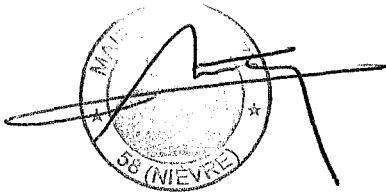


COMMUNE DE MARZY
PLU 2005 REVISION

Délibération du 05 Avril 2007



2 – Le P.A.D.D.

DOCUMENT DE STRATEGIE – SCHEMA DIRECTEUR

Plan annexé :

2.1.0 PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D.

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 issu 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'appuiera sur ce projet communal pour les années à venir qui sera présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PADD est un DOCUMENT DE STRATEGIE ou un SCHEMA DIRECTEUR pour le long terme et le PLU 2005 révision est l'une des étapes du PADD.

Le PADD et par conséquent le PLU 2005 révision 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
-

2.1 NECESSITE D'ACTUALISER LES DONNEES

La révision du P.L.U. de Marzy a été rendue nécessaire par :

- le développement rapide de la commune
- l'évolution des données : augmentation de la population, constructions nouvelles, extension des réseaux, importance du projet de la zone d'extension ouest de Nevers.

Les élus ont souhaité ré-orienter certains objectifs :

- renforcer la protection du site naturel et des terres agricoles,
- recentrer l'urbanisation autour du Bourg et des groupements d'habitation existants,
- permettre l'implantation d'activités d'artisanat ou de petite industrie

2.2 LES ELEMENTS DES P.O.S. DE 1980 et de sa révision en 1990 qui sont à actualiser et à corriger

A) Le zonage

- Ce qui a caractérisé d'abord **le P.O.S. de 1980, a été la démesure des zones constructibles, surtout des zones NB (88 ha) et le mittage du territoire.**

Alors que ce type de zone ne devait être que « ponctuelle », aux abords de constructions déjà existantes, en y autorisant la construction sur des parcelles de 4000m² minimum, même en cas d'absence de réseau collectif d'eau potable et d'égout, le P.O.S. de 1980 a engagé le mittage du territoire communal par des pavillons d'habitation.

- **Le S.D.A.U. de 1973 admettait une continuité urbaine totale entre le Bourg de Marzy et le centre de Fourchambault, c'est-à-dire une urbanisation ininterrompue sur 2,5 km de long et 1 km de large.**
- **Le P.O.S. révisé de 1990 a cherché au contraire à « contenir le développement du Bourg qui se dessinait actuellement en tache d'huile, à lui donner des limites, à l'entourer d'une couronne verte.**
Les zones NA, qui permettent un aménagement raisonné grâce à une procédure particulière et à un plan d'ensemble préalable, ont été préférées aux zones NB.
- **Le SCOT approuvé le 27 décembre 2001, met l'accent sur les zones naturelles et protégées. Il rend également compte du besoin de restructuration du milieu urbain et périurbain.**

La révision du P.L.U. de 2005 reprend les éléments du SCOT, met l'accent sur la protection du territoire naturel de la commune de Marzy et sur la restructuration du centre bourg et des hameaux dispersés dans la commune.

La continuité urbaine entre le bourg de Marzy et le bourg de Fourchambault a été pratiquement réalisée par le passé et semble être une jonction logique à terminer, Une coupure verte est à maintenir tout le long de ce secteur urbanisé.

Le bourg de Marzy présente également des perspectives paysagères qui doivent être sauvegardées pour garder le caractère rural ce qui nécessite un contrôle des points de vue environnants. Cela se traduit par une limitation stricte des zones urbaines pour prendre en compte le relief du bourg par un recentrage de l'extension au centre du bourg au nord du centre bourg en gardant une coupure avec Corcelle et au sud par un développement modéré en tenant compte des points de vues sur le bourg depuis les versants qui donnent sur la Loire et le Bec de l' Allier. Il faut se garder d'augmenter le périmètre visible du bourg sur les points de rupture de pente qui sont des points hauts.

Réduire les anciennes zones NA et ZAD ,en étendant ponctuellement les zones U, permet de garder un potentiel raisonnable de développement, un choix important et diversifié de localisation des nouvelles constructions. C'est également une réponse à des besoins dans les diverses catégories et tailles de construction, tout en protégeant les espaces naturels, le caractère de ce site et les zones de protections (principalement le Bec de l'Allier et les zones humides).

B) Le règlement

Le P.O.S. de 1980 comptait 6 zones principales qui comportaient au total 19 secteurs soit un nombres largement excessif. Seul le secteur NB était à prédominance « d'activités ».

Le P.O.S. révisé de 1990 s'est trouvé simplifié dans la mesure où il ne comportait que :

- **3 zones urbaines, dont une réservée aux activités industrielles,** artisanales, commerciales, ou d'infrastructures ;
- **4 zones naturelles,** comportant elles-mêmes 4 secteurs au total.

Le P.L.U 2005 révision prévoit une structuration simplifiée du zonage de la commune :

- **5 zones urbaines (U),** une réservée au centre bourg à forte densité, une spécifique à la périphérie du Bourg, une relative aux hameaux développés dans la commune , une à dominance d'activités et 1 zone de réservée à l'urbanisation future (AU)
- **2 zones naturelles (N),** une zone agricole(NA), qui comprend les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (A) et une zone naturelle (N) . Les deux sont protégées pour leur qualités de site, de milieu naturel et de paysage. La zone N comprend une partie NI autorisant des équipement de loisir et une partie ND pour les espaces boisés classés.
Dans ces zones naturelles,seuls des développements agricoles et forestiers peuvent y être envisagés

2.3 HYPOTHESES RETENUES POUR LE DEVELOPPEMENT

A) Evolution démographique

Marzy est la seule des 16 communes de l'agglomération neversoise dont le chiffre de population ait dépassé très largement les prévisions du S.D.A.U. En 1973, ce dernier prévoyait 1800 habitants pour 2010. La réalité de 1988 a été que la population de Marzy avoisinait 3000 âmes.

Si on extrapole le taux d'augmentation annuel enregistré entre 1975 et 1990 (2199 à 3032) soit 2,53%), on peut admettre que Marzy a gagné de 400 à 500 habitants environ entre 1999 et 2005 ce qui se vérifie. .

Si le département s'est bien « vidé » au profit de l'agglomération neversoise, la commune de Marzy a connu un apport de population par la qualité de vie qu'elle propose à proximité de Nevers.

Le transit de population n'en est que plus important vu que les activités se situent en majorité hors du territoire communal.

Nous conserverons cette hypothèse pour définir le nombre de logements à prévoir et les superficies nécessaires pour les accueillir.

(suivant recensement de 1999)

année	population	augmentation
1954	1341 hab	
1961	1351 hab	+ 10 hab soit 0,7%
1968	1381 hab	+ 30 hab soit 2,2%
1975	2199 hab	+818 hab soit 59%
1982	2621 hab	+422 hab soit 20%
1990	3032 hab	+411 hab soit 16%
1999	3051 hab	+ 19 hab soit 0,6%

L'évolution générale de la population, lente jusqu'en 1968, s'est accélérée fortement jusqu'en 1990, la commune ayant 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'ayant 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 depuis 1999 est constatée ce qui amène la population en 2005 à 3500 habitants.

Compte tenu de la prévision de 20log par an (voir §B)Habitat) soit 60 habitants par an, le nombre d'habitant prévu en 2010 est de 3800 et 4100 en 2015 .

B) Habitat

Population en 1999 : 3051 hab.
Population estimée en 2005 : 3500 hab.

Total de logements en 1999 : 1241 log.

Taux moyen d'occupation : Dont 51 libres
2,6 occupants/logement

Estimation 2005 : 1300 log. Soit +12 log/an entre 2000 et 2005
Taux moyen d'occupation : 2,7 occupants/logement

*Résidences principales entre 1915 et 1999 :

Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999
197	261 soit +64 (+2/an)	330 soit +69 (+3,8/an)	569 soit +239 (+40/an)	810 soit +241 (+40/an)	1021 soit+211 (+30/an)	1159 soit+138 (+15/an)

L'évolution du nombre de résidences principale entre 1915 et 1999 ne sont pas représentatives de l'évolution actuelle des logements neufs.

Nous retiendrons, compte tenu des demandes croissantes, une hypothèses moyenne de 20 logements neufs/an sur 10 ans, en conservant un rythme de construction sensiblement identique à celui de la période 1982- 1999.

*Superficie nécessaire aux besoins en habitat neuf :

Si l'on retient une densité moyenne de 10 maisons par hectare, soit 27 habitants à l'hectare, il a fallu un minimum de 170 hectares pour accueillir les 3500 habitants estimés en 2005 soit la capacité de la zone UB et UD du POS de 1990.

L'augmentation de la population s'est faite en dehors du bourg dont la surface constructible n'était que de 21,8 hectares.

L'augmentation de la population de 2000 à 2005 (450 habitants) s'est faite en dehors du bourg, la consommation d'espace entre 2000 et 2005 est de 16 hectares.

Le POS n'avait plus de zone immédiatement disponible sans procédures particulières.

L'évolution prévisible de la population , 60 habitants par an , de la commune de Marzy demande 2 hectares par ans d'augmentation de surfaces à construire.

Les surfaces constructibles du POS ne permettent pas de les accueillir.

Dans le PLU 2005 révisé , le développement prend en compte une protection plus importante de l'environnement naturel et par conséquent les surfaces à construire, avec une densification raisonnable, doivent être trouvées dans le bourg et les hameaux.

Sur 5 ans la surface à construire est un minimum d'environ 10 hectares.

Sur 10 ans la surface à construire est un minimum d'environ 20 hectares.

La capacité d' augmentation maximale dans le bourg est d'environ 13,5 hectares. Ce besoin est déjà atteint à cours terme dans la zone UA PLU 2005 révision pour favoriser la restructuration et la construction dans le bourg.

La zone périphérique (UB PLU 2005 révision) a une capacité d'augmentation maximale à moyen terme de 17 hectares laissant ainsi un choix de localisation de parcelles pour les futurs constructeurs dans cette zone.

Les surfaces des zones AU d'urbanisation future, fortement réduites (40%) par rapport au zone ZAD et NA du POS révisé de 1990 sont des surfaces d'urbanisation concertée et réfléchie ayant préalablement fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble. Les terrains dans cette zone sont sensibles : il sont en limite du bourg qui doit garder son identité de lecture en vues lointaines et en limite des zones naturelles.

A long terme le développement des zone U sera très limité compte tenu des capacités dégagées à court terme et seul les zone AU permettront de continuer à répondre à des besoins d'opération d'ensemble (étude programmée et plan de masse) de l'ordre de 10 000m² SHON.

C) Activités

- Le P.O.S. de 1990 incluait un potentiel de 88 hectares (UE+ZAC). Cette capacité est pratiquement atteinte avec le succès de la ZAC. Le P.L.U. révision permet un développement de 10 hectares supplémentaires pour répondre aux demandes actuelles. A long terme une réflexion sur des besoins futurs à satisfaire devra se faire au niveau de l'ensemble du département ou se faire par augmentation de la ZAC bien limitée sur un territoire.

2.4 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs généraux du P.L.U. 2005 révision sont de concilier trois exigences principales :

- continuer à accueillir une population nouvelle ; pour cela créer non seulement des logements mais aussi des emplois et poursuivre les équipements collectifs.
- préserver et améliorer encore le cadre de vie actuel, c'est-à-dire protéger les sites naturels et aménager les espaces urbains : moderniser le Bourg sans détruire son cachet ancien ; structurer et harmoniser le développement des nouveaux quartiers ; améliorer le réseau d'assainissement ; apporter à la population de la commune les services publics qu'elle est en droit d'attendre.
- ne pas engager la commune dans un plan d'aménagement trop coûteux ; pour cela, resserrer les zones urbanisables ; adapter les programmes d'acquisitions foncières, d'amélioration de la voirie et des réseaux, de construction d'équipements neufs, au budget communal et aux aides que peuvent apporter le Département et la Région.

Les principaux objectifs d'aménagement retenus sont les suivants :

A) Protéger le site naturel, c'est-à-dire les paysages et les espaces boisés.

- maîtriser le développement anarchique : mettre fin à son éparpillement et au « mitage » des terres agricoles ; interdire les constructions isolées,
- éviter les implantations linéaires le long des routes (il n'est pas nécessaire de construire tout au long du réseau d'eau potable), organiser les groupements d'habitation en forme d'hameaux ; définir quelques règles d'aspect tendant à éviter l'hétérogénéité architecturale,
- protéger strictement les boisements, très rares à Marzy,
- protéger rigoureusement la Loire, ses îles, les coteaux (ZNIEFF et NATURA 2000),
- conserver les chemins ruraux ; les entretenir comme sentiers de promenade.

B) Maintenir et encourager les activités agricoles :

- préserver durablement les espaces agricoles, à la fois pour l'activité économique qu'ils représentent et pour la protection des paysages qu'ils assurent (les agriculteurs sont les meilleurs « jardiniers » du paysage) ; tenir compte de ce que les agriculteurs se sont équipés pour restructurer leurs exploitations,
- maintenir de vastes zones à usage agricole, d'un seul tenant, non enclavés.
- Favoriser les bâtiments d'exploitation agricoles dans la zone naturelle dédiée à l'agriculture.

C) Recentrer l'urbanisation autour du Bourg :

Faire du Bourg un pôle vivant et représentatif de toute la commune que chacun puisse identifier comme le centre-ville et le chef-lieu,

- le moderniser et le revitaliser : aménager les espaces publics, encourager la restauration immobilière, susciter l'implantation de nouveaux commerces,
- contenir l'urbanisation actuellement en tache d'huile ; donner au Bourg une limite plus nette, si possible par un front bâti continu ; densifier les quartiers nouveaux ; conserver les vergers existants ; Il existe beaucoup de terrains

non construits dans le Bourg et en périphérie immédiate : il faut favoriser le déblocage de la rétention foncière actuelle.

D) Resserrer l'urbanisation autour des hameaux et groupements d'habitations existants :

Cet objectif est le corollaire des précédents.

- économiser le terrain ; densifier autour de ce qui est déjà bâti,
- structurer une urbanisation et éviter l'aspect répétitif et monotone et créer des pôles vivants et personnalisés,
- arrêter l'allongement sans fin des réseaux et des voies carrossables qui pèse lourdement sur les finances de la commune.

Recentrer l'urbanisation autour du bourg et l'amélioration de l'urbanisation autour des hameaux ainsi qu'autour des groupements d'habitations, se définit par la mise en place d'une typologie urbaine du bourg (U_A) vis à vis de la périphérie de celui-ci (U_B et U_D).

Cela se traduit dans le règlement par l'application de coefficient d'occupation des sols visant à améliorer la perception des limites du bourg vis à vis des autres secteurs de la commune.

E) Contrôler les espaces liés à l'aménagement tout en laissant des choix de situation, sans pour autant augmenter le rythme actuel de l'urbanisation (20 logements neufs par an, en moyenne) :

- pour préserver le site naturel global et son attrait,
- pour ne pas entraîner la commune dans des dépenses excessives pour les équipements collectifs rendus nécessaires par l'habitat.
- Pour permettre de résorber le mitage des hameaux et de restructurer à long terme l'ensemble du territoire communal.

F) Prévoir des zones d'activités :

- pour créer des emplois sur la commune, pour y fixer la population ;
- pour réduire les migrations alternantes ;
- parce qu'une entité urbaine équilibrée doit intégrer les trois fonctions principales : habitat, travail, loisir.

A noter que la commune de Marzy, quoique très vaste, offre peu d'emplacements convenables, en dehors de la frange sud du C.D. 40, pour l'implantation de zones d'activités.

G) Etudier un schéma de voirie à long terme :

- réserver des emprises pour élargissement et amélioration des voies actuelles,
- améliorer certains carrefours et axes principaux afin de limiter les vitesses de façon passive sur les accès au centre bourg,
- réserver des accès aux terrains enclavés.

H) INCITER A UNE DEMARCHE HQE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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