

Département de la Nièvre
Commune de Saint-Parize-le-Châtel


P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

ABW Warnant
Mars 2007

PREFECTURE DE LA NIEVRE
Recu au contrôle de légalité le

- 4 MAI 2007

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	14 mars 2007 <p>Pour le Maire empêché L'Adjoint</p> 

Préambule.....	2
I - Analyse du territoire communal.....	7
A - Contexte	7
B - Paysage.....	7
1 - Milieu physique.....	7
2 - Sensibilités	9
3 - Morphologie du territoire	9
4 - Occupation du territoire.....	9
5 - Perception du paysage, repères, cheminements.....	10
6 - Appréciation qualitative du paysage	10
C - Organisation de l'espace urbain.....	13
1 - approche historique.....	13
2 - Structures urbaines du territoire.....	13
3 - Armature urbaine.....	13
4 - Patrimoine archéologique.....	17
D - Démographie et logements	19
1 - Population	19
2 - Logements.....	20
E - Etat des réseaux.....	21
Assainissement collectif existant	21
II - Objectifs du P.L.U.....	22
A - Définition des orientations	22
1 - Cadre juridique.....	22
2 - Le respect des principes légaux.....	22
B - Enjeux de la commune :	23
C - Les orientations de la révision.....	23
D - Les secteurs stratégiques	24
1 - Projet d'aménagement des « Poirats »	24
2 - Les Grands Champs :	24
3 - Zone d'activités du Champ des Perches.....	24
4 - Le circuit de Nevers-Magny-COurs	24
5 - Moiry.....	25
III - Mise en oeuvre du P.L.U.	26
A - Composition du dossier	26
1 - Le rapport de présentation	26
2 - Le P.A.D.D.	26
3 - Le règlement	26
4 - Le plan de zonage.....	26
5 - Les orientations d'aménagement	27
6 - Les plans annexes	27
7 - Les servitudes d'utilité publique	27
B - Justifications des dispositions du P.L.U.	27
1 - Zone UA	27
2 - Zone UB	27
3 - Zone UC	27
4 - Zone UE	27
5 - Zone UL.....	28
6 - Zone 1AU	28
7 - 1AUsa.....	28
8 - Zone 2AU	28
9 - Zone A.....	28
10 - Zone N.....	28
C - Impact prévisible sur l'environnement et mesures compensatoires	29

PREAMBULE HISTORIQUE DU P.L.U.

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis le 27 décembre 1991. Il a été mis à jour par arrêté du maire du 7 avril 2000.

Le P.O.S. a été mis en révision le 26 mars 1993. De nombreuses applications par anticipation ont été faites du projet de révision jusqu'à la promulgation de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 dont les dispositions supprimaient les applications par anticipation.

La prescription de la révision a été confirmée par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2001 pour intégrer les dispositions de la loi S.R.U., transformer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et définir les modalités de la concertation.

Une révision d'urgence a été approuvée par délibération du conseil municipal en date 28 juin 2002, concernant la zone des Perches et le quartier de la mairie.

Le projet de révision du P.O.S. a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2002 mais le dossier a reçu un avis négatif des services de l'Etat et les études ont dû être reprises pour modifier le projet et compléter le dossier.

Dans l'attente de l'approbation de la révision générale, la municipalité a réalisé d'une part une modification ayant pour objet de résoudre un certain nombre de blocages sur des permis de construire pour des constructions en zone urbaine et d'autre part une révision simplifiée (prescrite le 7 novembre 2003) afin de permettre la construction d'un bâtiment nécessaire à la mise aux normes d'une exploitation agricole au lieu-dit de Chéron. Les dossiers de modification et de révision simplifiée ont été approuvés le 4 mai 2004.

Pour la reprise des études de la révision générale, une réunion a été organisée avec les services de l'Etat le 12 septembre 2003 pour faire le point sur les dispositions ayant amené M. le Préfet a donné un avis défavorable sur le projet :

- l'ampleur et la localisation des zones d'urbanisation future n'étaient pas compatibles avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Nevers.
- les dispositions du P.L.U. n'avaient pas été présentées et justifiées dans le rapport de présentation.
- la formulation du règlement n'était pas conforme au code de l'urbanisme.

Après plusieurs réunions de travail et des discussions au sein du conseil municipal sur la pertinence de poursuivre l'élaboration d'un document d'urbanisme, le dossier corrigé et complété devrait être prochainement arrêté.

Une nouvelle délibération a été prise le 25 mars 2005 pour prescrire les modalités de cette nouvelle phase d'études du P.L.U. (le bilan de la concertation avait été fait lors de la délibération arrêtant le projet le 13 décembre 2002) :

- affichage de la délibération en mairie,
- information dans le bulletin municipal,
- organisation d'une réunion publique,
- mise à disposition d'un dossier de consultation et d'un registre pour recueillir les observations.

Des demandes individuelles sont parvenues régulièrement à la mairie et ont été regardées dans le cadre des études de révision pour voir si elles pouvaient être prises en compte.

Le débat a été organisé en conseil municipal le 29 avril 2005 sur les nouvelles orientations du projet communal.

Une réunion a été organisée le 12 mai 2005 pour présenter le nouveau projet aux personnes publiques associées afin de vérifier si les remarques formulées sur le projet arrêté le 13 décembre 2002 avaient bien toutes été prises en compte (ci-après tableau résumé des remarques de l'avis de l'Etat).

Une réunion publique a été organisée en juin pour présenter le projet aux habitants.

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

AVIS DE L'ETAT

1 – Compatibilité avec le SCOT :

- Zone 2AU urbanisable à l'est et à l'ouest du bourg
- Zone 2AU urbanisable entre Moiry et I déviation

2 – Utilisation économe et équilibrée de l'espace :

Ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation surestimées

Développement autour du bourg :

- Développement prévu en 1AU et 2AU permettant de doubler le nombre de logements sur le bourg

- Développement secteurs aménageables en zone naturelle non argumentée par rapport à l'environnement, au paysage ou à l'agriculture

Non prise en compte de l'environnement :

- Urbanisation aux Vignes du Puits et aux Fonds Bouillants, en dessous de l'église ne permet pas sa mise en valeur.

- Des zones constructibles ou aménageables sur des zones agricoles (zone 2AU des Poirats nord, zone des Grands Champs, zones NCL des Varennes et du Canton des Champs).

Secteurs constructibles de la zone naturelles :

- Ne limite pas la constructibilité à des secteurs de taille et de capacité limitée.

- Secteurs NB : les secteurs déjà construits devraient être classés en zone urbaine (sud du bourg, Puits de Meaux, Genetiaux au sud-est de Moiry)

- Secteurs NC : relève d'une erreur de transcription de l'ancien P.O.S. (sud du bourg, au Chailloux, entre la déviation et les anciennes carrières).

- Justifier l'institution des secteurs constructibles NB (70 ha)

- Limiter les secteurs constructibles NC (100 ha) aux seuls terrains bâtis

- Limiter ou préciser l'objet et le règlement de chaque secteur NCL (180 ha) pour éviter la multiplication des plans d'eau et des hébergements précaires

Absence de dispositions pour la protection du paysage et de l'environnement :

- Approche paysagère

- Protection des vallées des ruisseaux par une zone naturelle protégée

- Identification des haies et des arbres isolés en éléments du paysage

3 – La cohérence et le contenu du dossier :

Rapport de présentation :

- Analyse et diagnostic incomplets. Pas d'analyse du paysage et de l'environnement

- Pas d'explication des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement

- Pas de justification des changements apportés aux dispositions du POS antérieur par la révision actuelle ni de l'utilité des emplacements réservés

- Manque la superficie des zones du projet

- Thème de la desserte en réseaux insuffisamment traité, élimination de déchets et assainissement autonome pas abordés

PADD :

- Orientations incohérentes avec les autres pièces du dossier : principe de restriction des zones constructibles en contradiction avec les superficies figurant au zonage, gel des abords de la future déviation en contradiction avec le zonage 2AU, protection particulière annoncée de l'architecture nivernaise sans disposition correspondante.

- Difficile de distinguer ce qui relève de la descriptions et ce qui constitue des projets sur lesquels la commune s'engage ou d'autres collectivités (circuit)

- Développement plus conséquent sur deux orientations majeures : développement de la zone des Poirats et l'aménagement du lieu de centralité autour de la mairie.

Règlement :

- Formulation des articles 1 et 2 à revoir.

- Certaines occupations du sol non compatibles avec le caractère naturel des zones (cabanes près de chaque étang en zone agricole ; commerces et artisanat en NB et NC).

- Minimum de terrains de 600 m² en UB, UD et NB doit être justifié par les études du schéma directeur d'assainissement

4 – Aspects matériels :

- Présentation plus nette du plan de zonage (délimiter entièrement chaque zone et d'éviter les décalages entre le zonage et le parcellaire)

- Indications de la zone de bruit, de la ZAD et du PDIPR doivent être reportées sur un plan annexe

- Simplifier les appellations des différents secteurs de la zone naturelle et regrouper le règlement dans un même chapitre (NCF inutile).

Avis des services associés sur le projet de révision arrêté

Le tableau ci-après résume les remarques des personnes publiques associées et les réponses qui y sont apportées.

Enquête publique

M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon, par ordonnance en date du 30 septembre 2005 a nommé M. Gérard GUILLAUMIN comme commissaire-enquêteur pour l'enquête publique conjointe du Plan Local d'Urbanisme et du projet de zonage d'assainissement.

L'enquête publique a été ordonnée par l'arrêté du 21 mars 2006 de M. le Maire de Saint-Parize-le-Châtel pour une durée de 32 jours du 11 avril 2006 au 12 mai 2006. L'arrêté a été affiché du 27 mars au 12 mai 2006. Un avis a été a été inséré dans :

- le journal du Centre des 24 mars et 12 avril 2006
- le journal du Centre Dimanche des 26 mars et 16 avril 2006.

M. le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences :

- mardi 11 avril 2006 de 9h à 12h
- samedi 22 avril 2006 de 9h à 12h
- mercredi 3 mai 2006 de 15h à 18h
- vendredi 12 mai 2006 de 15h à 18h

Ont été tenus à la disposition du public :

- le dossier de P.L.U.,
- les avis des personnes publiques associées,
- un tableau résumant la suite réservée par la municipalité à ces remarques,
- le dossier de modification du schéma directeur valant schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Nevers,
- le registre d'enquête.

Le commissaire-enquêteur a demandé à la municipalité de compléter le dossier d'enquête en :

- reprenant la rédaction du P.A.D.D. pour présente le projet communal de manière plus explicite
- améliorant le repérage des emplacements réservés
- matérialisant le passage de la futur déviation de la RN 7.

Huit personnes se sont présentées lors de 4 permanences. 6 de ces personnes ont consigné des observations dans le registre (voir tableau ci-après).

M. le commissaire-enquêteur a reçu par ailleurs 2 lettres de personnes ayant fait part de leur observation sur le registre d'enquête et une note écrite par la majorité du conseil municipal de Saint-Parize-le-Châtel, remise le 12 mai 2006.

Dans cette note, la majorité du conseil municipal fait part de :

- La vente des parcelles C 321et C 322, pour réaliser un parking pour l'église dans un aménagement respectueux du site.
- Certaines parcelles situées au nord du village aux lieux-dits des Cluzeaux, des Auvents, du Désert, du Chariot, des Quionvignes et de la Fontaine de Meaux étaient en zone NAD dans le POS et ont été classés en zone A dans le projet de PLU à la demande de la DDAF. Bien que n'étant pas équipé de certains réseaux, ces terrains peuvent faire l'objet d'opérations immobilières.
- Les terrains situés en bordure de la RN 7 aux lieux-dits de la Plaine et des Grainetées étaient en zone d'urbanisation future à vocation d'activités (NAE) dans le POS. Ces terrains ont été classés en zone agricole dans le projet de PLU. Néanmoins, il serait intéressant de prévoir dès à présent la possibilité d'implantation d'équipements industriels et commerciaux sur la zone comprise entre l'actuelle RN 7 et la future A 77.

Le commissaire-enquêteur fait remarquer que le projet de révision du POS est présenté par le maire de Saint-Parize-le-Châtel après avoir été adopté par délibération du conseil municipal. S'agissant des parcelles au nord du village, le classement des secteurs faisant aussi l'objet d'observations du public pose question en l'absence de justifications objectives. S'agissant du projet de zone d'activités à Moiry, les arguments de la majorité du conseil lui apparaissent fondés.

Le commissaire-enquêteur a donné un **avis favorable** au P.L.U. sous réserve de revoir le classement des secteurs des Cluzeaux, Auvents, Désert, Chariot Quionvignes et la Fontaine de Mont et de la parcelle n°380 à Moiry. De plus, le commissaire-enquêteur recommande de revoir le classement des secteurs de la Plaine et des Grainetées.

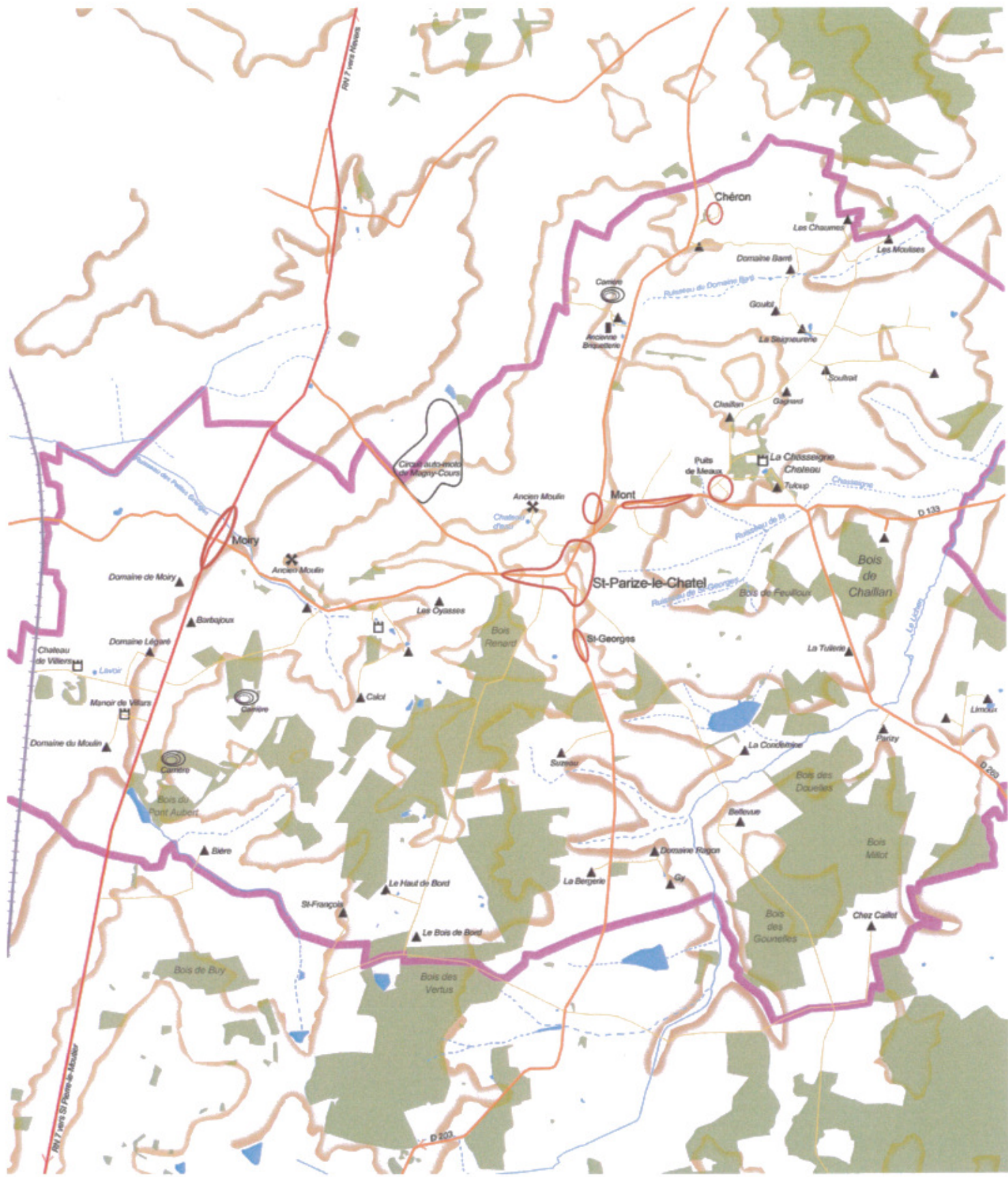
Le tableau ci-après explique ce qui a été finalement retenu par la commission d'urbanisme de manière à mener à bien la révision du PLU conformément au SCOT et en tenant compte de l'avis de l'Etat.

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

Services	Remarques	Corrections
Etat	<p>Avis favorable. Quelques corrections à effectuer dans le dossier. Synthèse des avis des services de l'Etat comprenant la D.R.A.C., le S.D.A.P. et la D.R.I.R.E. qui ne sont pas remis séparément.</p>	
	<p>1 – Rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque des informations sur la ZNIEFF de type 2 « Forêt et étangs du Perroy ». - Répertoire tous les cours d'eau (sur le zonage et dans le rapport) - Préciser que le château de Villars est en mauvaise état mais fait l'objet d'un programme de réhabilitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter le rapport - Compléter le rapport - Compléter le rapport
	<p>2 – Zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement réservé n°9 n'est pas reporté sur le plan de zonage - Le jardin de l'église doit rester en zone naturelle, un projet d'urbanisation pouvant porter atteinte aux abords du Monument Historique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ajouter l'emplacement selon le tracé fourni par l'Etat - Après l'arrêt du P.L.U., M. le Maire a demandé l'avis de l'ABF pour modifier le classement d'une partie des parcelles C321 et C322 (jardin de l'Eglise) en zone UC au lieu de Nx pour permettre la construction sur 2 parcelles détachées. Cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable. Suite à la demande de précision de M. le Maire, M. le Préfet a répondu que toute disposition contraire à l'avis de l'ABF, repris dans la synthèse de l'avis des services de l'Etat, remettrait en cause l'avis favorable de l'Etat.
	<p>3 – Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions de l'article 11 dans les zones U et AU relatives aux toitures autorisent les seules toitures à 2 pentes et interdisent les toitures en verre pour vérandas. - Il serait souhaitable de limiter la hauteur des murets en maçonnerie à 40 cm maximum par rapport au niveau naturel du domaine public. - Il manque le règlement du secteur Npx. - la zone NL au château de Villars autorise l'aménagement de terrain de camping et de caravanage (interdit par le classement en site inscrit du Château selon l'article R 443-9 du code de l'urbanisme). - Le bâtiment situé sur la parcelle C2 1177 présente un décor renaissance très intéressant (fenêtres à meneaux, jambage de porte...) qui mériterait de figurer sur la liste des éléments du patrimoine bâti à conserver. 	<ul style="list-style-type: none"> - Retravailler l'article 11 en commission. - Retravailler l'article 11 en commission. - Retravailler l'article 11 en commission. - Corriger le règlement. - Ajouter à la liste des éléments du paysage à préserver.
	<p>4 – Informations archéologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler dans le règlement les dispositions pour la protection du patrimoine archéologique de l'article L. 531 – 14 du code du patrimoine, du décret n°2004 – 490 et de l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2004 sur le zonage archéologique. - Rappeler dans le rapport les différentes informations archéologiques (carte de localisation transmises en septembre 2003 et l'arrêté de zonage). 	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier la rédaction du règlement (secteur « x »). Le zonage archéologique a déjà été reporté sur le zonage). - Compléter le rapport.

	<p>5 – Assainissement : <u>Dans le rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacer « secteur nord des Fonds Bouillants » par « Grands Champs » p19. - Sur le plan des réseaux d'assainissement, distinguer le réseau gravitaires du réseau de refoulement. Il manque la mention du réseau projeté route du Rond de Bord. Les tronçons rue de la Fontaine, rue St Georges, rue du Champ des Perches et RD 133 côté Moiry sont indiqué comme réseau projet alors qu'ils sont existants. <p><u>Dans le règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier que tous les terrains sont desservis par le réseau collectif d'assainissement. - Ajouter dans la zone UE la subordination de l'évacuation des eaux usées industrielles à l'établissement d'une convention avec le gestionnaire du réseau. <p><u>Annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclure les plans des réseaux dans les annexes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Corriger - Corriger - A voir - Compléter le règlement - Déplacer les plans du rapport de présentation aux annexes.
Conseil Général	<p><u>Espaces naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pas de remarques. <p><u>Randonnée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chemins du P.D.I.P.R. à reporter. <p><u>Paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments du paysage figurent bien dans les documents. <p><u>Infrastructures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements projetés sur Magny-Cours ne sont pas intégrés au projet : emplacements réservés pour le département pour l'élargissement de la RD 133 (20m) à inscrire sur les parcelles C1319, C731, C730, C729, C 727 et C 1402 au lieu-dit Le Corbier Mort et le Champ des Perches, et pour la création d'une nouvelle voie (25m) et l'aménagement du carrefour. 	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter les plans annexes avec le P.D.I.P.R. - Compléter la liste des emplacements réservés.
Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte du projet de « Coeur de village » dans le P.A.D.D. 	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter le P.A.D.D..
S.D.I.S.	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments concernant la défense extérieure contre l'incendie et la desserte des bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir la rédaction du règlement au niveau de la desserte (supprimer la mention des dimensions). - Mettre dans les annexes les éléments transmis.
Fibre active	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveaux tracés de la piste du Circuit de F1 et de la RD 58 et tracés de la piste club et de la piste de Kart. - Les possibilités d'extension future du Pôle sont inscrits en zone 1AU5a. 	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter le cadastre. - Vérifier la pertinence du classement (en particulier par rapport à la piste ULM).

Demandeurs	Observations	Réponse du commissaire-enquêteur	Réponse de la commission d'urbanisme
M. et Mme MIGNARD	Conteste le P.L.U. qui transforme des terrains constructibles dans le P.O.S. et terrains agricoles. (parcelles 165, 375, 376, 811 et 816 au Quionvignes). Un projet de maison de retraite est en cours d'étude sur la parcelle 165 et des projets de maisons individuelles sur les parcelles n°811 et 816.	Le classement en zone A dans le PLU plutôt qu'en zone 1NAD dans le POS de ces parcelles ne semble pas être le fruit d'une stratégie des élus et peut être comprise comme de nature à dévaloriser le bien foncier des propriétaires.	Ces parcelles sont situées en dehors des extensions prévues au SCOT de l'agglomération de Nevers. De plus l'Etat a fait connaître son opposition, en particulier pour des constructions individuelles. Finalement, le projet de maison de retraite ne semble pas vouloir se concrétiser.
M. et Mme BRISSARD	Les parcelles n°382 et 383 situées au lieu-dit les « Auvents » sont classées en zone A dans le nouveau P.L.U. alors qu'elles étaient en zone NAD dans le POS. Ces terres à proximité du bourg ne sont pas vraiment en zone rurale et un projet de lotissement est à l'étude.	Les élus précisent que la décision de classer ce secteur en zone A ne relève pas de leur entière volonté. Pourtant, dans le PADD, figurent la volonté de réaffirmer la centralité du bourg en privilégiant les zones d'habitat les plus proches et le souci de maintenir un équilibre entre les zones à urbaniser et les zones agricoles. Pour le commissaire-enquêteur cependant, le maintien de ces secteurs en zone agricole n'apparaît pas justifié car ces secteurs sont en continuité de la zone urbaine et les zones constructibles ne représentent que 10% de la superficie de la commune.	Ces parcelles sont situées en dehors des extensions prévues au SCOT de l'agglomération de Nevers. De plus l'Etat a fait connaître son opposition, en particulier pour des constructions individuelles.
M. Rémi du THEILLET	Emet des craintes sur la protection des sources d'eau plates et gazeuses en raison du classement en zone urbanisée ou à urbaniser des parcelles actuellement agricoles aux Fontis Bouillants.	La source n'est plus exploitée depuis 30 ans et il n'y a plus de captage. Une activité industrielle spécialisée dans la motorisation de voitures de compétition a été implantée sur le site. Aujourd'hui, la municipalité envisage de développer une zone d'activités artisanales sur le site des Fontis Bouillants. Le commissaire-enquêteur fait part de son accord.	Maintien du zonage du PLU.
M. Christian VAINJAC	Une partie de la parcelle n°380 à Moiry n'est pas classé en zone UC alors qu'elle fait l'objet d'un permis de construire.	Cette division en milieu de parcelle n'apparaît pas justifiée dans la mesure où la limite de séparation entre les zones peut suivre la limite de propriété.	Classement en zone constructible de l'ensemble de la parcelle.
M. Michel DEROUET	La parcelle n°548 à la Quezotte est classée en zone 2AU alors qu'il est situé entre des propriétés bâties et bénéficie des réseaux.	La desserte en réseaux s'apprécie au niveau de l'ensemble du secteur et non de la parcelle.	Maintien du zonage du PLU.
M. Julien GONZALEZ	L'association pour la sauvegarde et la renaissance du domaine des sources de Fontis Bouillants se déclare opposée au projet et des traces de valeur archéologique ont été découvertes.	Voir réponse Pour M. Rémi du THEILLET. Le plan de zonage prévoit une zone « x » pour la protection des sites archéologiques.	Un tel projet n'est pas dans les priorités de la commune contrairement à la création d'une zone d'activité artisanale.
La majorité du conseil municipal	Certaines parcelles situées au nord du village aux lieux-dits des Cluzeaux, des Auvents, du Désert, du Charriot, des Quionvignes et de la Fontaine de Meaux étaient en zone NAD dans le POS et ont été classés en zone A dans le projet de PLU à la demande de la DDAF. Bien que n'étant pas équipé de certains réseaux, ces terrains peuvent faire l'objet d'opérations immobilières.	Le classement des secteurs faisant aussi l'objet d'observations du public pose question en l'absence de justifications objectives.	Maintien du zonage du PLU. Ces parcelles sont situées en dehors des extensions prévues au SCOT de l'agglomération de Nevers. De plus l'Etat a fait connaître son opposition, en particulier pour des constructions individuelles.
La majorité du conseil municipal	Les terrains situés en bordure de la RN 7 aux lieux-dits de la Plaine et des Grainetées étaient en zone d'urbanisation future à vocation d'activités (NAE) dans le POS. Ces terrains ont été classés en zone agricole dans le projet de PLU. Néanmoins, il serait intéressant de prévoir dès à présent la possibilité d'implantation d'équipements industriels et commerciaux sur la zone comprise entre l'actuelle RN 7 et la future A 77.	Ces arguments paraissent fondés.	Cette zone d'activités n'est pas prévue au SCOT et les services de l'Etat ne sont pas favorables à court terme à la création d'une zone d'activités sans étude précise. Maintien du zonage du PLU.



I - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Plan d'aménagement global

A - CONTEXTE

La commune de Saint-Parize-le-Châtel est rattachée au canton de Saint-Pierre-le-Moutier dont elle constitue la limite nord.

Les communes de Mars-sur-Allier, Magny-Cours à l'ouest, Sermoise-sur-Loire au nord, Chevenon et Luthenay – Uxeloup à l'est, ainsi qu'Azy le vif au sud complètent ses limites administratives.

A 17 km au Sud de Nevers et sur le parcours de la RN7 qui lui donne schématiquement sa limite territoriale ouest, son image est étroitement liée à celle de la commune voisine de Magny-Cours et au circuit automobile de formule 1 qui occupe une partie du territoire de ces deux communes.

Sur un territoire de 4 911 hectares, le village de Saint-Parize-le-Châtel proprement dit qui concentre la majeure partie de la population, se situe à l'écart de tout axe majeur de communication.

B - PAYSAGE

1 - Milieu physique

a - Généralités

La commune de SAINT PARIZE LE CHATEL, se situe entre Loire et Allier à une dizaine de kilomètres au Sud de NEVERS.

Le territoire communal, d'une superficie de 4 911 ha, s'étend essentiellement à l'Est de la RN7, sur la ligne de partage des eaux entre l'Allier et la Loire.

De nombreux ruisseaux, pérennes ou non, découpent le plateau :

- vers l'Allier :

- . ruisseau de Bière, limite Sud-Ouest de la commune
- . ruisseau des Petites Granges, qui traverse Moiry

- vers la Loire :

- . ruisseau du Margoujat, limite Nord de la commune
- . ruisseau du Domaine Barré
- . ruisseau de la Chasseigne, affluent du Lichen
- . ruisseau de St Georges, affluent du ruisseau de la Chasseigne
- . le Lichen
- . le Limoux, affluent du lichen
- . ruisseau de Fontingé

b - Géologie

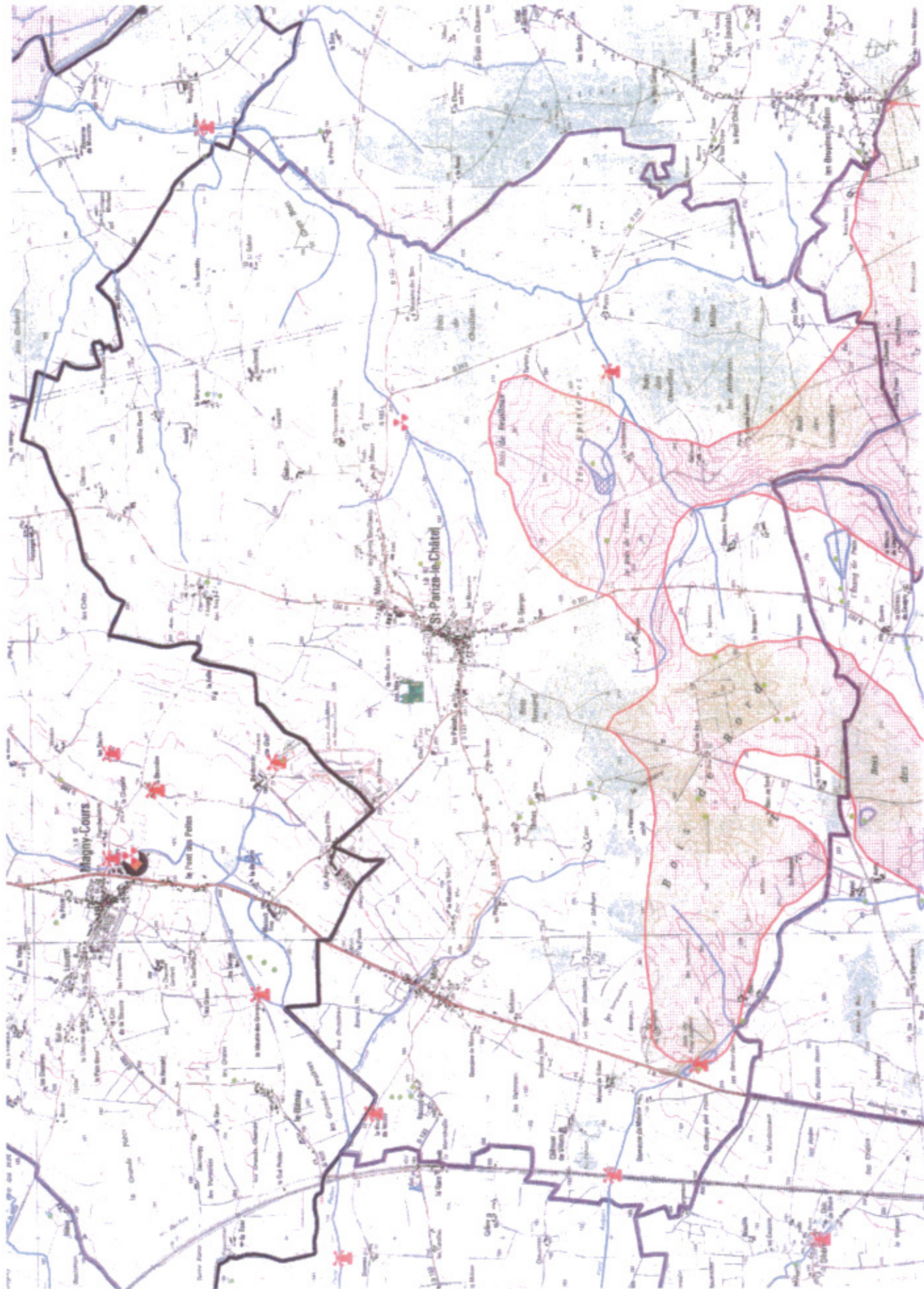
Selon la carte géologique de Sancoins (1/50000), les formations début secondaire (Trias – Jurassique inférieur) se trouvent à l'affleurement. Ces formations sont affectées par une faille de direction Nord-Sud.

Des placages d'alluvions anciennes ou de dépôts fluviolacustres recouvrent ces formations. De même, des galets ou sables épais reposent sur les marnes et argiles du lias.

c - Hydrogéologie

Les réservoirs aquifères, sont :

- les alluvions de la Loire
- les alluvions de l'Allier
- les calcaires liassiques



Le plan ci-dessus répertorie les cours d'eau et les réserves d'eau, ainsi que le contour de la ZNIEFF

Les sources, exutoires de ces réservoirs, sont situées :

- dans les calcaires du Lias, au contact d'horizons marneux ou argileux sous-jacents (sources perchées) ou sus-jacents (sources de « trop-plein »).
- Sur des structures faillées (Saint-Parize le Châtel)

A Saint-Parize, les eaux souterraines donnent naissance au contact des formations lacustres du Nivernais, à la source de Fontingé.

d - Hydrologie

Les ruisseaux sont nombreux sur le territoire de la commune :

- ruisseau des Petites Granges et du Pont Aubert, à l'ouest,
- ruisseau de Margoujat et du domaine Barré au nord,
- ruisseau Saint-Georges et de la Chasseigne rejoignant le ruisseau le Lichen à l'est,
- ruisseau de Cougny et de la Fontaine au sud.

2 - Sensibilités

ZNIEFF n°2023 correspondant à la forêt et aux étangs du Perray (Sologne bourbonnaise)

Cette zone correspond à des forêts, des landes, des prairies, du bocage, des cours d'eau et des étangs. Elle couvre la forêt de Perray et toute une région où alternent boisements, espaces agricoles bocagers et étangs. Elle présente divers milieux humides et des landes qui abritent des plantes à aire de répartition atlantique. La diversité des milieux se traduit par celle des oiseaux et des mammifères associés aux étangs, à la forêt et au bocage.

Ce milieu est peu menacé à l'exception des risques de drainage pour la sylviculture dans certaines parties forestières correspondant autrefois à des plantations éparses de pins sylvestres. Il convient de maintenir une gestion de forêt de feuillus et l'état actuel des étangs.

3 - Morphologie du territoire

La commune de Saint-Parize-le-Châtel fait partie d'une petite région de collines encadrées par les plaines alluviales de la Loire à l'est et de l'Allier à l'ouest.

L'amplitude du relief est peu marquée, le point le plus haut de la commune est à 247 m et le point le plus bas est à 183 m.

Les formes du relief sont assez molles et arrondies. Seuls quelques secteurs présentent des pentes un peu plus marquées : côte au dessus de Villars, côte de Bellevue, côte de Limoux et vallée du lichen, site de Saint-Parize, Suzeau, Limoux (rebords de plateau bine marqués).

Les lignes de crête présentent une orientation préférentielle est-ouest. Une grande ligne de crête continue sépare la commune en deux versants est et ouest. Le versant ouest, calcaire, est large et ouvert tandis que le versant est est plus vallonné et bocager.

Le bourg de Saint-Parize est situé sur cette ligne de crête ainsi que les points culminants de la commune, dominant le paysage des deux versants.

Les vallées des rivières ont tendance à s'inscrire franchement en creux dans le paysage, mais si les versants sont assez pentus, le fond de ces vallées est en général très plat.

4 - Occupation du territoire

On distingue deux types d'habitat :

- des écarts dispersés correspondants à des domaines agricoles assez anciens (châteaux et fermes).
- Des villages-rues qui se sont développés des part et d'autre des axes de communication : Moiry les long de la RN7, Saint-Parize-le-Châtel le long de son réseau de voies en étoile. Le noyau originel de Saint-Parize est, comme son nom l'indique, un château dont ne subsistent que quelques murs et la structure viaire circulaire. L'habitat dispersé le long des routes est venu modifier l'urbanisme depuis les années 70 .

La mise en valeur historique agricole du territoire s'articule autour de trois modes principaux :

- 1) Le bocage herbager : mise en valeur traditionnelle reposant sur un mode de gestion volontaire des haies basses (clôtures) et des arbres tige (bois de chauffage à partir des branches exploitées régulièrement).
Le parcellaire est de type polygonal irrégulier avec des limites très souvent en marches d'escalier ou en courbes. Les chemins sont peu nombreux et de nombreuses parcelles sont enclavées. Malgré quelques disparitions de haies, le bocage a peu évolué depuis un demi-siècle. Les alignements de la RN7 et une partie de l'allée d'accès au château de Villars ont aussi été supprimés.
- 2) Les vignes : aujourd'hui quasi disparues, elles ont marqué le territoire par un parcellaire orthogonal de petites dimensions (le secteur à l'ouest du bourg est un bon exemple).
- 3) Les bois : constitués de grands massifs situés sur les croupes de relief, ils occupent une grande partie du sud de la commune. Certains ont été défrichés pour l'agriculture (bois de Feuilloux). Des voies forestières en étoile caractérisent le bois de Bord. On peut noter un début d'enrésinement de certains secteurs.

La création du camp et de l'hôpital militaire américain a produit un parcellaire orthogonal entre Saint-Parize et Moiry qui a été recolonisé par les cultures et par le circuit de Magny-Cours.

Les carrières se sont étendues dans le secteur de Berquières.

5 - Perception du paysage, repères, cheminements

A cause de la morphologie assez cloisonnée du relief et du faible nombre des points de vue naturels bien marqués, le territoire communal est peu perceptible sur de grandes étendues.

Cet effet est renforcé par la trame verte du bocage qui redivise le territoire en de nombreuses sous-unités. En dépit de leurs positions en ligne de crête, le bourg et son église sont peu perçus.

Les points de repère sont peu nombreux et sont constitués par les châteaux d'eau, quelques moulins à vent en ruine et par le clocher de Saint-Parize.

La perception du paysage depuis de nombreuses routes qui le parcourent est constituée par une succession de scènes paysagères qui correspondent aux diverses micro-unités traversées.

Il s'ensuit une impression de grande variété suivant que l'on se trouve en creux ou en crête, dans les bois ou dans les plaines bocagères.

Certaines parties du territoire communal sont en dehors de ces voies et échappent de ce fait à la perception (bois de Feuilloux, vallée du Lichen, Gros-bois/St Gabriel, Les Varennes).

Les chemins communaux ou ruraux permettent une perception plus en profondeur du bocage. Certains de ces chemins sont difficilement praticables.

Le réseau de chemin d'exploitation est plus ou moins bien entretenu et est difficilement accessible au public (cul de sac, chemins privés,...).

6 - Appréciation qualitative du paysage

a - Éléments positifs

– Un bocage de qualité

C'est un paysage entièrement construit par l'homme.

Ce bocage a été peu dégradé depuis la fin de la guerre, ce qui n'est pas le cas dans d'autres communes du même secteur géographique. Il est constitué de haies basses d'épineux associées à de grands arbres (seul le chêne subsiste comme essence dominante après la disparition des ormes). On note la présence de vieux charmes traditionnellement utilisés pour marquer les angles des parcelles.

Les arbres sont souvent traités en têtards, ce qui leur donne une allure caractéristique.

Ce bocage est générateur d'ambiances paysagères pittoresques le long des routes et des chemins qui contribuent à rendre ce paysage très attachant.

Le mode d'exploitation et de conduite des haies semble perdurer, ce qui est bon signe pour la conservation de ce paysage que l'on peut considérer comme un patrimoine historique important mais qui pourrait se dégrader rapidement soit par abandon de l'entretien, soit par abattage des haies et des arbres.

– Un réseau de chemins bordés d'arbres intéressants

De nombreux chemins et routes sont bordés d'arbres et de haies qui leur confèrent une valeur paysagère indiscutable.

Les chemins et routes forestières sont également très intéressants pour la promenade.

– Un patrimoine arboré très important

Une première prospective du paysage a permis de repérer un grand nombre d'arbres pittoresques : vieux chênes, saules têtard, charmes. Ces arbres constituent un véritable patrimoine paysager et historique.

Ils sont également des points de repère importants dans le paysage ainsi que des éléments d'identité du paysage. Leur conservation est importante pour la valeur qu'ils donnent au paysage communal.

– Des plantations d'alignement remarquables

L'alignement monumental des platanes de la RN7 a été abattu. Il reste cependant des alignements plus ou moins intéressants :

- allée du château de Villars (platanes, grande valeur paysagère)
- RD 113 de Moiry au bourg (marronniers, bonne valeur paysagère)
- RD 113 à l'est du bourg (marronniers, bonne valeur paysagère)
- Allée du bourg au bois de Bord (tilleuls taillés trop bas et cerisiers « boules », faible valeur paysagère)
- Mail de tilleuls de l'église (bonne valeur paysagère)
- Entrée du bourg (prunus, faible valeur paysagère)

– Un patrimoine bâti à forte qualité architecturale

Le bourg est caractérisé par un parcellaire médiéval entourant le site du château et de l'Abbaye de Saint Patrick. L'architecture d'un grand nombre de constructions anciennes est intéressante et bien conservée. Le caractère pittoresque de cet ensemble est indéniable. L'église et sa crypte sont classées monuments historiques et le périmètre de protection englobe la totalité du bourg.

Les écarts possèdent eux aussi des constructions remarquables. Parmi les plus intéressants, on peut citer :

- Le château de Villars, XIV^{ème} siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques(27/11/51), en mauvais état mais fait l'objet d'un programme de réhabilitation
- Le manoir XIX^{ème} de la Futaie.
- Le manoir de Villars, le château et la ferme de Tâches
- Le manoir de Roussy dans la plaine de Moiry ?
- Le château de l'Ange
- Le château de Chasseigne (XV^{ème} et XIV^{ème} siècle).
- Soultrait
- Gagnard

Il faut noter aussi la qualité architecturale de certaines fermes (ferme du château de Villars, ferme du Puits de Meaux) ainsi que celle du château d'eau construit par les américains pour desservir le camp militaire.

Le grand nombre de moulins à vent est aussi caractéristique du patrimoine bâti communal (implantation en ligne de crête).

– Des détails pittoresques

Dans cette catégorie il faut ranger les nombreux murets en pierres sèches ou maçonnés qui accompagnent le bâti et le parcellaire dans le secteur de Moiry et dans le bourg.

On peut citer aussi les barrières de bois qui ferment les parcelles entourées de haies.

b - Des éléments qui déprécient le paysage

– L'urbanisation récente ne présente pas le même niveau qualitatif que le bâti ancien

L'émiettement du bâti pavillonnaire le long des voies a tendance à disperser la silhouette du bourg et à créer des limites floues entre la partie urbaine et la campagne.

L'architecture des nouvelles maisons, de type pavillonnaire, sans réelle identité n'est pas dans la lignée de l'habitat ancien.

Le traitement des limites bâties vient aussi déqualifié le paysage urbain : aux murets traditionnels en pierre calcaire se substituent une grande diversité de matériaux qui brouille la lecture et banalise le paysage urbain.

– Les réseaux aériens nuisent à la qualité du paysage

Dans le bourg, à Moiry et aux abords de certains écarts, les lignes EDF et de téléphone se superposent à l'éclairage public et viennent s'interposer devant les silhouettes du bâti et les alignements des façades.

C'est un élément important de banalisation et de déqualification du paysage rural.

– Les résineux : une menace pour l'originalité et l'authenticité du paysage

On note deux types de plantations de résineux :

- Les haies qui bordent les propriétés bâties ou non. Elles créent des masses vertes compactes et sans nuance qui constituent une contradiction paysagère fondamentale secteur du Domaine du Bois et dans la vallée de Chasseigne. Cette pratique, si elle s'étend, risque de modifier radicalement le paysage des massifs boisés de la commune qui sont presque exclusivement constitués de feuillus (taillis, taillis sous futaie, futaie).

Cependant, des plantations récentes d'arbres d'alignements le long des voies et chemins (action pilotée par le CAUE) tend à retrouver des structures traditionnelles :

- Plantations de frênes le long des chemins des Faveroches et de saules le long du chemin de Moiry à la RD 113 : action intéressante car bien dans l'esprit du lieu.
- VC n°12 : continuation de l'alignement existant par des merisiers plantés tous les 20 m Chemin des pionniers : Plantation de frênes.
- Chemin des Bosnards : projet de plantation de chênes.
- Chemin des Faveroches : projet de plantation de saules en remplacement d'une haie anciennement en saules).

Concernant ces plantations récentes, on peut noter que la distance de plantation est trop grande pour créer un effet d'allées plantées, 8 à 10 mètres auraient été préférables. Les saules pourraient être traités en têtards pour conserver le port traditionnel de la région.

– Les ruines : une image négative

On note un assez grand nombre de bâtiments ruraux (fermes, granges, écuries) qui sont en très mauvais état ou même en ruines. Ce phénomène atteint aussi le château de Villars et aussi un bâtiment ancien très bien situé au « centre » de Moiry. Cependant, le château de Villars fait aujourd'hui l'objet d'un programme de réhabilitation.

Outre qu'il s'agit d'une perte patrimoniale importante, l'effet en terme d'image pour la commune est très préjudiciable.

– Les entrées de la commune : un problème de lecture des itinéraires et de qualité d'image

Deux pôles constituent la commune, Moiry et le bourg. Ils ne bénéficient pas du même niveau de lecture.

- Moiry est perceptible immédiatement depuis la RN 7 et sa lecture est simple : un village rue traversé par une nationale.
- Le Bourg est desservi par 7 voies en étoile. Sur ces 7 voies, 5 sont des liaisons locales avec les autres bourgs du secteur et 2 relient le bourg à la nationale.

La liaison Moiry/le Bourg par la RD 113 est assez « confidentielle » avec un carrefour dangereux et une voie bordée d'un arbre d'un gabarit réduit. L'entrée du bourg est marquée par la présence d'un lotissement (les Oyasses) et par la silhouette de la zone d'activité et du château d'eau.

La liaison RN7/le bourg par le circuit de Magny-Cours est caractérisée par :

- L'aspect incongru, hors d'échelle et décousu des installations et des abords du circuit qui est en complète contradiction avec le paysage rural local. Il n'y a eu aucun effet particulier d'accroche paysagère du circuit qui ne s'appuie sur aucune masse boisée importante dans le secteur où le bocage a toujours été très ouvert. La situation flanc de coteau augmente à cet effet de non intégration paysagère.
- La non lisibilité de l'itinéraire avec sa « manivelle » et sa traversée d'espaces non structurés.
- Une zone de transition avec les premières maisons du bourg caractérisée par des installations et un espace décousu, dont le château d'eau américain constitue le seul élément intéressant.

– Des espaces publics non structurés

A Moiry, l'espace public est constitué par la RN7 et ses (trop) larges trottoirs, par une voie communale dont le traitement hésite entre l'urbain et le rural et par des petites voies internes mixtes piétons et voitures. L'ensemble ne présente pas de caractère marqué et n'est pas très attractif. La perspective de la création de la déviation de la RN7 doit permettre d'envisager une mutation et une réappropriation de ces espaces au profit des habitants.

Dans le bourg les espaces publics sont plus complexes (rues, ruelles, places, placettes, mail,...) mais là aussi leur aménagement est sommaire voir inexistant et les quelques travaux déjà réalisés (éclairage public, plantations) manquent de cohérence ou sont en contradiction avec « l'esprit des lieux ». Ainsi, sur la rénovation de l'axe principal du bourg, si l'on peut se féliciter du choix d'un modèle de luminaire différent des « lanternes de style » habituelles, on peut néanmoins critiquer l'effet massif de l'ensemble dû à la taille importante de la lanterne et à la faible hauteur du mât dont la partie inférieure a un diamètre trop grand et l'effet agressif de la couleur rouge qui renforce le côté massif de l'ensemble et tranche trop sur le camaïeu pastel des crépis et des toitures. De plus, sur les alignements de prunus à l'entrée du bourg, les arbres trop petits ne marquent pas assez l'effet d'avenue et sont écrasés par l'éclairage public.

Le pôle d'équipements publics constitué autour de la mairie et des terrains de sports souffre aussi d'une lacune en matière d'organisation d'espaces publics et de plantations cohérentes.

C - ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN

1 - approche historique

Appelé auparavant GENTILICO, GENTLIACO ou GENTILLY, le village aurait pris le nom de SAINT PATRICE après l'évangélisation du pays entre Loire et Allier par un moine nommé PATRICIUS. Ce dernier ayant fondé une abbaye à l'emplacement de l'actuelle église. Par glissements successifs, Saint Patrice le Châtel serait devenu Saint Parize le Châtel après un bref passage par BRENERY durant la révolution.

Pittoresque village accroché sur les pentes est de la ligne de partage des eaux de la Loire et de l'Allier, rien ne transparait de sa richesse patrimoniale bâtie sans agitation au fil du temps. Du paléolithique jusqu'à la dernière guerre ; chaque période et civilisation se sont montrées particulièrement généreuses et ont laissé de riches témoignages sur le territoire communal.

2 - Structures urbaines du territoire

En décomptant les écarts, l'espace urbanisé ne représente que 156 ha soit 3% du territoire communal. A côté des 3 826 ha de zones agricoles soit 78%, on voit que la vocation de la commune est fortement marquée par l'agriculture.

En collant à la nature et à la topographie du terrain, trois axes routiers structurent le territoire communal selon une géométrie très simple : deux parallèles nord-sud (la RN7 et la RD203) et une transversale (la RD 133) reliant le Bourg et Moiry. Ces axes déterminent trois entités « urbaines ».

Saint Parize bourg : le pôle principal

C'est le lieu de centralité qui regroupe l'ensemble des fonctions communales :

- administratives
- scolaires
- sportives et sociales
- commerciales
- culturelles

Deux voies parallèles permettent l'accès au bourg :

- la voie naturelle sur la RD 133 par le hameau de Moiry
- la voie de desserte du technopole qui supporte la quasi totalité des trafics tant PL que VL

Le pôle de Saint-Parize est situé sur l'itinéraire (RD 133) reliant les trois axes nord-sud : la RN7 (Nevers/Saint-Pierre), le RD 203 (Imphy/Chevenon/Azy-le-Vif), la RD 13 (Nevers/Decize). C'est un espace de transit entre l'Allier et la Loire.

Moiry : le pôle secondaire.

C'est une zone « rurale » coupée en deux parties par l'axe routier majeur du département (la RN7). Seul subsistent en commerce et une activité de service liée à l'agriculture.

Le Technopole de Nevers/Magny-Cours

C'est le site emblématique qui a comme ambition d'être le miroir de l'excellence technologique du département avec en point d'orgue le circuit automobile de Formule 1.

Son emprise de 120 ha s'étend sur Magny-Cours et Saint-Parize (80ha). Malgré cela, il est perçu comme étant intégré totalement à la commune de magny-Cours.

3 - Armature urbaine

a - Le village de Saint-Parize-le-Châtel

Appelé auparavant GENTILICO, GENTLIACO ou GENTILLY, le village aurait pris le nom de SAINT PATRICE après l'évangélisation du pays entre Loire et Allier par un moine nommé PATRICIUS. Ce dernier ayant fondé une abbaye à l'emplacement de l'actuelle église. Par glissements successifs, Saint Patrice le Châtel serait devenu Saint Parize le Châtel après un bref passage par BRENERY durant la révolution.

Pittoresque village accroché sur les pentes est de la ligne de partage des eaux de la Loire et de l'Allier, rien ne transparait de sa richesse patrimoniale bâtie sans agitation au fil du temps. Du paléolithique jusqu'à la dernière guerre ; chaque période et civilisation se sont montrées particulièrement généreuses et ont laissé de riches témoignages sur le territoire communal.

Bâti et parcellaire

Construit à l'est de la ligne de partage des eaux de la Loire et de l'Allier, l'urbanisation s'est structurée le long des voies de communication qui se déroulent perpendiculairement l'une à l'autre. D'est-ouest pour la RD 133 et du Nord au Sud pour la RD 203.

La convergence de ces voies a dessiné le centre ancien qui s'est organisé selon la triangulation église/Fonds bouillants/mairie.

L'urbanisation s'est développée de manière radio-concentrique le long des voies existantes et selon un processus de faible densité et d'implantation en recul par rapport aux voies.

Il s'y dégage ainsi différents secteurs :

- Le bourg centre
- Le bourg élargi
- Les périphéries

Le bourg centre

Sa caractéristique essentielle est celle d'une forte densité et d'un tissu bâti en continu et en limite de propriété. Le parcellaire en lanière et à mailles serrées s'accroche directement sur les voies. Le bourg centre est l'espace où cohabitent encore diverses fonctions : habitat, commerces et services et des exploitations agricoles encore actives.

Le bourg élargi

L'implantation du bâti en alignement aux voies et en limite de propriété reste dominante, mais elle n'est plus systématique. L'emprise au sol est variable et le type d'occupation s'étend à l'activité industrielle sur les entrées Nord et est. Le parcellaire y est plus large et la typologie des parcelles est plus variée.

Les périphéries

Le bâti diffus prédomine, il s'est développé le long des voies principales et secondaires.

L'emprise du bâti est très faible par rapport aux tailles des parcelles qui sont très grandes. L'implantation en recul par rapport à l'alignement des voies et aux limites séparatives est quasiment systématique.

Au-delà du centre ancien, en collant très exactement à la trame viaire, cette dynamique de croissance laisse à l'arrière de la bande construite, de vastes espaces vides caractéristiques d'une urbanisation non maîtrisée qui s'est effectuée au fil des opportunités. Globalement, seul le secteur mairie/écoles/pôle sportif échappe à ce constat.

Ce processus d'urbanisation « en doigts de gants » n'est pas irréversible sur la périphérie en densifiant les terrains à l'arrière des bandes de constructions le long des routes.

Trame viaire et fonctionnement urbain :

Les fonctions urbaines du village sont entièrement tournées sur l'avenue de la mairie où activités, habitat et équipements forment les maillons d'une chaîne de fonctions -étroitement imbriquées- suivant l'axe est-ouest.

Depuis les entrées ouest, soit par la voie desserte du technopole soit par Moiry, le village de Saint-Parize-le-Châtel s'organise simplement suivant le schéma ci-après :



Si globalement cette organisation spatiale est un atout non négligeable en ce qui concerne la mixité des fonctions, leur cohabitation n'est pas sans poser de problèmes en terme de fonctionnement urbain.

Les conflits et enjeux étant de nature différente sur le linéaire et dans l'épaisseur immédiate de celui-ci, il est intéressant de sectoriser ce parcours.

A noter que l'entrée nord-est du bourg est formée par la convergence de la RD 133 et de la RD 203 : c'est la seule entrée dans Saint-Parize-le-Châtel qui présente une réelle qualité paysagère par le mail planté sur la RD 133. Seul le croisement des deux voies impose une attention particulière qui relève plutôt de l'organisation de la circulation.

Activités, équipements et espaces publics

La zone d'activités du Champ des perches : entrée de village

A l'ouest de la rupture de la ligne de partage des eaux, la zone d'activités du Champ des perches est en forme de triangle délimitée par la zone du circuit automobile, la RD 133, et la voie de desserte du technopole dont le croisement constitue l'entrée principale dans le bourg.

L'emprunt de l'une ou l'autre des voies conditionne la perception tant sensible que technique du site :

- De par son gabarit, son tracé plus respectueux de la topographie du terrain, la variété des séquences paysagères et son aménagement notamment depuis Moiry, la RD 133 a un caractère touristique. Cette voie, dans la pratique quotidienne des résidents, ne joue qu'un rôle secondaire d'accès au bourg, ce n'est qu'un itinéraire de délestage.
- La desserte du technopole : la signalétique comme les divers aménagements techniques concourent à en faire la principale pénétrante jusqu'au village. La superposition des trafics et la complexité du parcours génèrent des conflits d'usage qui atteignent leur point d'orgue lors des manifestations sportives liées au circuit automobiles et notamment lors du grand prix de France.

Dans le prolongement direct du technopole, la zone d'activités des Perches, désignée comme site de développement privilégié, supportera la dualité des trafics qui pose déjà des problèmes. Avec la pleine occupation du site et sans aménagement complémentaire, les contraintes tant fonctionnelles (fluidité des flux) qu'environnementales (nuisances paysagères) seront exacerbées.

Le pôle d'équipements

Dans un cadre environnemental de qualité, il occupe une position stratégique sur la commune.

A proximité du centre ancien et en vis à vis de la vaste zone d'urbanisation future des Poirats, la commune possède un bon niveau d'équipement avec la mairie, réaménagée en 2004 et 2005, un groupe scolaire dont une nouvelle école maternelle créée en 2003, une salle polyvalente, un ensemble socio-culturel, un atelier municipal et un vaste plateau de sports de plein air. L'ensemble de la zone a été réaménagé en 2005 pour améliorer la sécurité des enfants, l'accès aux personnes à mobilité réduite, la circulation routière et le stationnement des véhicules par le réaménagement des entrées des écoles pour une entrée commune, la création d'un cheminement piéton entre l'école et la cantine et la réorganisation des circulations automobiles et des stationnements.

Centre ancien

Le processus historique de formation du centre ancien fait apparaître une organisation très structurée au carrefour des routes de Chevenon/St Pierre le Moutier et Mars sur Allier/Luthenay Uxeloup (RD133 et RD 203).

Cette qualité se manifeste par un bâti continu et de faible épaisseur. Le tissu abrite des commerces et des services avec pignon sur la rue principale et des équipements publics tels que la poste et le cimetière.

La trame viaire, qui n'a pas évolué avec la croissance « urbaine » et la modification sensible des modes de vie, est à l'origine de bon nombre de dysfonctionnements. On observe spécialement des voies étroites affectant la circulation. Le stationnement anarchique sur la voie auquel se juxtapose un double flux de circulation.

Espaces publics majeurs :

Trois places structurent l'espace du centre bourg :

Place Champ de Foire :

Son statut est mal défini, elle manque d'organisation et cependant elle conserve un fort potentiel d'aménagement : vaste espace, carrefour de plusieurs voies, proximité du centre...

Place de la Poste :

Elle se caractérise par son traitement à dominante minérale et sa fonction principale de « parking » ? Néanmoins, elle demeure un lieu de centralité par sa situation et les équipements qui s'y trouvent (poste, commerces,...).

Place de l'Eglise :

L'espace autour de l'église est de qualité de par le traitement mixte (minéral et végétal), la voie d'accès dont les alignements d'arbres sont préservés (rue de l'église).

Au Nord-Est de l'église, l'espace aménagé (équipé en bancs publics et arboré) offre un beau point de vue sur l'Est de St Parize.

Circulation et stationnement

Conditions de circulation difficiles :

- convergence des axes sur la place de la Poste
- hétérogénéité des emprises de circulation
- quasi absence de trottoirs
- circulation d'engins agricoles
- double sens de circulation sur voies étroites
- stationnement permanent et temporaire sur la voie
- services et commerces en bordure immédiate de la voie

Difficultés de stationnement :

- bâti dense et continu
- espaces affectés à cet usage non organisés tant sur la place du champ de foire avec la présence de poids lourds que sur celle de la Poste.
- non différenciation des espaces

b - MOIRY

Depuis la RN7, ce hameau est la véritable entrée dans la commune et en véhicule l'image. Ce hameau que l'on traverse connaît des problèmes de sécurité rendant les traversées piétonnes difficiles.

Bâti et parcellaire

Le processus de développement de l'urbanisation s'est opéré principalement de part et d'autre de l'axe routier et en très légère profondeur sur les voies secondaires et chemins communaux. En préservant la vocation agricole de la plaine d'Allier à l'ouest : l'extension « urbaine » reste contenue sur les pentes Est.

Le tissu bâti en continu sur la RN7 s'aère au delà de la première épaisseur pour tendre au pavillonnaire. On n'observe pas de dispersion notable de l'habitat. A noter cependant une forte dégradation du bâti que l'on remarque depuis la RN7 notamment autour de l'aire de parking. Par ailleurs, des façades envahies par la végétation désordonnée accentuent cette connotation négative.

Réseau viaire et fonctionnement

La RN7 est un axe majeur qui coupe le hameau en deux et qui est source de nuisances et de nombreux dysfonctionnements. Sans conteste, le point dur est l'entrée Sud du hameau avec le branchement sur la RD 133 qui est un axe secondaire d'accès au bourg.

Cadre de vie :

- Gabarit qui est hors d'échelle avec le hameau
- Paysage
- Pollution sonore, atmosphérique

Conditions de circulation :

- Trafic important tant en volume qu'en vitesse
- vitesse excessive, notamment sur l'entrée Sud, due en grande partie à la configuration de la RN7 : double voie et profil en pente
- circulation poids lourds importante
- manque de visibilité
- grande difficulté d'interconnexion des voies secondaires

Stationnement :

- accès délicat au parking, trottoirs...
- stationnement anarchique et indifférencié sur les sur largeurs de trottoirs
- inorganisation de l'espace public réservé au stationnement VL et PL
- signalétique peu visible
- entrée/sortie de stationnement délicate sur l'espace public

Le projet de déviation :

Le choix du tracé de la voie de contournement à l'ouest du hameau aurait pu d'une part éviter l'isolement de celui-ci par rapport au bourg centre et d'autre part permettre d'engager une réflexion plus fine sur les liaisons avec le bourg centre et les espaces tampons à mettre en place lors des manifestations sportives sans oublier celles engagées sur le site de la ferme du Marault. L'option de passage à l'est ayant été retenue, il est important que la réflexion porte sur le risque d'isolement du hameau et tienne compte de :

- la liaison Moiry/St Parize par la RD 133. Maîtrise paysagère des abords.
- interconnexion avec la déviation
- gestion des arrières de parcelles
- maîtrise des nuisances induites

En traversant le cœur du hameau, la RN7 génère de sous espaces à usages, vocation et qualité paysagères et environnementales différentes et très contrastées.

- A l'ouest, la place du lavoir est le seul espace public bien défini : placette fortement végétalisée et arborée au statut semi-public.
- A l'est de la voie : une aire de stationnement inscrite dans les limites du bâti, exclusivement minérale et à usages multiples, mal définis et juxtaposées : parking VL/PL sans marquage, arrêt de bus, dépôt de containers pour collecte de déchets (verre), voies de distribution internes, réseaux...

4 - Patrimoine archéologique

a - Sites archéologiques

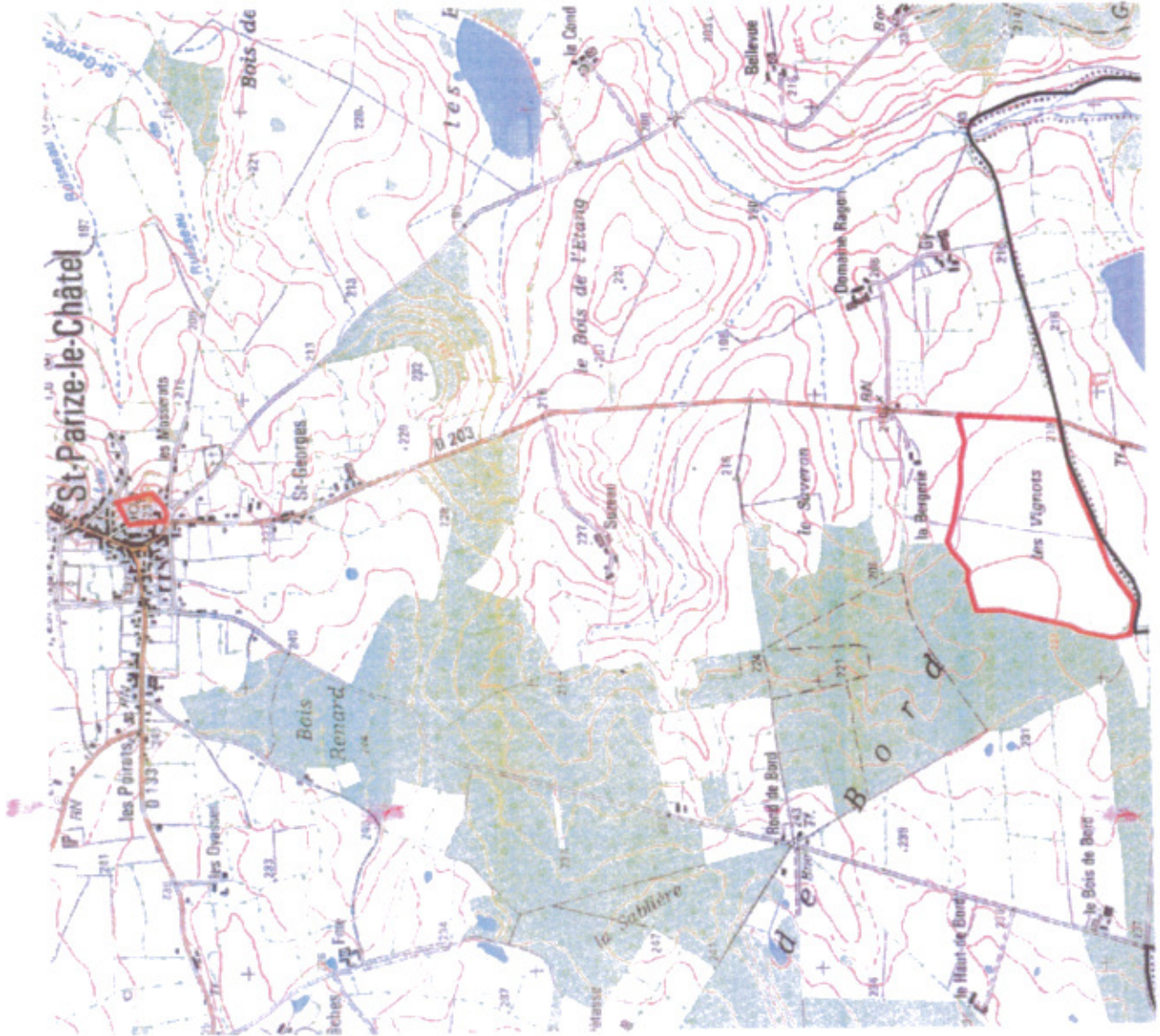
- Eglise au bourg
- Occupation gallo-romaine à Moiry
- Occupation gallo-romaine au Champ Billard – Les Orsons
- Découverte de céramique gallo-romain au Roussy – Le Grand Champ
- Habitat et production métallurgique gallo-romaine au Champ des Vignots
- Château médiéval au Château de Villars
- Château Médiéval de l'Ange
- Habitat Chalcolithique e hallstattien, occupation mésolithique de la Chaume Vieille
- Habitat moderne au nord-est du domaine des Bois, la Grange Toudet
- Puits gallo-romain et contemporain au Fonts Bouillants
- Château de Taches, château-fort du bas moyen-âge
- Hameau moderne détruit à la Petite Grange
- Motte médiévale au Bourg
- Lithique paléolithique et néolithique au Champ Bramois
- Château moderne à la Chasseigne
- Motte médiévale de la Seigneurie
- Sarcophages mérovingiens à l'Eglise
- Motte médiévale de Parizy
- Structure fossoyée d'époque indéterminée à l'est du bourg, près du ruisseau de la Chaseigne,
- Habitat moderne à Moiry
- Habitat médiéval à Limoux
- Habitat médiéval au Tremblay
- Habitat médiéval à Soultrait
- Motte médiévale avec basse-cour au sud-est du Tuloup
- Occupation gallo-romaine près du domaine de Légaré
- Bâtiments d'époque indéterminée aux Champs Prats
- Voie d'époque indéterminée aux Champs Prats
- Voie ancienne probablement gallo-romaine au Chemin Ferré
- Jardin à l'anglaise au Parc du Château de Villars
- Pont sur l'ancienne route royale au domaine du Pont
- Témoins d'occupation du Paléolithique moyen au Chailloux
- Témoins d'occupation allant du Paléolithique moyen au Néolithique à la Pétaisse et la Sablière
- Témoins d'occupation néolithiques à Moiry, au Cloux
- Voie romaine sur la limite communale sud.

b - Zonage archéologique

Une zone a été définie du fait de la présence de vestiges d'une agglomération secondaire gallo-romaine en bordure de voie romaine et de la ville médiévale autour de l'église classée à crypte bordée de sarcophages décorés. Ce zonage archéologique implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de déclaration de travaux, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région.



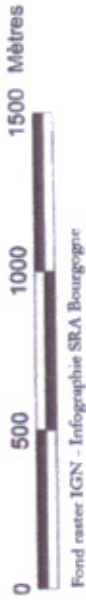
Saint-Parize-le-Châtel (58)



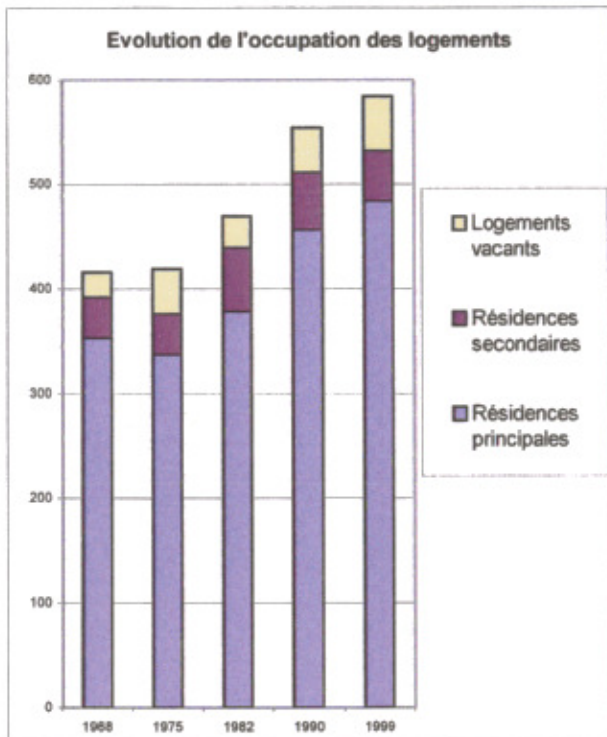
Zonage archéologique



(Art. L. 522-5 du code du patrimoine)



Fond raster: IGN - Infographie SRA Bourgogne



2 - Logements

Après une stagnation entre 1968 et 1975 parallèlement à la baisse de la population, le nombre de logement est en progression.

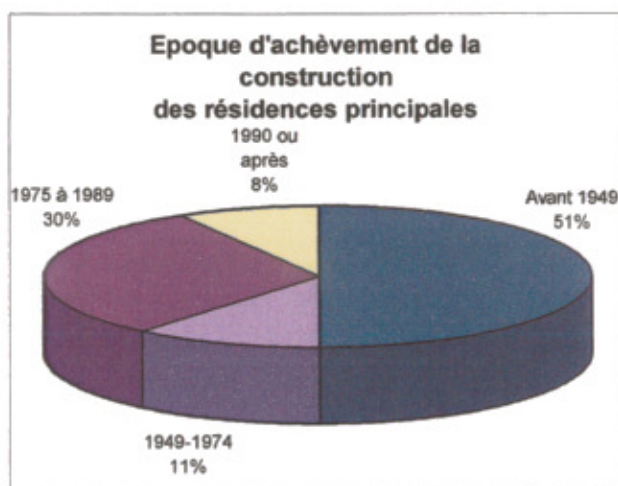
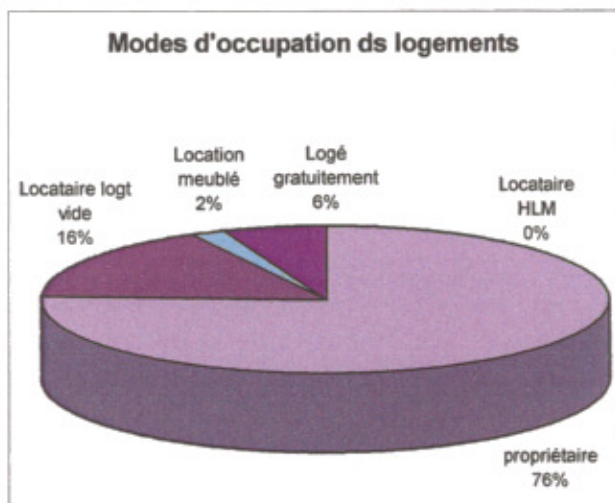
L'évolution du nombre de résidences suit l'évolution de la population avec une baisse entre 1968 et 1975 au profit des logements vacants.

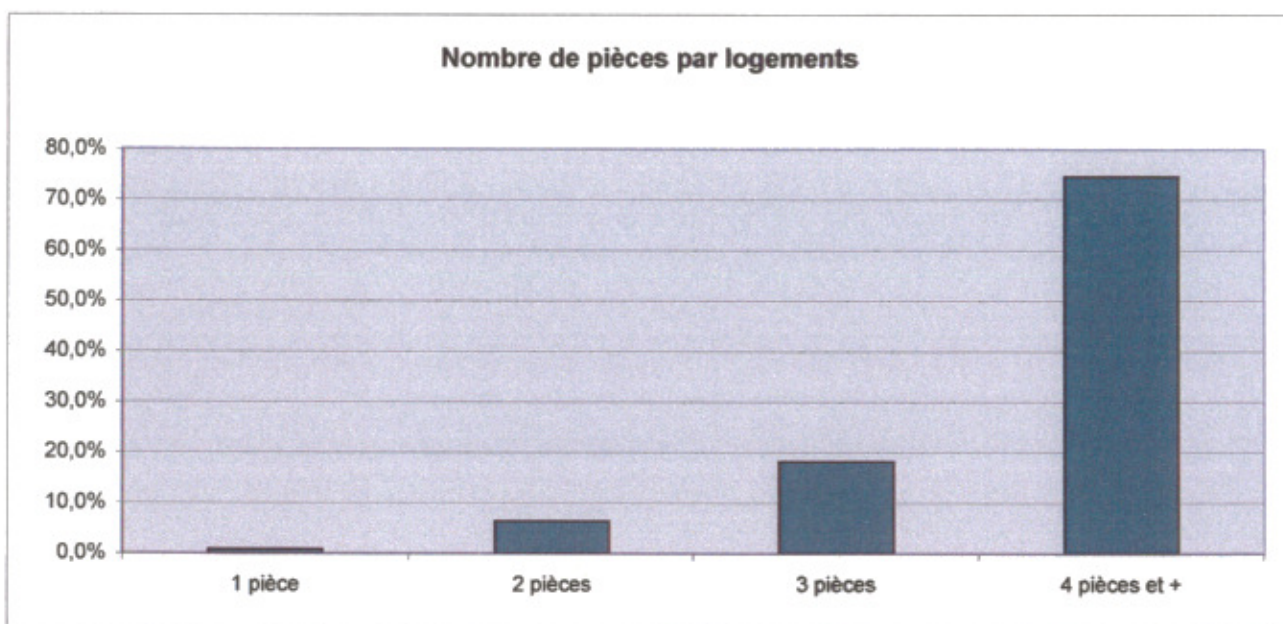
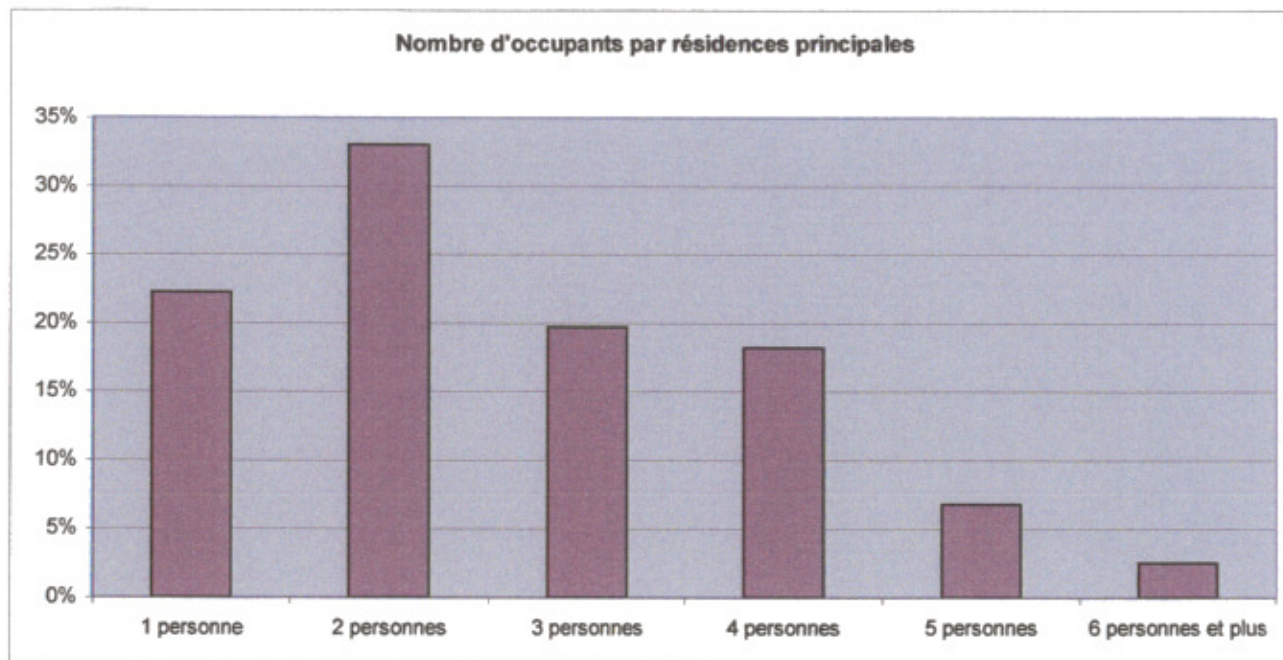
Sur les périodes suivantes, et notamment 1982-1990 et 1990-1999, si l'augmentation totale du nombre de logements est importante et en particulier le nombre de résidences principales, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants restent stables.

La commune ne comporte pas de logements HLM et très peu de logements collectifs : 97% des logements sont des maisons individuelles. La location reste limitée (moins de 20%), les trois quarts des occupants étant propriétaires.

Les logements anciens (construits avant 1949) représentent la moitié des résidences principales. La plus grande période de constructions a été entre 1975 et 1989 (30% des résidences principales). La dernière période (entre 1990 et 1999) a connu une importante constructions de logements.

Les logements sont assez grands (les trois quart font 4 pièces ou plus alors que le nombre d'occupants est faible. Les ménages de 1 et 2 personnes représentent la moitié de la population.





E - ETAT DES RESEAUX

Assainissement collectif existant

La commune a créé un lagunage d'une capacité de traitement de 1000 équivalents habitants. Le rejet des effluents s'effectue dans le ruisseau de Chasseigne, affluent du Lichen.

Le schéma directeur d'assainissement définit deux zones : la zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, qui correspond au bourg de Saint-Parize et la zone qui reste en assainissement individuel qui concerne le reste du territoire.

Actuellement, environ 200 logements sont raccordés sur le réseau existant soit 450 à 500 habitants, localisés sur le bourg.

Les projets d'extension prévus dans le schéma directeur d'assainissement sont :

- au sud du bourg, la rue de l'Ouche
- au centre, la rue de l'église
- au nord, les rues des Craies (en partie), de la Chapelaine et de Mont (en partie)
- à l'est, une partie de la rue des Fonds Bouillants, la rue du Pré Pillet et le chemin de la Faveroche pour rejoindre la station d'épuration

II - OBJECTIFS DU P.L.U.

A - DEFINITION DES ORIENTATIONS

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.), 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 1er 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 principes légaux.

Les orientations du P.A.D.D. doivent être compatibles avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du plan de déplacement urbain (PDU) et du programme local de l'habitat (PLH), si ces documents existent.

B - ENJEUX DE LA COMMUNE :

1 – Bénéficier de la proximité du circuit

- Offrir des logements pour le personnel permanent du circuit et des activités connexes
- Développer les activités artisanales plus ou moins liées au circuit
- Favoriser l'hôtellerie et la restauration

2 – Conserver au bourg son image de bourg rural

- Bourg en étoile mais relativement concentré et proposant des espaces interstitiels à urbaniser
- Paysages naturels diversifiés au contact avec le bourg et patrimoine naturel important (bocage, arbres isolés...)
- Patrimoine architectural important

3 – Attendre la définition du tracé de la déviation de Moiry et le passage de l'A 77

- Pour prévoir le développement du hameau
- Pour requalifier la RN 7 et traiter les espaces publics (places...).
- A plus long terme, quels seront les bénéfices en terme de développement pour la commune du passage de l'A 77 ?

C - LES ORIENTATIONS DE LA REVISION

1 – Affirmer la centralité du bourg

- Recentrer l'urbanisation sur le bourg (zone des Poirats prioritaire)
- Valorisation et renforcement des équipements éducatifs, sportifs et socio-culturels au sein d'un même pôle
- Renforcement des infrastructures : renforcement du réseau d'eau potable, extension du réseau d'assainissement, création de voirie nouvelles pour desservir les nouvelles zones à urbaniser (les Poirats), enfouissements des réseaux...

2 – Geler les abords de la déviation de Moiry dans l'attente d'un tracé précis

3 – Pérenniser et développer les activités économiques

- Extension de la zone d'activités entre le bourg et le circuit
- Permettre les activités de carrières existantes et leur extension.

4 – Préserver et mettre en valeur le paysage naturel

- Eviter le mitage du paysage par des constructions isolées
- Eléments du paysage à préserver
- Protection de l'activité agricole et des sièges d'exploitations
- Protections des bois et forêts
- Favoriser la création d'activités liées à la découverte du milieu naturel (centres équestres...)

5 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

- Préserver la zone naturelle sous l'église
- Eléments du paysage à préserver
- Règlement architectural
- Permettre la reconversion des bâtiments anciens de valeur patrimoniale (ancien corps de ferme, châteaux...)

D - LES SECTEURS STRATEGIQUES

1 - Projet d'aménagement des « Poirats »

La taille du secteur des Poirats, sa situation au cœur du bourg, la typologie des parcelles, la trame viaire préexistant ainsi que l'occupation actuelle du bâti offrent des facilités de structuration spatiale. Un schéma d'aménagement global s'impose afin de mieux organiser et gérer le potentiel foncier de ce secteur.

Deux objectifs :

- bloquer en périphérie le processus de développement le long des voies et aménager les îlots laissés vacants.
- agir au cœur du centre bourg sur la totalité de la parcelle dessinée par l'avenue de la mairie et le chemin des Poirats.

C'est un des secteurs les plus favorables au développement de l'urbanisation future et cela pour différentes raisons :

- bonne situation : accessible par deux voies est-ouest et une voie transversale qui le relie au centre du bourg. Il profite de la proximité du pôle d'équipements avec la possibilité d'être relié directement à l'artère principale.
- la trame viaire offre des possibilités d'organiser et de structurer l'ensemble de l'îlot sans difficultés (rue des Poirats et avenue de la mairie) et la voie transversale Nord-Sud.
- un potentiel foncier important, facile à mobiliser (vastes parcelles en cœur d'îlot).
- l'opportunité de dégager au sein du tissu existant une à deux parcelles permettant la réalisation de cheminements à travers le tissu existant.

2 - Les Grands Champs :

Il est structuré principalement par la rue de Mont et la rue des Fonds bouillants. Des chemins agricoles en périphérie complètent la trame viaire et esquissent déjà des contours d'îlots.

Le cadre environnemental est de qualité même si la présence de bâtiments industriels tend à brouiller les cartes.

La zone à urbaniser offre un potentiel intéressant.

Il est situé en entrée ouest du bourg, en venant de Moiry. Il est principalement desservi par la route départementale mais un chemin rural à l'arrière permettra de créer un réseau viaire traversant. Situé face à la zone d'activités des Perches, sa desserte en réseau sera facile. Son urbanisation permettra de rattacher au bourg la bande d'urbanisation linéaire qui est pour l'instant un peu isolée. Ce type d'urbanisation n'est par contre pas à favoriser aujourd'hui et on préférera une desserte des constructions par l'intérieur de la zone, limitant les débouchés directs sur la route départementale.

3 - Zone d'activités du Champ des Perches

Idéalement située en entrée Ouest du Bourg et dans le prolongement de la technopole, la zone d'activités du « champ des Perches » mérite une attention toute particulière du fait de la proximité des zones d'habitat. Il faut retenir quelques principes :

- programmer la réalisation des réseaux
- organiser le fonctionnement interne de manière à limiter les nuisances de certaines activités.
- phaser l'avancement des opérations d'installation.
- organiser et qualifier l'ensemble de la séquence depuis l'entrée du parking Est du circuit jusqu'au rond point.
- privilégier un seul point d'accès.

4 - Le circuit de Nevers-Magny-Cours

Le conseil général de la Nièvre a la volonté d'aménager et d'étendre le pôle du circuit de Nevers-Magny-Cours dans un esprit d'intégration dans l'environnement naturel.

Un maillage des circulations est repensé en intégrant notamment un réseau de cheminements piétons pour un accès sécurisé.

Les parkings consomment beaucoup d'espace et doivent aussi être pensés de manière à s'intégrer à l'environnement, dans un esprit « pâture » encadrées de haies.

La technopôle, intégrée au circuit sera aussi reliée à l'échangeur routier desservant l'autoroute. Une requalification permettra d'améliorer l'aspect architectural et paysager.

L'autoroute, prévue sur un talus de plus de 5 mètres de haut devrait créer une frontière visuelle et physique entre la zone circuit et la ferme du Marault. Une aire de services est prévue.

5 - Moiry

La nécessité de préserver les terres agricoles à l'ouest, les contraintes de la déviation de Moiry à l'est et la volonté communale de conforter le pôle principal du centre bourg) orientent fortement le développement de Moiry et impliquent :

- d'arrêter la dilution de l'urbanisation dans l'espace naturel (zone agricole à l'ouest)
- de stopper l'extension le long de la RN7 et d'occuper les îlots non achevés et de les structurer.

Dans l'attente du passage de la déviation, la municipalité préfère limiter l'urbanisation sur Moiry et favoriser l'extension du centre-bourg.

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

A - COMPOSITION DU DOSSIER

1 - Le rapport de présentation

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le rapport de présentation :

- 1 - Expose le diagnostic
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, 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 des orientations 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 P.A.D.D.

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement».

3 - Le règlement

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones».

4 - Le plan de zonage

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le plan de zonage délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

Le plan de zonage fait apparaître la localisation et la liste des **emplacements réservés**. La liste des emplacements réservés précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage des différentes communes leur objet, leur localisation, leur superficie approximative et le bénéficiaire public.

Les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Liste des emplacements réservés				
Numéro	Désignation de l'opération	Parcelles concernées	Collectivité bénéficiaire	Superficie approximative
1	Accès pour la zone à 1AU à aménager (mail paysager)	132, 131, 133, 123 C2 - 475 C1	Commune	4 450 m ²
2	Elargissement de la rue des Craies à 8 m	1472, 1473 A6	Commune	90 m ²
3	Elargissement de la rue des Craies à 8 m	763, 764 A6	Commune	90 m ²
4	Elargissement de la rue de la Chapelaine à 8 m	764, 724 A6	Commune	525 m ²
5	Elargissement de la rue de la Chapelaine à 8 m	554, 551, 550 A6	Commune	380 m ²
6	Elargissement de la rue de la rue des Bonards à 8 m	574, 612 C2	Commune	450 m ²
7	Elargissement de la rue du Lavoir à 8 m	471, 470 C2	Commune	175 m ²
8	Aménagement de la place du marché		Commune	175 m ²
9	Déviations de la RN 7		Etat	77 000 m ²
10	Elargissement du RD 133 (20 m) et création de voie (25 m)	1442,1439,1402,1319,733,731,730,729,727,721 C	Département	17 000 m ²

L'emplacement réservé n°1 permettrait de créer un accès entre la zone des Poirats où un nouveau quartier est en cours de création en extension du bourg, et accès serait traité sous la forme d'un mail paysager face à la mairie. Les emplacements réservés n° 2, 3, 4, 5, 6 et 7 ont pour objectif d'améliorer la circulation sur le bourg en supprimant les rétrécissements des rues anciennes du bourg.

L'emplacement réservé n° 8 a pour objectif de recréer un grand espace public au niveau de la place du marché.

L'emplacement réservé n°9 correspond au tracé de la future déviation de la RN 7.

L'emplacement réservé n°10 est au bénéfice du département pour l'élargissement de la RD 133.

Le plan de zonage localise aussi les **éléments du paysage à préserver**.

5 - Les orientations d'aménagement

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dit que les P.L.U. « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement. La zone 1AU des Poirats est encadrée par des orientations particulières concernant la desserte et les accès précisés dans un schéma d'aménagement.

6 - Les plans annexes

Les zones de bruit et le périmètre de la Z.A.D. créé par arrêté préfectoral en date du 14 avril 1993 apparaissent sur le plan des informations utiles. Le plan du réseau d'alimentation en eau potable figure aussi dans les plans annexes.

7 - Les servitudes d'utilité publique

Ce document reprend les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire communal.

B - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1 - Zone UA

La zone UA correspond à une zone urbaine relativement dense. Elle concerne le bourg ancien de Saint-Parize-le-Châtel et occupe le centre du village de Saint-Parize-le-Châtel Elle est constituée majoritairement de maisons de ville parfois mitoyennes construites le plus souvent à l'alignement. Elle est desservie par un réseau d'assainissement collectif.

2 - Zone UB

C'est une zone urbaine moyennement dense correspondant à la partie ancienne du hameau de Moiry, formant un faubourg linéaire le long de la route nationale 7, constitué principalement de maisons de ville construites à l'alignement. La zone UB comprend un secteur UBx pour la protection des sites archéologiques.

3 - Zone UC

La zone UC correspond à la zone urbaine périphérique peu dense du bourg et de Moiry. Elle est composée principalement de maisons individuelles.

La zone UC comprend un secteur UCx pour la protection des sites archéologiques.

4 - Zone UE

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

La zone UE proprement dite concerne le Champ des Perches regroupant des activités existantes et des terrains disponibles compris entre la route du circuit et la route de Moiry où la desserte en réseaux est programmée à court terme.

Elle comprend aussi deux secteurs :

- secteur UEa : la petite zone à la sortie nord-est du bourg le long de la RD 203.
- secteur UEb : un terrain le long de la rue des Fonds Bouillants, à la sortie est du bourg présentant un bâtiment d'activités désaffecté.

5 - Zone UL

Zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des constructions liées aux loisirs, aux sports et au tourisme. Elle est localisée à la sortie nord-ouest du bourg.

La zone UL comprend un secteur ULM correspondant au pôle de services autour de la mairie, qui regroupe la mairie, les écoles, le centre socio-culturel et les équipements sportifs au centre bourg.

Ce secteur autorise en plus des constructions liées aux sports et aux loisirs les bâtiments à vocation administrative, éducative ou sociale ainsi que les annexes et équipements qui leur sont liés.

6 - Zone 1AU

Cette zone à urbaniser correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone 1AU est destinée à étendre, à moyen terme, la zone UC du centre bourg dans le secteur dit des Poirats, avec une densité moyenne équivalente, pour accueillir principalement des habitations.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être admises dès maintenant, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à condition de respecter les prescriptions et le schéma d'aménagement présentés dans les orientations d'aménagement.

7 - 1AUsa

Cette zone à urbaniser correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune appartenant au conseil général de la Nièvre pour l'aménagement du circuit de Magny-Cours. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone, ayant une capacité suffisante, les constructions, équipements ou aménagements peuvent être admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

8 - Zone 2AU

Il s'agit de zone à urbaniser stricte. Elle 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 ne sont pas réalisés ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

La zone 2AU se situe aux Grands Champs, à l'entrée ouest du bourg et au nord des Fonds Bouillants (Guezotte), de part et d'autre de la rue des Fonds Bouillants. Elle est destinée à agrandir la zone urbaine généraliste et donc à accueillir principalement des habitations mais aussi des équipements, commerces, services...

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est subordonnée à une transformation du P.L.U. (modification ou révision). Les élus décideront cette transformation du PLU, le moment venu, si un projet précis et élaboré est présenté, prenant en compte son impact paysager dans l'environnement.

La zone des Grands Champs est créée en entrée ouest du bourg de Saint-Parize, afin de raccorder au bourg l'urbanisation linéaire le long de la R.D. 133 et de créer un aménagement cohérent qui va « remplir » le terrain entre les bandes de constructions le long de la route de Moiry (RD 133) et la rue des Bonnards.

La zone des Fonds Bouillants regroupe un secteur qui restait non bâti à l'intérieur du village de Saint-Parize entre les rues de Mont et des Fonds Bouillants et un secteur situé en contrebas de la rue des Fonds Bouillants, le long des chemins de la Xotte et de la Faveroche, afin de profiter du passage du réseau d'assainissement collectif.

9 - Zone A

Zone naturelle 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. La zone A comprend un secteur Ax pour la protection des sites archéologiques.

Les bâtiments agricoles présentant un intérêt ont été repérés. En particulier, les bâtiments agricoles anciens traditionnels ont été repérés pour leur intérêt architectural constituant une grande partie du patrimoine de la commune. Ces bâtiments pourront être reconvertis en habitation ou en gîte rural à condition de ne pas perturber l'activité de l'exploitation agricole existante.

10 - Zone N

La zone naturelle et forestière doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend six secteurs et cinq sous-secteurs :

- un secteur Nx pour la protection des sites archéologiques,
- un secteur Na autorisant les constructions de manière limitée,
- un secteur Nn, zone naturelle sensible où toute construction est strictement interdite,
- un secteur Nc réservée à l'extraction de matériaux au niveau des carrières en activité, comprenant un sous-secteur Ncx pour la protection des sites archéologiques,
- un secteur Ncr correspondant aux anciennes extractions de matériaux non réaménagés,
- un secteur NL spécialisé à vocation sportive, de loisirs et de tourisme et un secteur NLx pour la protection des sites archéologiques :

- au lieu-dit de La Pétasse pour la création d'un centre équestre avec possibilité de création d'hébergement non permanent,
- au lieu-dit du Domaine de Moiry pour permettre les bâtiments à vocation de loisirs et de tourisme,
- des sous-secteurs NLp et NLpx autour du château de Villars autorisant la réhabilitation des bâtiments existants et la construction de bâtiments à vocation de sports et de loisirs respectant le caractère du site mais où sont interdits les campings du fait du classement du château,
- un sous-secteur NLe autour de certains étangs afin de permettre la construction de petits abris.

La zone N regroupe un grand nombre de petits hameaux ou écarts de la commune qui ne sont pas étendus car non desservis par un réseau collectif d'assainissement et présentant des conditions d'assainissement peu favorables. De plus, la municipalité préfère privilégier l'urbanisation sur le bourg afin de favoriser le développement des commerces, services et équipements présents sur le bourg de Saint-Parize-le-Châtel. Ainsi, seules les annexes et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisées sur ces secteurs.

Suite à une demande individuelle, un secteur constructible de la zone N (Na) a été créé autour d'une construction existante au croisement de la RD 133 et du chemin rural de Moiry.

La capacité des secteurs constructibles (Na, Nc, NL, NLp, NLx et NLpx) reste limitée par une emprise au sol de 30%.

C - IMPACT PREVISIBLE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

L'extension de l'urbanisation sur l'espace naturel reste limitée. La densification à l'intérieur des zones en partie construites a été privilégiée.

De plus, l'urbanisation possible de manière isolée est très faible. Elle est principalement cadrée par des zones à urbaniser. Les zones AU immédiatement constructibles sont encadrées par des schémas d'aménagement. Les zones AU non desservies par les réseaux sont pour l'instant inconstructibles et nécessitent une modification du document d'urbanisme qui devra prévoir une urbanisation cohérente.

Une zone naturelle protégée a été créée sous l'église afin de protéger son environnement.

	Superficie
Zone urbaine	163,5 ha
Zone UA	8 ha
Zone UB	9 ha
Zone UC	84,5 ha
Zone UE	15 ha
Zone proprement dite	11
Secteur UEa	2
Secteur UEb	2
Zone UL	16 ha
Zone proprement dite	15
Secteur Ulm	1
Zone à urbaniser	268 ha
1AU	7 ha
1AUsa	255 ha
2 AU (inconstructible)	6 ha
Zone agricole et naturelle	4480 ha
Superficie totale couverte	4911 ha