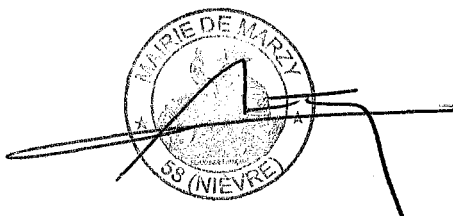


COMMUNE DE MARZY
PLU 2005 REVISION

Délibération du

05 AVR. 2007



1 RAPPORT DE PRESENTATION

1. Les données principales

PREAMBULE :

Le développement durable se trouve au coeur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

L'enjeu supplémentaire du PLU par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification .

Le plan Local d'Urbanisme issue des lois « solidarité et renouvellement urbains » du 13 février 2000 et « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'activité économique et d'environnement.

Il s'agit d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le plan local d'urbanisme s'appuie sur ce projet communal pour les années à venir qui est présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PLU 2005 révision est l'une des étapes du PADD qui est le document de STRATEGIE ou un SCHEMA DIRECTEUR pour le long terme.

Le PADD et par conséquent le PLU 2005 révision doit et est en cohérence avec :

- le ScoT ou Schéma de Cohérence Territorial (c'est le schéma directeur de l'agglomération de Nevers approuvé le 27 décembre 2001 qui vaut ScoT)
- le SDAGE ou Schéma directeur d' Aménagement et de Gestion des EAux

1.1 POPULATION

A) Evolution

(suivant recensement de 1999)

année	population	augmentation
1954	1341 hab	
1961	1351 hab	+ 10 hab
1968	1381 hab	+ 30 hab
1975	2199 hab	+818 hab
1982	2621 hab	+422 hab
1990	3032 hab	+411 hab
1999	3051 hab	+ 19 hab

L'évolution générale de la population, lente jusqu'en 1968, s'est accélérée fortement jusqu'en 1990. La commune a gagné 1651 habitants entre 1968 et 1990. Le taux de variation relative entre ces deux années (+219,5%) est important dans le contexte du département de la Nièvre.

Il est à remarquer que les actions entreprises par la commune de Marzy afin de réduire cette variation ont eu un effet concret entre 1990 et 1999 : la variation de population n'a été que de 19 habitants supplémentaires.

Ce frein de 1990 à 1999 est principalement dû au renouvellement des familles dont les enfants arrivés à l'âge adulte ont quitté la commune pour fonder un foyer ailleurs.

Entre 1999 et 2005 on peut estimer que l'évolution démographique est redevenue importante par l'arrivée de nouvelles familles. Une hypothèse de +450 personnes installées dans la commune de 2000 à 2005 est confirmée.

B) caractéristiques de la population

°Répartition selon l'âge :

(suivant recensement de 1999)

Tranches d'âge	Population	Pourcentage
Moins de 19 ans	729	23,9%
Entre 20 et 64 ans	1744	57,2%
65 ans et plus	576	18,9%

A noter une population plutôt jeune, avec une proportion équilibrée des moins de 19 ans et des plus de 65 ans. Marzy est donc une commune au potentiel équilibré.

°Répartition globale des actifs ayant un emploi :

(suivant recensement de 1999)

Les actifs représentent 58,32% de la population :

- agriculteurs	12 personnes	soit 0,8%
- Artisans, commerçants	136 personnes	soit 9,3%
- Cadres, prof. Intel.	140 personnes	soit 9,4%
- Employés	456 personnes	soit 31%
- Ouvriers	328 personnes	soit 22%

total : 1468 personnes

Sur ces 1468 actifs ayant un emploi, 22,9% seulement à Marzy . 77,1% travaillent dans la « zone de peuplement industriel ou urbain », c'est-à-dire dans l'agglomération de Nevers. Cette proportion est importante à noter par rapport aux risques de « banlieue résidentielle » et aux inconvénients des migrations alternantes

aux « heures de pointe », lesquelles concernent également les « inactifs » (élèves principalement).

1.2LE BATI

A)Généralités

-L'habitat ancien est groupé, pour l'essentiel, dans le Bourg et à Corcelles. Des hameaux se sont créés autour des fermes principales, comme à Saint-Baudière, Marcé ou le Magny. Cet habitat traditionnel, de caractère rural, se rencontre aussi de façon diffuse.

-Les châteaux sont pour la plupart isolés ; les hameaux ne se sont pas constitués autour d'eux ; c'est le cas de Tazière, le Vernay, le Chasnay. Aucun n'est classé au titre de monument historique.

-Le « village Dufaud », en prolongement sud de Fourchambault, témoin d'une période encore prospère de cette ville industrielle, est un immense lotissement sur 1,2 kilomètre de long.

-L'habitat récent – construit dans les quinze dernières années- est un habitat individuel peu dense, égrené le long des routes, organisé sous forme de petits lotissements ou isolé dans la nature. Tous les standings et tous les styles architecturaux se côtoient dans cette vaste « banlieurisation » autorisée dans les zones NB du P.O.S. de 1980 et maintenues en 1990. Les routes qui rayonnent autour du Bourg étant presque toutes tracées sur des crêtes, les maisons se voient de très loin. Au sud, les coteaux et les bords de Loire se sont urbanisés de façon hétérogène.

B)Evolution du nombre des résidences

- 1968	:	383 logements
- 1975	:	626 logements
- 1982	:	878 logements
- 1990	:	1094 logements
- 1999	:	1241 logements
		dont 28 résidences secondaires
		et 51 logements vacants

<u>Total 1999</u>	<u>1241 logements</u>
-------------------	-----------------------

Le nombre de résidences principales a triplé en trente ans. Il s'agit pour la plupart de constructions neuves, en habitat individuel isolé et en accession à la propriété. La restauration de l'habitat ancien n'est que marginale.

De 1982 à 1999 l'évolution du nombre de logements dans la commune suit une moyenne de 20 logements par an.

Suivant les prévisions du PADD : compte tenu des demandes croissantes, une hypothèse moyenne de 20 logements neufs/an à moyen termes est maintenue soit sur 5 ans un accroissement de 100log.

1.3L'ECONOMIE

-L'agriculture est en régression. La population active agricole représente moins de 1% de la population active totale, alors qu'elle représentait 12% en 1975. Les vignes ne sont plus qu'un souvenir. L'élevage bovin est en baisse, de même que la polyculture. Les exploitations, trop petites, sont souvent de faible rapport, et les propriétaires fonciers n'hésitent pas à vendre des petits lots de terre plus ou moins viabilisés, dès qu'ils en ont la possibilité.

Seules les exploitations assez vastes et celles de fort rapport telles que polyculture et élevage peuvent subsister avec un P.L.U. qui maintient fermement une vocation agricole affirmée, sur de grandes zones où l'urbanisation est exclue.

-Les activités industrielles et artisanales sont principalement :

- 2 Sociétés de construction de maisons individuelles.
- Sablière et matériaux de construction, Terrassement : 2.
- 3 entreprises de menuiserie bois, 2 métallique.
- 2 entreprise de chauffage-plomberie.
- 2 entreprises d'électricité.
- 2 chauffage, plomberie.
- 7 entreprises de maçonnerie.
- 4 entreprises de plâtrerie peinture.
- 2 entreprise de revêtement des sols.
- 1 serrurier.
- 3 Installateurs eau et gaz.
- 2 transporteurs.
- 5 divers maisons.
- 1 pharmacie.
- 5 garages et carrossiers.
- 1 hôtel restaurant.
- 15 services.
- 8 divers alimentaire.

Les activités de caractère artisanal se sont bien développées, depuis 5 ans, sur la commune de Marzy.

Le commerce traditionnel demeure vivant dans le Bourg.

- 1 bar, 1 restaurant.

- 1 pharmacie
- 3 médecins
- 2 infirmières
- 2 kinésithérapeutes
- 1 dentiste
- 1 boulanger pâtissier.
- 1 coiffeur.
- POSTE

L'hypermarché « carrefour » draine une population très importante sur le C.D. 40 (y compris en provenances du Cher), ce qui dynamise les zones d'activité voisines, aussi bien sur la commune de Marzy (Z.A.C. du C.D. 40) que sur celle de Nevers (Z.A.C. des Grands Champs).

1.4 LES EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES EXISTANTS

La commune est bien structurée en équipements d'intérêt collectif. Une bonne part est implantée dans le Bourg ou à proximité.

- a) administratifs :
 - mairie, ateliers municipaux, garage municipal
- b) sociaux, culturels, cultuels :
 - salle polyvalente
 - bibliothèque
 - musée
 - église
 - centre aéré
- c) de santé :
 - Résidence d'accueil de personnes âgées
 - Institut médico-éducatif Claude Joly (accueil d'une centaine de personnes désorientées)
 - Pour mémoire : 4 médecins ; 1 kinésithérapeute ; 1 dentiste ; 1 cabinet d'infirmières ; 1 pharmacien.
- d) scolaires :
 - l'école maternelle (5 classes)
 - l'école primaire (9 classes)
 - 1 restaurant scolaire (100 repas), avec garderie
 - 1 centre de formation d'apprentis polyvalent CFA
 - 1 centre de formation d'apprentis « bâtiment » CFA BTP
- e) de sport et de loisir :
 - terrain de basket
 - terrain de football
 - terrain de tennis
 - terrains de boules (boule lyonnaise et pétanque)
 - terrain de camping

- pour mémoire : aéro-club de la Sangsue

1.5 INFRASTRUCTURES

A)VOIRIE

La commune n'est traversée par aucune route nationale, mais par des chemins départementaux, dont les principaux sont :

- le C.D. 40 en limite nord de la commune, qui relie Nevers à Fourchambault et qui supporte un trafic croissant ;
- le C.D. 131, qui relie le quartier des Montôts (Nevers) à Fourchambault en passant par le Bourg de Marzy et par Corcelles ;
- le C.D. 266, qui double le précédent au sud, en reliant la rue de la Raie (Nevers) au Bourg de Marzy en passant par le hameau de Saint-Baudière ;
- le C.D. 504, enfin, qui, longe les bords de Loire, de Nevers à Fourchambault : route goudronnée uniformisée, entre la route des Saulaies (Nevers) et le tronçon refait en prolongement de la route panoramique (Marzy) ; voie non carrossable (ancien chemin de halage) entre l'île des Méchains et le rue de la Folie (au sud de Fourchambault).

De nombreuses voies communales quadrillent le territoire, desservant les hameaux et les écarts. Leur linéaire total est considérable et représente une charge importante pour la commune qui doit, non seulement, les entretenir mais aussi les re-calibrer.

Le C.D. 40 constitue un axe routier important, mais excentrique pour la commune. Le C.D. 131, dont le tronçon important a été refait en 1987, est l'accès principal au Bourg de Marzy, en venant de Nevers.

B)RESEAUX

1)Eau potable

La commune est alimentée par deux réseaux.

Le réseau principal, en provenance du réservoir des Montapins à Nevers, refoule l'eau grâce à une station de surpression, jusqu'au réservoir du Champ de la Pêcherie (250m3) situé sur la route du Panorama.

Ce réseau dessert d'une part Busserolle, le Bourg et les secteurs nord-ouest jusqu'à Corcelles, Tazières et Fontenille, d'autre part les Gouards, Saint-Baudière et les secteurs sud.

Le réseau secondaire, alimenté par Fourchambault, ne dessert que la partie nord de la commune : la Folie, le Magny le lotissement des « Jardins du parc ».

A noter qu'en retour la commune de Marzy fournit l'eau à Fourchambault par des captages effectués entre la Loire et la rue de la Folie.

2.IMPORTANCE DU SITE NATUREL

L'alimentation est actuellement suffisante. La capacité de stockage correspond également aux besoins de la commune et le réseau de distribution continue de se développer avec l'urbanisation actuelle.

2)Assainissement

Le principe général est le raccordement au réseau de Fourchambault et sa station d'épuration. Une conduite principale, le long du C.D. 131, relie le réseau existant du Bourg à Fourchambault en passant par Corcelles. La topographie a nécessité l'implantation de postes de refoulement afin d'unifier le réseau.

Les hameaux et constructions éloignées de ce réseau continueront à utiliser des systèmes d'assainissement individuel : fosse sceptique toutes eaux avec filtre pour rejet au milieu naturel ou autre correspondant à la réglementation en vigueur. Une étude délimitant les zones d'assainissement avec définition des filières d'assainissement autonome susceptible d'être retenues sera faite par la commune, par la création d'un service publique d'assainissement non collectif (SPANC), déjà en cours.

3)Electricité et Télécom

L'alimentation électrique de la commune correspond aux besoins actuels. Il n'y a pas de couloir de lignes à haute-tension. L'ensemble des extensions ou renforcements du réseau actuel devront être prévus en enterré. L'enfouissement des réseaux , actuellement en aérien, est demandé par la commune, afin d'améliorer le cadre de vie de la commune et de ne plus dénaturer les sites naturels.

4)Gaz

Un réseau public de gaz existe sur la commune. Il dessert la quasi totalité de la commune.

1.6 SERVITUDES ET CONTRAINTES (voir plan n°5)

Les principales contraintes par rapport à l'aménagement et à l'urbanisation sont liées à la présence de :

- la Loire avec ses zones inondables et le site classé du Bec d'Allier ;
- l'église romane de Marzy, du XIème siècle (inscrite à l'inventaire supplémentaire), le Clocher et le chœur de l'église Saint André sont classés monuments historiques par arrêté ministériel du 22 mars 1987.
- l'aérodrome de Nevers-Fourchambault.
- du Bec de l'Allier et de la ZPS

A) ANALYSE DU SITE

1° Situation

Commune suburbaine de l'agglomération de Nevers, Marzy conserve son caractère rural en dépit de l'importance de l'urbanisation.

Elle est située dans une boucle de la Loire en face du « Bec d'Allier » au confluent de la Loire et de l'Allier ; elle possède au sud comme à l'ouest des limites naturelles bien marquées.

La proximité de Nevers en fait chaque jour davantage une banlieue résidentielle.

Son évolution est liée à deux causes :

- l'une extérieure à la commune, due au développement de l'agglomération neversoise toute entière, qui empiète sur les espaces ruraux périphériques .
- L'autre intérieure, due à la qualité du site géographique, à l'organisation de l'espace communal et à la satisfaction des besoins locaux en matière de circulation et de services publics.

2° Relief

Le relief est caractérisé par des coteaux dont la présence oblige la Loire à dévier son cours vers l'ouest, après Nevers, pour rejoindre celui de l'Allier. A leur pied, le fleuve ne laisse place qu'à une mince zone de vallées inondable. Le coteau est plus élevé au sud et sa pente plus raide qu'à l'ouest où s'ouvre largement la cuvette de Fourchambault, laquelle constitue un léger creux dans le vaste plateau qui s'étend de Marzy à la côte de Pougues au nord.

Le coteau sud a été entaillé par un petit ruisseau coulant au creux du thalweg de Saint-Baudière ; celui-ci détermine ainsi deux hauteurs à l'Est : les Montapins se continuant vers Nevers et, à l'ouest, le coteau du Bec d'Allier, culminant l'un et l'autre de 70 mètres environ au-dessus de la vallée.

Le Bourg de Marzy s'est établi sur un petit sommet à l'écart du coteau.

3° Hydrographie

La Loire est un élément majeur du site . Sa présence n'est guère sensible qu'à son approche immédiate. La pente générale du plateau, auquel appartient la plus grande partie du territoire communal, n'est pas orientée vers elle ; aussi la commune se rattache-t-elle plus au Nivernais qu'au Val de Loire et se distingue-t-elle ainsi des autres communes bordant le fleuve.

La Loire a des crues très fortes pouvant atteindre 10 000m³/seconde à Fourchambault, et recouvre souvent une zone inondable inhospitalière au cours vagabond. En étiage, son débit peut se réduire à 11m³/seconde seulement : son lit est alors encombré de bancs de sable, exploités près de Fourchambault ;

Deux ruisseaux sont alimentés par des sources et coulent en sens opposés en drainant le ruissellement du plateau. L' un, au sud, est le ruisseau de Saint-Baudière, l'autre au nord est le ruisseau de Marcé qui va rejoindre le Riau dans la cuvette de Fourchambault.

4°Géologie

Les sols sont constitués de calcaire donnant en général une bonne assise aux fondations et également un sous-sol sec dans lequel l'eau s'infiltre rapidement. Il y a peu de résurgences et un faible ruissellement ;

Toutefois, la décomposition du calcaire en surface peut donner des argiles de décalcification plus lourdes et imperméables. Les sommets dans toute la partie ouest et sud sont formés par le Bajocien : calcaire comportant en surface des argiles bleuâtres avec lits de gros nodules et en dessous un banc épais de calcaire à entroques très durs fournissant de bons matériaux de construction. Cet étage était naguère exploité dans de grandes carrières à ciel ouvert entre Corcelles et la Folie, au nord-ouest de la commune.

A la base de la côte des Montapins apparaît le Bradfordien, qui comporte en alternance des bancs de marnes et de calcaire, tandis qu'au pied du coteau, entre le Bec d'Allier et Fourchambault, c'est le lias supérieur comportant des argiles bleues qui affleurent. Ce dernier étage, beaucoup plus développé de l'autre côté de la Loire, fait la richesses des prairies nivernaises.

Le fond de la cuvette de Fourchambault est recouvert d'alluvions anciennes tandis que les fonds des vallées des deux petits ruisseaux comprennent quelques alluvions modernes limoneuses.

Les caractéristiques géologiques des sols de la commune de Marzy permettent de penser que celle-ci est potentiellement exposée au risque radon. La radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées.

Le radon contenu dans l'air intérieur provient principalement du sol, en raison du manque d'étanchéité entre ce dernier et la partie habitée (sol de cave en terre battue, fissuration de la surface en contact avec le sol, joints entre parois, pénétration des réseaux), conjugués à la mise en dépression du bâtiment par les systèmes de ventilation (naturelle, mécanique, tirage des appareils raccordés).

Enfin rappelons que la Loire et l'Allier charrient beaucoup de sables granitiques en provenance du Massif Central, encombrant leurs lits. La présence de failles nombreuses et toutes d'orientation nord-sud en Nivernais, explique le relief ; Celle de

Pougues, qui justifie le Mont Givre et la résurgence de sources thermales dans cette commune, vient mourir jusqu'à Marzy en faille masquée ; c'est elle qui a formé le coteau longeant la Loire à l'ouest.

5° Climat

Moins excessif que celui du Berry qui s'étend à l'ouest et moins pluvieux que dans le Nivernais à l'Est, le climat est en général favorable au développement urbain et de l'habitat en particulier.

Si les bords du Val de Loire et de la cuvette de Fourchambault entretiennent des brouillards fréquents, les hauteurs restent bien dégagées, mais plus ventées. C'est surtout l'ensoleillement des coteaux qui est à remarquer.

Le coteau des Montapins bénéficie en ce sens de la meilleure exposition parmi tous les autres sites d'extension possible de l'agglomération nivernaise.

Les vents soufflant généralement de l'ouest apportent un air très pur et mettent la commune à l'abri de toutes les nuisances que peuvent entraîner les agglomérations voisines de Nevers ou de Fourchambault et même du bruit de l'aérodrome voisin.

6° Paysage

Les paysages sont ceux d'un bocage avec champs clos de haies et habitat dispersé. L'agriculture est orientée vers l'élevage et les polycultures, mais n'a pas fait l'objet de remembrement ; elle conserve donc un caractère traditionnel.

Les exploitations sont plus importantes au Sud-Est et au Nord, plus morcelé sur les coteaux de la Loire où d'anciennes vignes de plus en plus abandonnées laissent un parcellaire lacéré, souvent délaissé en friche.

Le boisement est maigre et se résume, outre les haies nombreuses, à quelques taillis sans grande valeur pour l'exploitation et quelques parcs de propriétés bourgeoises. Les peupleraies ne se rencontrent que dans la vallée de la Loire.

Les hauteurs dégagent de beaux paysages variés, tant sur la vallée de la Loire et celle de l'Allier que sur les vaux de Nevers.

Cet agrément du site fait de Marzy la commune la plus pittoresque des environs de Nevers et lui fait jouer un rôle touristique important. Les bords de Loire attirent les promeneurs, les pêcheurs et les vacanciers.

Les coteaux sont très recherchés pour les terrains à bâtir ; le village a un cachet certain ; le panorama du Bec d'Allier est l'un des plus beaux points de vue de la région.

L'ensemble formé par le « Bec de l'allier » confluence entre l'Allier et le Loire, est classé parmi les sites du département du Cher et de la Nièvre par décret ministériel du 16 septembre 2004.

Une servitude de protection couvre le site naturel du Bec de l'Allier. La ZPS s'étend sur l'ensemble du linéaire de la Loire et de l'Allier dans le département du Cher et de la Nièvre (numéro du site :FR2610004).

Le site est également concerné par le site Natura 2000 FR 2600968. Le réseau Natura 2000 regroupe les sites « importance communautaire désignés au titre des directives européennes » habitat » et « oiseaux ».

L'église romane du XIIème siècle, réparée au XVIIIème et au XIXème siècle, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Son abside en cul-de-four et son clocher en flèche pyramidale sont les parties classées de l'église Saint André, par arrêté ministériel du 22 mars 1907.

La chapelle de Saint-Baudière, d'origine romane mais remaniée, constitue avec les fermes environnantes un site très pittoresque mais non classé.

7° L'agglomération et les hameaux

La population est très éparse. Le Bourg ne regroupe guère que 40% de la population communale.

Le village Dufaud est l'agglomération secondaire la plus importante avant Corcelles, au nord du coteau de la Loire. Le village presque reliée de façon continue à Tazières, la Chaume des Drus et Fontenille.

Tout au nord, le développement de l'agglomération de Fourchambault a fait croître linéairement les constructions à la Folie, le long du C.D. 131, ainsi que le long du C.D.40.

Entre Corcelles et le Bourg, les constructions se développent le long du C.D.131 ainsi que le long des chemins ruraux qui viennent se greffer sur lui.

Le Bourg conserve un caractère très rural ; les constructions anciennes s'alignent le long d'une rue principale très étroite (C.D.131) et des rues adjacentes en antennes. Le secteur de la Croix Morin, face à la Loire, de même que le chemin de la Rompée ont connu un développement plus marqué.

Tout autour du Bourg, on enregistre de nombreuses demandes de permis de construire et de permis de lotir. La Z.A.D. du Bourg, prévue au P.O.S. de 1980, a connu un début de réalisation en 1988 et a été poursuivie par le P.O.S. de 1990. La partie sud de celle-ci est abandonnée en faveur de la zone naturelle (N), alors que la zone Nord proche du village restera en développement futur (AU) dans la révision du P.L.U. 2005.

Au nord de l'hypermarché « Carrefour », la « Z.A.C. du C.D. 40 » est en cours de réalisation, avec quarante sept implantations d'activités.

Tout au sud du territoire, face au Bec d'Allier les coteaux portent un nombre important de maisons, qui sont maintenant réglementées par le site protégé du Bec d'Allier.

8° Contexte archéologique

La commune de Marzy présente certains intérêts archéologiques, par la présence de sites recensés au service régional de l'archéologie.

Ceux-ci sont reportés sur le plan du PLU et sont en annexe du porter à connaissance.

Liste des entités archéologiques :

Numéro de l'EA	Lieu dit carte IGN	Vestiges	Liste de mobilier	Début d'attribution chronologique
58 160 0001	Champs Malades		LIT (X)	Néolithique
58 160 0003	Confluence Loire-Allier			Gallo-romain
58 160 0004	Les Indrins	gué		Epoque indéterminée
58 160 0005	Aérodrome de Nevers 2km O	villa		Gallo-romain
58 160 0006	Bourg	construction		Epoque indéterminée
58 160 0007	Marzy O	chapelle		Moyen-âge
58 160 0008	Marcé	Motte castrale		Moyen-âge
58 160 0010	Lit de la Loire		BATEAU	Epoque moderne
58 160 0011	La Vernay			Epoque indéterminée
58 160 0012	Champs Malades		LIT (X)	Paléolithique
58 160 0013	Bourg	église		Moyen-âge classique
58 160 0014	Bourg	sarcophage		Haut-empire
58 160 0014	Bourg	sépulture		Haut-empire
58 160 0015	Saint-Baudière	chapelle		Moyen-âge classique
58 160 0031	Le Chasnay	Château fort		Moyen-âge classique
58 160 0033	Saint-Baudière	habitat		Moyen-âge classique

B) INVENTAIRE DES RICHESSES NATURELLES

1° L'agriculture

L'agriculture continue à tenir une place importante dans la commune parce que la surface agricole utile est grande et que les autres activités sont réduites.

On compte une dizaine d'exploitations allant de moins de 20 ha à plus de 100 ha.

2°Le boisement

La vallée de la Loire est verdoyante et peuplée de peupliers, saules et autres arbres à croissance rapide, mais les coteaux et plateaux sont peu boisés par rapport aux régions voisines.

On note toutefois quelques petits massifs, ainsi que quelques parcs et bosquets ici et là qui accompagnent les haies entourant chaque parcelle dans ce paysage typique de bocage très verdoyant.

3°Captage d'eau potable de Fourchambault

La commune est concernée par la présence du puit de captage d'eau potable de la commune de Fourchambault situé sur la commune de Marzy.

Conformément à l'article L 20 du code de la Santé, et en application des dispositions du décret N° 61-859 du 1^{er} août 1961, modifié par le décret 67-1093 du 15 décembre 1967, des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour du captage. Ces périmètres s'étendent conformément aux indications de plans et, pour celui de protection rapprochée, des états parcellaires annexés à l'arrêté du 9 mars 1988, déclarant d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection autour du puits de Fourchambault sur le territoire de la Commune de Marzy – Autorisant la dérivation des eaux souterraines.

Les fiches détaillées sont jointes en annexe 3 du Porter à Connaissance.

4°Zones Naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune est concernée par la présence des ZNIEFF suivantes, reportées sur le plan des informations utiles joint en annexe 2 du Porter à Connaissance :

ZNIEFF de type II n°1003 correspond à la « Vallée de la Loire au Bec d'Allier ». Cette zone située à l'aval de Nevers occupe la confluence de la Loire et de l'Allier. Des grèves nues à la forêt alluviale en passant par des milieux prairiaux et les pelouses sèches, c'est un ensemble d'une exceptionnelle richesse aussi bien floristique que faunistique avec un intérêt ornithologique bien identifié grâce à la station de baguage du Bec d'Allier.

Elle englobe une ZNIEFF de type I dont les caractéristiques figurent ci-dessous :

ZNIEFF de type I n°1003.0001 correspond à la « Vallée de la Loire, Bec d'Allier, les Saulaies ».

Le Bec d'Allier est situé à la confluence de la Loire et de l'Allier. Les grèves sont nues ou portent une végétation annuelle spécialisée. Elles forment une mosaïque très diversifiée avec, les îles boisées, les îlots, les pelouses, landes et prairies du lit majeur.

Les fiches détaillées sont jointes en annexe 3 du Porter à Connaissance.

5° Réseau NATURA 2000

Le réseau *NATURA 2000* est destiné à regrouper les sites d'importance communautaires désignés au titre des directives européennes « habitats » et « oiseaux ».

A l'heure actuelle, le dispositif *NATURA 2000* au niveau local consiste en l'élaboration de documents d'objectifs pour chacun des sites retenus. Ces objectifs sont les suivants :

- Identifier précisément le patrimoine à protéger,
- Définir des orientations générales,
- Proposer des mesures et outils de gestion et en évaluer le coût global en concertation avec les différents acteurs tout en tenant compte du contexte économique, social et culturel.

La commune de Marzy est concernée par le site Natura 2000 FR2600968 « Bec d'Allier ». Le DOCOB (document d'objectif) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 août 2005. Il peut être consulté en préfecture.

La fiche descriptive est jointe en annexe 3 du Porter à Connaissance.
Ajout à la notice de présentation du PLU de la commune de Marzy

Nota : En ce qui concerne l'évaluation environnementale :

La zone Natura 2000 concernant la commune de Marzy s'étend le long de l'Allier dans le secteur N. Cette zone comprend une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II. Ces Zones d'Intérêt Ecologique, Floristiques et Faunistiques sont des territoires où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

Egalement, il a été pris en compte la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) dans l'étude menant à l'élaboration du PLU de la commune de Marzy.

Il est à remarquer que le PLU de la commune de Marzy n'entreprend aucune action d'aménagement pouvant engendrer la réalisation d'infrastructures, le développement de bâtiments et de zones d'activités à proximité du secteur concerné par la zone Natura 2000.

L'ensemble des modifications et du développement de l'urbanisation de la commune se situant à proximité du bourg de Marzy et de la zone de la ZAC, située près de l'aérodrome.

Entre autre, il a été pris en compte la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux dans l'étude menant à l'élaboration du PLU de la commune de Marzy.

L'intervention du PLU sur les Zones N représente 5,75 hectares, et l'ensemble de la zone NB reconduite en zone UD représente quand à elle 60,8 hectares, ce qui nous permet de considérer que le Plan local d'Urbanisme ne prévoit pas la création dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares.

Le projet de PLU de la commune de Marzy n'a donc pas d' incidence sur la zone Natura 2000 nécessitant une évaluation environnementale.

6°La Loire et les loisirs

Les surfaces urbanisées restent faibles, de l'ordre de 19 % du territoire communal et la campagne demeure partout présente avec tout ce qu'elle peut offrir pour les loisirs : la chasse, les promenades et randonnées, le calme et l'espace.

La Loire joue un rôle particulièrement attractif, notamment pour la pêche.

Ces attraits du site naturel attirent une population de plus en plus nombreuse ; ce qui démontre bien l'intérêt de l'environnement et du cadre de vie ; mais ce qui pose par la-même le problème de l'intégration de ces populations néo-rurales au monde agricole et d'autre part le problème d'une urbanisation raisonnée, dans le respect du site naturel.

Le secteur N.P, comprenant la Loire et ses abords, (Bec d'Allier) fait l'objet d'une protection particulière car très sensible (site classé « Haut lieu de Bourgogne »). Ce site particulier comprend protection paysagère, aussi bien que l'ensemble des zones faunistiques et floristiques précitées.

3- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. 2005 REVISION

L'ensemble du territoire communal a été divisé en zones (voir Plan de zonage du P.L.U.). A chaque zone s'applique une réglementation particulière (voir le règlement du P.L.U.).

3.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES

Zones urbaines

- U_A : zone urbaine centrale d'habitat et d'activités, correspondant principalement au Bourg et à Corcelles. Le tissu bâti est assez dense.
- U_B : zone périphérique urbaine d'habitat et d'activités, à prédominance de maisons individuelles.
- U_C : zone d'activités artisanales, commerciales, d'infrastructures ou d'industrie sans nuisance
- U_D : Zone périphérique rurale d'habitat et d'activités, à prédominance de maisons individuelles.
- AU : zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future

Zones naturelles

- A : zone réservée à l'exploitation des richesses du sol et notamment à l'activité agricole
- N : zone naturelle protégée en raison de l'intérêt des paysages ou en raison des risques d'inondation.

3.2 DESCRIPTION PARTICULIERE DES ZONES. JUSTIFICATION DE LEURS LIMITES

A) ZONES URBAINES

La zone UA

Zone urbaine assez dense, elle correspond au Bourg et à Corcelles. Elle comporte des commerces. Elle peut accueillir des équipements publics, des activités de service, des entreprises artisanales.

L'habitat – de caractère rural à l'origine – n'a pas été beaucoup restauré et devra faire l'objet d'une réhabilitation progressive.

Les espaces publics (places notamment) pourraient être embellis.

Les constructions actuelles sont pour beaucoup alignées le long des rues et pour conserver ce caractère, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

A noter que des passages devront être réservés à travers ce front bâti, pour permettre l'accès aux parcelles situées en cœur d'îlot.

Les équipements publics sont intégrés à la zone UA.

Les limites de zone UA sont à peu près les mêmes que celle de la zone UB sur le P.O.S. de 1990. soit une surface d'environ 35 ha.

La zone UB

Zone urbaine récente d'habitat ,de bureaux et d'activités artisanales,d'équipements publics située ,structurée le long des voiries et en extension du Bourg et de groupements traditionnels. Elle comporte également des zones pavillonnaires ou un habitat groupé.

La présence permanente du paysage est l'un des caractères de Marzy à préserver. Les constructions à caractère continu le long des voie sont à éviter. Actuellement les maisons individuelles sont le plus souvent « isolées », c'est-à-dire implantées en retrait à la fois de l'alignement des voies et des limites séparatives. Le règlement du P.L.U. tolère l'implantation contre la limite séparatrice.

Les coupures paysagères et le caractère de densité moyenne en contraste avec le bourg doivent caractériser cette zone.

Les lotissements à usage d'habitation sont autorisés. Mais la vocation de la zone UB n'est pas limitée à l'habitat ; comme UA, elle admet les constructions à usage d'équipement collectif, de services et même d'activités artisanales, si elles sont sans nuisances.

La zone Uc

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service, bureaux et hôtels, équipements collectifs ou d'infrastructures.

Marzy compte une grande zone de centres commerciaux et une partie aéroportuaire avec les services et activités qui s'y rapportent.

On y trouve des entreprises commerciales comme Carrefour ou industrialisés comme Renault et les établissements Mathenin, route de Busserolles.

Rappelons que la commune de Marzy, quoique vaste, offre peu de terrains aménageables en zones d'activités, compte tenu des immenses surfaces protégées pour les raisons de paysage naturel et de terres agricoles, compte tenu aussi d'un tissu rural comportant peu de grandes voies de communication.

La superficie totale de la Zone Uc ne représente que 99 hectares environ sur la commune de Marzy.

La zone UC est divisée en deux parties UC1 déjà bien équipée et sans limitation de COS et la partie UC2 un limite de zones naturelles avec un développement limité et un COS de 0,15

La zone Ud

Zone partiellement construite en limite ou en îlots dans les zones naturelles à préserver. Cette zone est faiblement équipée, et il y subsiste une capacité résiduelle faible de construction.

Une grande partie de la zone UD donnant sur le Bec de l'Allier et sur la Loire est inclus à cette zone et est considéré comme particulièrement sensible par son classement en tant que site protégé (Haut-lieu de Bourgogne).

La zone est caractérisée par l'intérêt paysager à préserver et le développement des hameaux sans constructions agricoles. Le mitage est à éviter.

Dans cette zone la construction existe déjà et la construction nouvelle est tolérée ponctuellement, notamment pour compléter un parcellaire déjà bâti. Le manque de réseaux et par conséquent le recours à un assainissement autonome, la protection du site et la vision préservée du paysage urbain du centre bourg amène dans ce cas à fixer une taille minimale de parcelles.

Les lotissements, ainsi que les groupes d'habitations et les logements collectifs ne sont autorisés.

La diminution de surface de la zone NB a constitué la disposition principale de la révision du P.O.S. de 1980 : elle a été réduite de 218 ha à 58 ha. Cette disposition a été maintenue dans le P.O.S. de 1990. En effet, en tolérant les constructions sur des parcelles de 4000 m² sans réseau d'eau ni d'assainissement, la zone NB du P.O.S. a donc induit le mitage de vastes zones de la commune.

La zone Ub définie dans le P.L.U. de 2005, représentera 56 hectare et veut permettre la jonction des constructions dispersées en hameaux plus structurés.

La zone AU

Actuellement non ou peu équipée, cette zone est réservée à l'urbanisation future. Parce qu'elle permet une urbanisation concertée et réfléchie ayant préalablement fait l'objet d'un plan d'aménagement ou de plans d'ensembles, la superficie des zones AU (anciennement zone NA) de 80 hectares est ramenée à 53,7 hectares dans l'objectif de relier ces secteurs sur le bourg et sur les secteurs les plus urbanisés.

Les projets d'ensemble devront respecter les points forts et remarquables du site ainsi que les prescriptions et orientations du PADD.

Dans le secteur AU, les constructions à usage d'activités sont tolérées à condition que ces dernières n'engendrent aucune pollution ou nuisance.

B) ZONES NATURELLES

Elles représentent 1767 hectares, soit plus de 81% de la superficie totale de la commune.

La zone A

C'est une zone naturelle réservée aux activités agricoles, protégée en raison de la valeur des terres, du souci de pérennité des exploitations, de la qualité du paysage ainsi entretenu. Ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole

Une partie des zones inondables concerne la zone A, une attention particulière est à porter aux terrains des bords de Loire.

La zone A du P.L.U. 2005 proprement dite couvre 467 hectares, mais les terres agricoles représentent beaucoup plus car elles sont également couvertes par une grande partie de la Zone N.

La zone N

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger, d'une part en raison de la qualité des paysages et de certains sites « biologiques » et « ornithologiques ».

La zone N est une zone où l'intérêt des paysages et les risques d'inondation justifient une protection stricte.

Ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les exhaussements et affouillements qui leur sont liés, l'aménagement,

La Loire elle-même est classée en zone N, de même que les îles, les coteaux et la partie du plateau qui forme un large croissant parallèle au cours de la Loire.

Une partie des zones inondables concerne la zone N.

Le « Bec de l'Allier ») fait l'objet d'une protection particulière car très sensible (site classé « Haut lieu de Bourgogne »).

Le site naturel protégé correspond au périmètre classé du « Bec de l'Allier ».

On y trouve également des espaces boisés classés (ND), strictement protégés à Marzy en raison des faibles surfaces de boisements denses sur la commune.

Le secteur N.L autorise des implantations liées au tourisme et aux loisirs.

Partout ailleurs, les constructions sont interdites, sauf agrandissement de bâtiments existants.

Ont été classés en zones N les terres agricoles éloignées des bâtiments d'exploitations, où les besoins en construction neuve sont peu probables.

La Zone N représente au total 1300 hectares, soit 60% de la superficie de la commune.

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone où l'intérêt des paysages et les risques d'inondation justifient une protection stricte.

3.3 SURFACES PAR ZONE

ZONES	SUPERFICIES
<u>a) zones urbaines :</u>	
ZONE UA	35 ha
ZONE UB	165 ha
ZONE UC	99 ha
ZONE UD	56 ha
ZONE AU	53,7 ha
Total zones urbaines	<u>409 hectares</u>
<u>b) zones naturelles :</u>	
ZONE A	467 ha
ZONE N	1300 ha

Total zones naturelles	<u>1767 hectares</u>
Superficie totale couverte par le P.L.U.	2177 hectares

3.4 EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements sont répertoriés dans un document à part (n°5 du dossier de P.L.U.). Ils concernent surtout : l'élargissement de voies existantes (la majorité des cas), la création de voies existantes (en petit nombre) et quelques extensions d'emplacements existants (espaces publics du Panorama du Bec d'Allier).

3.5 MISE EN FORME DU P.L.U. 2005 révision

- Le P.L.U. 2005 révision s'efforce de « resserrer » l'urbanisation, d'économiser le sol et de freiner le phénomène actuel de dispersion de l'habitat. En plaçant des limites aux réseaux collectifs, il permettra d'améliorer les infrastructures existantes à l'intérieur des zones urbaines (assainissement et aménagement des voies communales notamment).
- En donnant une priorité au développement urbain du Bourg, il incite à son aménagement, à son embellissement et à sa revitalisation.
- La commune devra poursuivre la réalisation d'équipements collectifs pour les besoins de la population actuelle et future, et elle devra assurer l'entretien des équipements existants. Les dépenses induites devraient pouvoir être couvertes par la T.L.E. et par les recettes liées au développement général de la commune.
- L'installation d'activités créatrices d'emplois dans les zones Uc serait un facteur économique majeur pour la commune de Marzy.
- Certaines « actions d'accompagnement » devraient améliorer l'organisation de l'espace communal :

la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.) prévue dans le secteur du Bourg,

la Z.P.P.A.U. prévue dans le secteur du Bec d'Allier,

l'aménagement des zones AU sur la base de plans d'ensembles ou de masse.

3.6 AUTRES OBJECTIFS :

INCITER A UNE DEMARCHE HQE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- Les OBJECTIFS sont, par une synthèse des actions architecturales et techniques, afin d'obtenir un optimum possible global à partir des 14 cibles de la démarche « HQE »
- (Eco-Construction, Eco-Gestion, Eco-Confort, Eco-Santé) par :
- Le respect de l'environnement :(réduction des émissions de CO2)
- La préservation des ressources naturelles (efficacité énergétique, économies d'énergie, recours aux énergies renouvelables)
- Confort des occupants
- La performance économique du programme
- Les objectifs particuliers sont également :
 - o Réduction du Coût de la Construction dans une démarches globale et recherche de subventions et de financements maximale : amélioration des ratios SHON/SHAB
 - o Consommation au m² habitable : label THP soit RT 2005 –20%

3.6 CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme 2005 révision n'a pas l'ambition de résoudre tous les problèmes de la Commune. Toutefois, il constitue un cadre optimisé pour un développement urbain moins anarchique. L'intérêt collectif à moyen et à long terme a été le principal critère des choix effectués. Malgré la rapidité de l'évolution démographique de Marzy, de la pression urbaine des quartiers ouest de Nevers et du vecteur « économique » que constitue le C.D. 40 le P.L.U.2005 révision proposé doit permettre à la commune de Marzy de rester sur une position de « protection de son territoire naturel ».

Les choix effectués pour le développement durable de la commune ont permis d'élaborer une carte urbaine permettant de répondre à la recomposition du cadre urbain, en prenant en compte la protection du milieu naturel de la commune de Marzy.

Pièce complémentaire au Rapport de présentation :

- Tableaux comparatifs entre POS 90 valant PLU et PLU 2005 Révision.
- Analyse des demandes des personnes publiques associées, de la population et du commissaire enquêteur

Annexes au pièces au rapport de présentation du PLU 2005 Révision :

- Porté à connaissance : dossier consultable en mairie

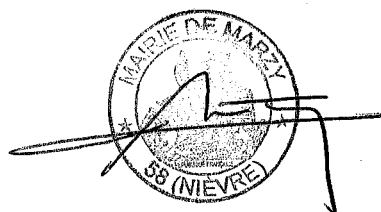
Nota : Contenu du Porté à connaissance :

1. Partie 1 : Cadre législatif et réglementaire des PLU
2. Partie 2 : Prescriptions générales
3. Partie 3 : Prescriptions particulières au territoire de la commune :
 - A- Servitudes d'Utilité Publique
4. Projet d'Intérêt Général
5. Partie 4 : Eléments utiles à la prise en compte des risques majeurs et à la préventions des pollutions et nuisances
 - A- risque d'Inondation
 - B- risques de transport de matières dangereuses
 - C- Installations classées pour la protection de l'environnement
 - D- Elimination des déchets
 - E- Assainissement
 - F- Risques sanitaires (cimetière)
 - G- Bruit
 - H- Air
6. Partie 5 : Eléments utiles à la protection des écosystèmes
 - A- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
 - B- Réseau Natura 2000
7. Partie 6 : Eléments utiles à la gestion durable des ressources et milieux naturels
 - A- Espaces naturels
 - B- Structures et potentiel Agricole et forestier
 - C- Ressources du Sous-Sol
 - D- Ressources en Eau
8. Partie 7 : Eléments utiles à la préservation du Cadre de Vie
 - A- Sites
 - B- Prise en compte du Paysage
 - C- Réglementation aux abords des Routes à Grande Circulation
 - D- Energie Eolienne Terrestre
 - E- Accès à la Nature
9. Partie 8 : Eléments utiles à la conservation du patrimoine
 - A- Patrimoine Archéologique
 - B- Monuments Historiques
10. Partie 9 : Eléments utiles à la mise en œuvre de la Mixité Sociale
 - A- Gens du Voyage

- B- Logement Social
- Partie 10 : Autres Eléments Utiles
 - A- Etudes en Cours
 - B- Eléments d'interprétation du territoire
 - C- Infrastructures de Transport et de Déplacement
 - D- Autres dessertes et réseaux

- Pièces graphique de référence et études de cohérences préalables à l'élaboration du PLU:

- Références :
 - 1.1.1 Plan de cadastre – Syndicat Intercommunal SIEEN 29 novembre 2004
éch. :1/20 000ème
 - 1.1.2 Plan d'Occupation des Sols – Plan modifié par délibération du Conseil
Municipal en date du 8 juin 1990
éch. :1/20 000ème
 - 1.1.3 SCOTT du 27 juillet 2001



1 RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce complémentaire :

Analyse des demandes :

- des personnes publiques associées,
- de la population et du commissaire enquêteur

Demande de la Chambre d'Agriculture :

Référence : - lettre du 17 novembre 2006 du président de la Chambre d'Agriculture
Au Commissaire Enquêteur

La Chambre :

- Rappelle à la Loi d'orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui précise que les documents d'urbanisme doivent tenir compte de l'activité agricole en termes de besoins à développer.
- Confirme les orientations générales du PADD de renforcer la protection du site naturel et des terres agricoles.
- Demande à voir :
 - o Les Voies routières entravant l'activité d'exploitation
 - o L'absence de zone A aux abords du siège et des bâtiments d'exploitation ne permettant pas une extension future des activités
 - o Le Zonage urbanisable incluant des bâtiments agricoles existants ou trop rapproché de bâtiments agricoles existants
 - o L'Evolution des zonages remettant en cause l'équilibre technico-économique d'exploitation agricole
 - o Le Zonage rendant difficilement applicable le respect des règles de réciprocité en terme de distance entre les bâtiments
- Demande que soit examiné par le Commissaire Enquêteur des points concernant plusieurs exploitations (voir analyse du rapport du Commissaire enquêteur).

Demandes des services préfectoraux :

- o Intégrer la Zac dans la zone UC réservée aux zones d'activités
- o Renforcer les dispositions pour prévenir le mitage des coteaux du bec d'Allier et assurer une qualité architecturale des constructions bâties sur des terrains en pente.
- o Interdire les constructions à usage agricole en zone UD
- o Ne pas interdire les constructions à usage d'habitat collectif en zone UD
- o Préciser en zone AU que les constructions seront autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble
- o Préciser sur la planche 1 que le site naturel protégé correspond au périmètre classé du bec d'Allier

Remarques et demandes du public ;

ENQUETE PUBLIQUE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR du 20 décembre 2006

Le public est intervenu principalement sur des questions d'extension de zones constructibles (voir Proposition et Avis du commissaire Enquêteur).

Le commissaire enquêteur propose des extensions qu'il considère être des minima (voir §4.3suivant).

Propositions et avis du commissaire enquêteur :

- **4.1 Continuité de bandes constructibles le long de voies de circulation :**
 - o une interruption de zone UB est faite sur la rue de la Croix St .Etienne. Une habitation existe au milieu de cette interruption. Il semble à priori logique de continuer la zone UB de chaque côté de la rue. Cette interruption permet de réfléchir sur l'évolution de ce quartier.
 - o La continuité des zones UB de chaque côté de la rue au clos des Roches semble logique. Sur la parcelle 14, une bande de terrain face à la rue du village Duffaud sera maintenue en Zone N.
- **4.2 Complément de zones constructibles pour les parcelles desservies, isolées, enclavées :**
 - o Les parcelles au milieu de zones UB et AU, mais faisant partie d'un grand espace entourant la salle polyvalente , ces parcelles doivent rester en zone AU
 - o Encastrées entre une zone construite, derrière une zone UD et à côté d'une zone AU, ces parcelles avec accès direct peuvent être classées constructibles
 - o Les parcelles enclavées entre deux zones UB et AU derrière une parcelle construite avec un accès sur rue existant sont à classer en zone AU.
- **4.3 Prolongement de zones constructibles**
 - o réf. 6 et 22 (plan 3CD)deux prolongements logiques, demandés au carrefour de la route de Tazière et du clos aux Roches : la parcelle 6 est au delà d'une limite matérialisée, la parcelle 22 cacherait la zone N et c'est une vue sensible. Ces deux parcelles attendront d'autres aménagements
 - o réf. 12 (plan 6 CG)- 7-25b(plan 6 HG)-R3(plan1 BC) : Il s'agit de prolongement de zones constructibles. Problème de limite. Dans le cas précis c'est la réduction de l'effet tache d'huile qui est recherché. Les limites actuelles sont au droit de constructions existantes.
 - o Réf. 15a (plan 3 C) : Cette extension peut se justifier si la parcelle n'est pas enclavée. A ce jour rien ne précise ce désenclavement. Cette extension est prématurée.
 - o Réf 15b-26 et R1(plan 5CH) : Rappelons la vue sur la Loire et qu'il faut préserver ce paysage, donc laisser cette bande non construite encore aujourd'hui
 - o Réf. 16(Plan 5 CH) : l'extension demandée est mineure et permet d'intégrer une parcelle aux autres parcelles. Mais là encore une frontière a été fixée et cette extension ne se justifie pas par des raisons techniques.
 - o Réf.18 (Plan 3 BD) : les zones UB périphériques correspondent à des zones construites. Cette extension devra attendre.
 - o Réf. 19 (Plan 3 CB) : une extension en compensation est demandée. Sans avis particulier compte tenu du fait que cette extension ne doit pas permettre la réalisation de 4 pavillons au lieu de 2. La vue sur la Loire aurait justifié le déclassement De cette parcelle.
 - o Réf.20-27 (Plan 3 BD) et (9-10) : C'est un problème de limite encore. Ces parcelles sont à classer en AU
 - o Réf.23 (Plan 3 BD) : c'est une extension pure et simple demandée et qui doit entraîner D'autres extensions. L'ensemble de cette zone doit

faire l'objet d'études annexes et en particulier de la création de pénétrantes.

- **4.4 Protection des exploitations agricoles :**
 - o Réf.21-28-29B-R4 : Le problème des exploitations agricoles est posé : accès, extension, surfaces exploitées.
 - o Il convient de réfléchir sur la lettre de la Chambre d'Agriculture de la Nièvre et d'y répondre au mieux pour respecter l'esprit du présent PLU :
 - Protection de la nature
 - Protection Des exploitations agricoles
 - Possibilité d'extension de celles-ci
- **4.5 Quelques cas isolés :**
 - o Réf.30 (Plan 6 CG) : il s'agit semble-t-il d'un oubli qui est à étudier spécialement et qui entrerait dans la famille 4.2.. Toutefois une réflexion d'ensemble Doit être faite sur l'aménagement de cette zone périphérique et proche du centre dont l'emplacement réservé n°65 est peut être la 1^{ère} phase (voir 4.6)
 - o Réf.32 : une demande particulière est formulée et nécessitera toute l'attention des auteurs du projet de PLU.. Dépassant le cadre strictement technique avec des réponses entrant à priori dans les familles 4.1 et 4 .3 l'ensemble des remarques formulées présente un aspect économique non négligeable.
 - o Réf.28 (Plan 1G) : le long de la future voie, emplacement réservé n°22, les zone AU et UB devraient être réduites à une bande constructible (1 pavillon). Le long de cette voie une bande sera prévue pour le déplacement du matériel agricole et des troupeaux
- **4.6 Remarques d'intérêt général à partir des remarques particulières :**
 - o emplacement réservé 65 (Plan 6 CG) :ce chemin qui ne dessert pas de zones constructibles et semble faire double emploi avec l'emplacement réservé 56 est l'amorce d'un contournement du centre bourg. Il est justifié. Mais pour être logique il faut laisser en état la rue, objet de la réserve 56 (rue ancienne)
 - o Réf.17 (Plan 6CG)- (§5.4 D1 et D2)-D2(Plan5C) :
 - Voir remarque sur l'emplacement réservé 65
 - Les emplacements réservés doivent faire l'objet de bornages pour ne pas les voir détruits
 - Il serait judicieux de prévoir (mais comment,) des accès aux parcelles isolées. Ceci entre dans le cadre des réflexions générales sur les dessertes des zones AU et N en particulier (voir 4.1et 4.3)
- **4.7 Demande de création de zone constructibles :**
 - aucune extension aujourd'hui ne se justifie dans cette zone classée N et aucune extension est recevable en zone protégée
- **5 Conclusion :**
 - o dossier complet et abordable par tout le monde
 - o le dossier fera l'objet d'une remise en forme (présentation) pour être compatible avec les demandes des services préfectoraux et pour être

adapté aux demandes légitimes des autres services (DGAC et Chambre de l'Agriculture en particulier)

- le public est intervenu principalement sur des questions d'extension de zones constructibles. Le non prolongement des zones constructibles par d'autres parcelles encore constructibles et la non continuité des bandes constructibles le long des rues et des routes correspond à un besoin de réflexion pour les aménagements futurs, en fonction de ce que sera le développement prévisible actuel. L'intérêt commun doit être prioritaire.
 - Un souhait : ne pas faire des champs de pavillons.... Comme le village Dufaud !
- **6 Avis du Commissaire Enquêteur :**
- L'étude du dossier et l'enquête elle-même, n'ont pas suscité d'autres remarques que celles figurant au procès verbal et Avis et Conclusion du Commissaire Enquêteur,
 - Après avoir :
 - Etudié et analysé le dossier technique soumis à l'enquête publique
 - Visité les lieux concernés
 - Pris l'avis et l'absence d'avis des personnes concernées

Emet un Avis Favorable.

L'analyse des différentes demandes légitimes a été faite lors d'un conseil privé le 29 janvier 2007, les modifications ont été faites et soumises au Conseil Municipal du 5 avril 2007 dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU 2005 Révision.

En règle générale les demandes d'intérêt général satisfaisant les orientations du PADD et les possibilités techniques offertes actuellement dans le cadre du PLU 2005 révision ont été retenues.

- Les demandes des services préfectoraux ont été intégralement prises en compte et ont été reçues sans remarques à signaler par ces services le 27 mars 2007.
- Les demandes de la Chambre de l'Agriculture
 - ont fait l'objet d'un examen attentif des réponses données par le PLU 2005 Révision et en particulier au regard des besoins d'une activité agricole à développer, dans le cadre des orientations du PADD de renforcer la protection du site naturel et des terres agricoles.
 - Toutes les demandes d'ordre général ont été traitées au mieux compte tenu d'un état existant de voiries principales et des zones protégées.
 - Dans les cas de situation de sièges d'exploitation existant situés à proximité ou entre des zones urbaines, les compromis les plus favorables, vu les orientations générales du PLU 2005 Révision, ont été arrêtés
 - Le PLU 2005 Révision favorise les bâtiments correspondant aux exploitations agricoles dans les zones naturelles et agricoles

permettant ainsi le développement et le meilleur équilibre technico-économique avec un minimum de nuisances.

- Les demandes du public :
 - o Elles ont été examinées dans le cadre de l'intérêt général en suivant l'avis circonstancié du Commissaire Enquêteur. De nombreuses adaptations mineures, en accord avec les demandes du Commissaire Enquêteur ont été rendu possibles.
 - o Vu l'étude d'aménagement et d'opération d'ensemble à venir, de nombreuses demandes sont prématurées et leurs objets seront repris dans ces études de développement future.
 - o En ce qui concerne les problèmes de limites, ils ont été examinés et les limites ont été fixées au mieux compte tenu de la volonté de garantir une qualité de sites et les zones protégées. Ces prises de position rejoignent dans la majorité des cas les propositions et l'avis du Commissaire enquêteur.
- Les demandes du Commissaire Enquêteurs :
 - o Elles ont été prises en compte pour l'ensemble des points touchant l'intérêt général de la commune et les orientations du PADD.
 - o Pour les demandes du publics et en particuliers les demandes ne relevant pas de l'intérêt collectif, les ajustements possibles ont été opérés en tenant compte des propositions du Commissaire Enquêteur.
 - o La remise en forme du dossier a été faite et a obtenu l'accord des services préfectoraux

8 juin 2006
27 mars 2007

COMMUNE DE MARZY
PLU 2005 REVISION
TABLEAU COMPARATIF

Définition des zones	
ZONE POS	
TOTAL SURF. PAR ZONE (POS 1990)	
% de la commune	
Ht en mètres maximum bâtiments	
cos	
potentiel SHON	
% SHON de la commune	
ZONE PLU 2005 Révision	
TOTAL SURF. PAR ZONE (PLU 2005 REVISION)	
% de la commune	
Ht en mètres maximum bâtiments	
cos	
potentiel SHON	
% SHON de la commune	

	ZONES NATURELLES							ZONES NATURELLES						
Zone naturelle à protéger en raison de la vocation agricole des terres. Seules les constructions liées à l'exploitation agricole y sont autorisées.	NC	4 656 580	21,385%			0	0,000%	A	4 668 392	21,440%			0	0,000%
Zone naturelle à protéger en raison du site et du paysage. Toute construction est interdite sauf agrandissement des bâtiment existants dans la limite de 40% de la surface actuelle	ND	13 054 766	59,954%			0	0,000%	N	13 008 409	59,741%			0	0,000%
	TOTAL N	17 711 346	81,339%			0	0,000%	TOTAL N	17 676 801	81,181%			0	0,000%

	ZONES URBAINES							ZONES URBAINES						
Zone urbaine à bâti dense.Admet les équipements collectifs, de service et les activités sans nuisance.	UB	218 147	1,002%	7	0,40	87 259	10,185%	UA	353 495	1,623%	7	0,50	176 748	20,554%
Zone périphérique urbaine à faible densité à prédominance de maisons individuelles.Admet les équipements collectifs, de service et les activités sans nuisance.	UD	1 487 643	6,832%	7	0,15	223 147	26,046%	UB	1 654 178	7,597%	7	0,15	248 127	28,855%
Zone d'activité artisanale, commerciale, d'infrastructure ou d'industrie sans nuisance	UE y compris aéroport	771 900	3,545%		0,15	223 147	26,046%	UC1	249 797	1,147%		0,40	99 919	11,620%
								UC2	236 724	1,087%		0,15	35 509	4,129%
								Uca	387 105	1,778%			0	0,000%
								UCb "ZAC"	115 271	0,529%			0	0,000%
Zone naturelle ordinaire ou de campagne sans protection particulière. Elle comprend la presque totalité des hameaux isolés; Surface minimale pour un terrain constructible 4000m². Les lotissements sont interdits	NB	585 266	2,688%	7	0,10	58 527	6,831%	UD	563 645	2,589%	7	0,15	84 547	9,832%
	TOTAL U	3 062 956	14,067%			533 552	62,277%	TOTAL U	3 560 215	16,350%			644 848	74,990%
	ZONES A URBANISER à terme							ZONES A URBANISER à terme						
	ZAD	192 383	0,884%				0,000%			0,000%			0	0,000%
Zones non aménagées en vue d'une urbanisation future dans le cadre d'une procédure de ZAC. L otissement autorisé sur 10 000m² minimum	NA ZAC + NA	807 978	3,711%		0,40	323 191	37,723%	AU	537 648	2,469%		0,40	215 059	25,010%
	TOTAL ZA	1 000 362	4,594%			323 191	37,723%	TOTAL AU	537 648	2,469%			215 059	25,010%
	TOTAL U+Z	4 063 318	18,661%			856 743	100,000%	TOTAL U + AU	4 097 863	18,819%			859 908	100,000%

TOTAL ZONES		21 774 664	100.000%	856 743	100.000%	21 774 664	100.000%	859 908	100.000%
-------------	--	------------	----------	---------	----------	------------	----------	---------	----------