité sur l'ensemble du territoire communal.

3 – CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

A – ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien du bourg où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations, parfois accompagnées de commerces, occupant les rez-de-chaussée. La zone UA comprend un secteur UA_x pour la protection du patrimoine archéologique.

L'ensemble de la zone UA est desservi par le réseau collectif d'assainissement et les constructions doivent donc se raccorder à ce réseau.

Afin de retrouver les caractéristiques du bâti existant ancien, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou suivant l'implantation d'une construction existante.

Des prescriptions architecturales particulières s'appliquent sur cette zone au caractère ancien afin de conserver les caractéristiques du bâti : interdiction des toits terrasses, du PVC au niveau des menuiseries...

B – ZONE UB

b – Zone UB

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain de moyenne densité et accueille principalement des habitations. La zone UB correspond aux anciennes zones UB et NB.

Au bourg et à ses abords, les limites de la zone constructible à vocation d'habitat du bourg n'ont pas été modifiées.

Aux Pommais, les contours de la zone constructible n'ont pas été changés.

A la Vieille Poste, le restaurant le long de la RN 7 a été intégré à la zone UB pour permettre sa reconversion en habitation.

A Soulangy, le noyau autour du carrefour, constitué de maisons anciennes et récentes, va être renforcé en étendant la zone constructible en étoile, de manière limitée, sans trop prolonger l'urbanisation vers le bourg afin d'éviter une urbanisation linéaire continue.

Au Blénay, la partie nord a été légèrement étendue à l'angle du chemin rejoignant le Moulin des Granges et le long de la RD 600 en allant vers le sud, tout en maintenant une coupure avec la partie sud, laissée en zone naturelle pour éviter la formation d'un front bâti continu.

Le groupement bâti entre le Moulin des Granges et le Pont des Pelles a été classé en zone UB et a été étendu d'une parcelle vers l'est.

La zone UB est seulement en partie raccordée au réseau collectif d'assainissement, au niveau du bourg de Magny-Cours, de Bel Air et des Rompées, les autres hameaux restant en assainissement individuel. La zone UB comprend un secteur UB_x pour la protection du patrimoine archéologique.

Le bâti étant moins dense et plus diversifié, les constructions doivent d'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement ou suivant une construction voisine. La zone UB est aussi moins contraignante au niveau de l'aspect extérieur.

C – ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine spécialisée réservée aux activités économiques (commerciales, artisanales, de services...). Elle correspond à la zone d'activités de Magny-Cours, le long de la RN 7, au technopôle de Nevers-Magny Cours (une partie de l'ancienne zone NAF, presque entièrement occupée).

Un nouveau secteur UE_a a été créé en entrée du bourg de Magny-Cours pour la création d'une zone commerciale en vue du transfert de la surface commerciale située dans le centre-bourg. Ce secteur, situé en dehors des zones déjà urbanisées, doit respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 7.

Le secteur UE_a correspond au pôle d'activités de sports et loisirs développé autour du circuit de Nevers / Magny-Cours, en remplacement de l'ancienne zone d'urbanisation future Nasa, la nouvelle dénomination correspondant plus à l'occupation actuelle de la zone, en grande partie construite.

A l'exception du recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 7 pour le secteur UE_a, les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de voies publiques. Ainsi, sur la zone UE strictement dite, correspondant à la zone d'activités de Magny-Cours, le retrait des constructions par rapport à la RN 7 est réduit passant de 35 mètres à 10 mètres. En effet, la volonté de la municipalité, conformément au P.A.D.D., est d'anticiper le déclassement de la RN7 qui sera fait après la réalisation prochaine de la déviation de la voie.

D – ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Sur l'ensemble de la zone 1AU, l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. La distinction entre les secteurs correspond à des vocations différentes :

- secteur 1AU_a : secteurs réservés à l'habitat, entre la RD 200 et l'impasse de l'Hugat, correspondant à une partie de l'ancienne zone d'urbanisation future II NA, dont la desserte en réseaux est suffisante (le réseau d'assainissement pouvant encore assumer la vingtaine de constructions qui pourrait être réalisée) et qui a fait l'objet d'une demande individuelle dans le cadre de la concertation de la population.
- secteur 1AU_e : secteur réservé aux activités économiques, pour l'extension de la zone d'activités de Magny-Cours (ancienne zone NAE),
- secteur 1AU_g : secteur correspondant au domaine du Marault et à l'agropôle (ancienne zone NAG).

Les secteurs NA et NAA du P.O.S. ont été reclassés en zone 2AU car le réseau d'assainissement n'a pas une capacité suffisante pour desservir ces zones.

L'ancien secteur II NA le long de la RD 200, en prolongement de l'actuelle zone 1AU_a a été supprimé et reclassé en zone agricole du fait d'un problème de sécurité routière, le terrain étant situé dans le virage.

E – ZONE 2AU

La zone 2 AU 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 et d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. En effet, ces zones situées à proximité immédiate du centre-bourg de Magny-Cours ont vocation à être desservies par le réseau collectif d'assainissement mais ce réseau n'est pas en capacité de recueillir les eaux usées de ces zones de grande envergure du fait d'une saturation de la conduite de transfert vers la station d'épuration.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, quand une nouvelle conduite de transfert sera réalisée et si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

La zone 2AU est différenciée en deux secteurs selon la vocation des constructions admises :

- 2AUa à vocation d'habitat, correspondant aux anciennes zones d'urbanisation future II NA, entre la rue du Crot de la Bouine et la rue de la Chaume de Mars, entre la rue du Soufflet et la rue du Vieux Magny, ainsi que l'ancienne zone IINAL pour l'extension des équipements sportifs, qui s'est avérée inutile finalement et dont la vocation a été changée.
- 2AUe à vocation d'activités économiques, comprenant secteurs voués à l'extension du technopôle et à la future aire d'accueil de la voie rapide, où la desserte en réseaux n'est pas encore assurée, correspondant à l'ancienne zone NAF.

La zone II NA au lieu-dit des Gravières s'est avérée humide. Elle a donc été reclassée en zone agricole.

A terme, l'objectif est de développer l'urbanisation au sud du bourg, les réseaux pouvant se connecter sur la future conduite de transfert qui contournerait le bourg par le sud pour rejoindre la station au Pont des Pelles, traversant la RN 7.

F – 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 remplace l'ancienne zone NC.

Elle comprend un secteur Ax pour la protection du patrimoine archéologique.

Le secteur NCp permettant la réalisation d'étangs et de constructions de taille limitée liées est supprimée, afin d'éviter la multiplication des constructions aux abords des étangs.

G – ZONE N

Zone à caractère naturel et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Nd, correspondant au secteur occupé par Emmaüs, où l'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain pour limiter la capacité d'accueil du secteur, conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.
- Un secteur NL, spécifique aux activités culturelles, sportives et de loisirs (sur l'ancienne zone UB) où l'emprise au sol est fixée à 30% d'occupation.
- un secteur Nx : secteur de protection du patrimoine archéologique.

Les constructions existantes à l'intérieur de la zone agricole, correspondant à d'anciens écarts agricoles qui ont perdu leur vocation, sont désormais classées en zone N afin de permettre la construction des annexes des constructions existantes et leur extension, ainsi que leur changement de destination pour des vocation compatibles avec la zone.

Le secteur du Pont des Pelles a été classé en zone naturelle car aucune nouvelle construction ne peut être admise le long de la RN 7, pour des raisons de sécurité.

Le sud du Blénay (anciennement en zone NB) ne devant pas faire l'objet d'extension de la zone constructible a été classé en zone naturelle N. La coupure avec la partie nord du Blénay est préservée afin d'éviter un développement de l'urbanisation sur un linéaire trop long.

Le Brignon, anciennement classé en zone NB permettant à de nouvelles constructions de s'implanter, est désormais classé en zone naturelle car la défense incendie est insuffisante et aucun permis de construire ne pourrait être accordé.