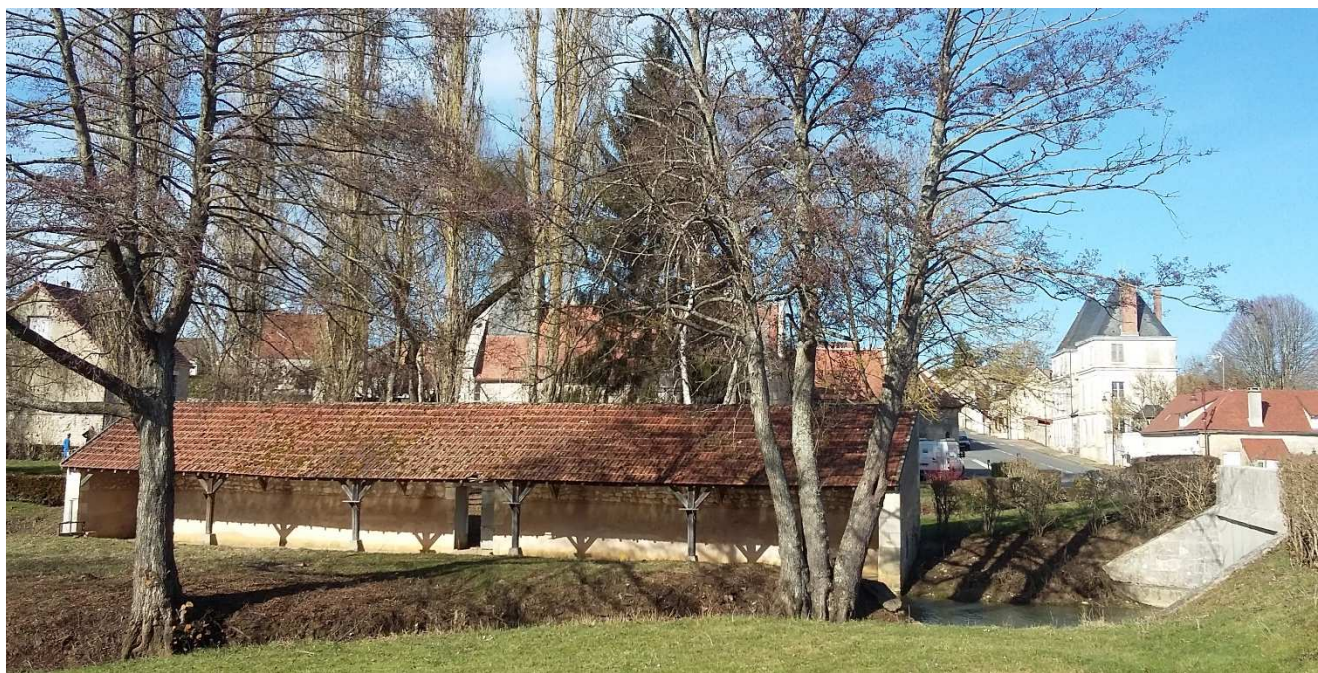


Département de la Nièvre  
**Commune de Garchy**

# CARTE COMMUNALE

## 1 – Rapport de présentation



**Dossier approuvé**

	Délibération du conseil municipal en date du :
Approbation :	1 <sup>er</sup> juin 2017

# Sommaire

<b>TITRE 1 - PREAMBULE : CONTEXTE DE LA REVISION</b>	<b>5</b>
1 - Contexte géographique	5
2 - Contexte administratif	5
3 - Procédure	5
4 - Enquête publique	6
<b>TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>8</b>
A - Démographie	8
1 - Evolution démographique	8
2 - Composantes de l'évolution démographique	8
3 - Age de la population	9
4 - Evolution des ménages	9
B - Logements	10
1 - Le parc de logements	10
2 - Les occupants de résidences principales	10
3 - Caractéristiques des résidences principales	11
C - Déplacements et infrastructures	12
1 - Les déplacements routiers locaux	12
2 - Les transports en commun	12
3 - Équipement automobile des ménages	12
D - Population active et emplois	13
1 - Migrations alternantes domicile – travail	13
2 - Caractéristiques de l'emploi	13
3 - L'agriculture	14
E - Equipements et services	16
1 - Les équipements	16
2 - Assainissement	16
3 - Alimentation en eau potable	16
4 - Collecte des déchets	16

A -	Données physiques	17
1 -	Géologie	17
2 -	Relief	17
3 -	Réseau hydrographie	17
B -	Analyse du contexte environnemental	19
1 -	Patrimoine naturel	19
2 -	Trame verte et bleue	19
C -	Risques et nuisances	24
1 -	Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	24
2 -	Les risques « mouvements de terrain et cavités souterraines »	24
3 -	Nuisances sonores	24
4 -	Risques pollutions des sols et sites industriels	24
5 -	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	24
6 -	Le risque « retrait-gonflement d'argiles »	24
7 -	Le risque sismique	25
D -	Equipements et réseaux	26
1 -	Collecte des déchets	26
2 -	Collecte des déchets	26
3 -	Assainissement	26
4 -	Eaux Pluviales	26
E -	Analyse paysagère	26
1 -	Unité paysagère	26
2 -	Occupation du sol	26
3 -	Patrimoine paysager	27
4 -	Vues	27
F -	ANALYSE URBAINE	28
1 -	La formation de Garchy	28
2 -	Morphologie urbaine	29
3 -	Patrimoine	29
4 -	Patrimoine archéologique	30
F -	CONSOMMATION FONCIERE	31
G -	CAPACITE RESIDUELLE D'URBANISATION DU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME	31

**TITRE 4 - DEFINITION DU ZONAGE** **32**

---

- A - Perspectives de développement démographique 32
- B - Principe de délimitation de la zone constructible a vocation d'habitat 32
- C - Perspectives de développement économique 35

**TITRE 5 - IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE** **35**

---

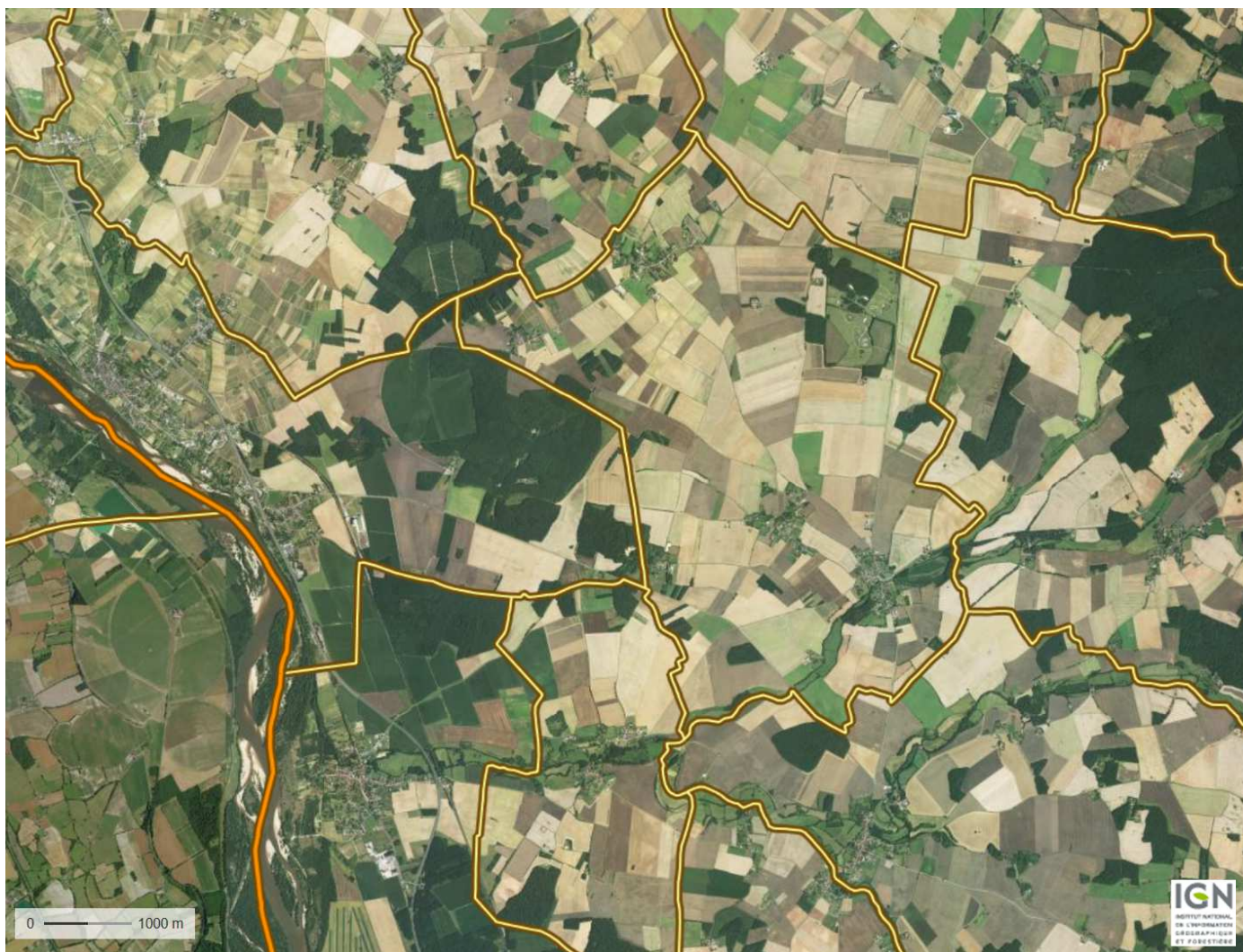
- A - EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS 35

# TITRE 1 - PREAMBULE : CONTEXTE DE LA REVISION

## 1 - Contexte géographique

La commune de Garchy, d'une superficie de 2 118 ha, est située en bordure de la vallée de la Loire, un peu à l'Est de Pouilly-sur-Loire. Le territoire de la commune est situé en transition entre le lit de la Loire à l'Ouest et les coteaux nivernais recouverts de forêts à l'Est.

Les communes limitrophes à Garchy sont Bulcy, Narcy, Pouilly-sur-Loire, Saint-Andelain, Saint-Quentin-sur-Nohain, Sully-la-Tour et Vielmanay.



## 2 - Contexte administratif

La commune est située en Région Bourgogne, à l'ouest du département de la Nièvre. Elle appartient au Pays Bourgogne Nivernaise et à la Communauté de communes de Loire, Vignobles et Nohain. Elle fait aussi partie de l'arrondissement de Cosne sur Loire et du Canton de Pouilly sur Loire.

## 3 - Procédure

La commune de Garchy est actuellement gérée par une carte communale approuvée le 12 octobre 2012. La commune a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 28 juillet 2016, de procéder à une révision de son document d'urbanisme.

Selon l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale.

Selon l'article L142-5 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Par ailleurs, selon l'article L163-4 du code de l'urbanisme, la carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **4 - Enquête publique**

##### **• Procédure**

Prescrite par arrêté n°08\_2017 en date du 20 mars 2017 de Monsieur le Maire de la commune de Garchy, après désignation n°E17000025/21 en date du 20 mars 2017 du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de DIJON, l'enquête publique a été effectuée du 24 avril 2017 au 29 mai 2017 pendant 38 jours à la mairie de Garchy.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les deux journaux suivants :

- Journal du Centre (éditions des 05 et 26 avril 2017)
- Le Régional de Cosne et du Charitois (éditions des 05 et 26 avril 2017),

soit dans les quinze (15) jours précédant le début de l'enquête et dans les huit (8) jours suivants l'ouverture de celle-ci. L'arrêté a été affiché dans la mairie et dans les endroits habituels de la commune dans les mêmes délais.

Un article a également été publié dans le bulletin municipal distribué début mai aux habitants de la commune afin de les prévenir du déroulement de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a effectué 4 permanences :

- Le lundi 24 avril 2017 de 14 heures à 17 heures
- Le vendredi 12 mai 2017 de 14 heures à 17 heures
- Le samedi 20 mai 2017 de 10 heures à 12 heures
- Le lundi 29 mai 2017 de 14 heures à 17 heures

##### **• Observations du public**

Deux observations ont été consignées sur le registre :

- Une observation d'ordre général formulée par Monsieur Mareuil demeurant sur la commune qui souligne que le document soumis à l'enquête est clair et précis et qui émet un avis favorable.
- Une demande particulière de Monsieur Lemaire demeurant le hameau de « Vesvres » qui demande que certaines parcelles lui appartenant situées à proximité immédiate de son habitation et n'ayant aucun usage agricole soient classées en zone constructible pour permettre la construction d'une piscine et d'un abri de jardin. Monsieur le Maire de Garchy n'est pas opposé à cette demande et le commissaire-enquêteur donne un avis favorable.

Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier sans émettre de remarque sur le registre d'enquête mais simplement pour se renseigner.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision de la carte communale de Garchy.

- **Avis des Personnes Publiques Associées**

- Le Conseil départemental de la Nièvre n'a aucune observation à formuler sur la délimitation des zones constructibles. Le conseil départemental rappelle les plans d'alignement en vigueur sur les routes départementales et joint la liste et la carte des chemins de randonnée inscrits au PDIPR.
- La Chambre d'agriculture de la Nièvre a émis un avis favorable au projet.
- La Mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté a émis le 12 avril 2017 une décision de non-soumission de la carte communale à évaluation environnementale.
- La CDPENAF a émis le 12 avril 2017 un avis favorable sur le projet e carte communale.
- Le Préfet de la Nièvre a pris le 19 mai 2017 un arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la révision de la carte communale de Garchy.
- Le 19 mai 2017, le Préfet de la Nièvre a fait part des remarques techniques du service aménagement du Territoire et Habitat de la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre a prendre en compte dans le rapport de présentation.

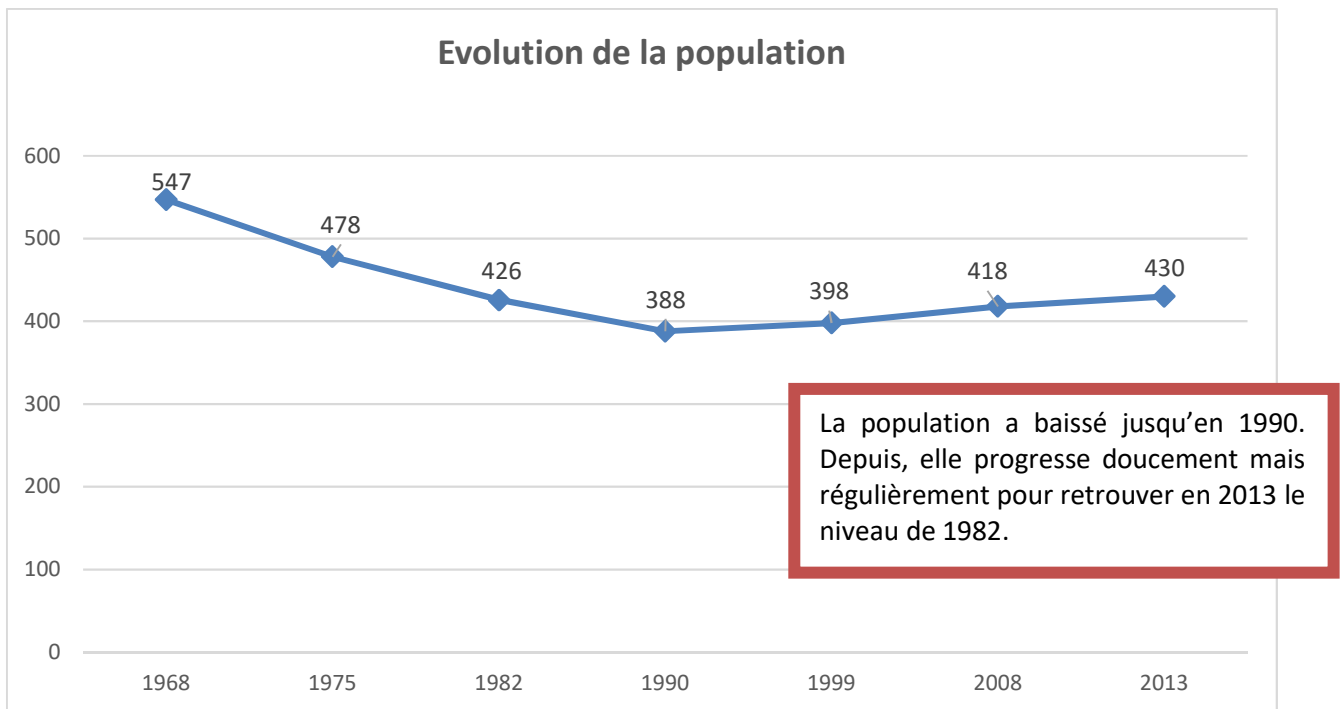
- **Approbation**

Le dossier est modifié en prenant en compte les corrections du rapport de présentation et une partie de la demande faite dans le cadre de l'enquête publique, pour 0,23 ha de jardins. Ainsi, après correction, la surface constructible à vocation d'habitat est passée de 3,54 à 3,77 ha.

# TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

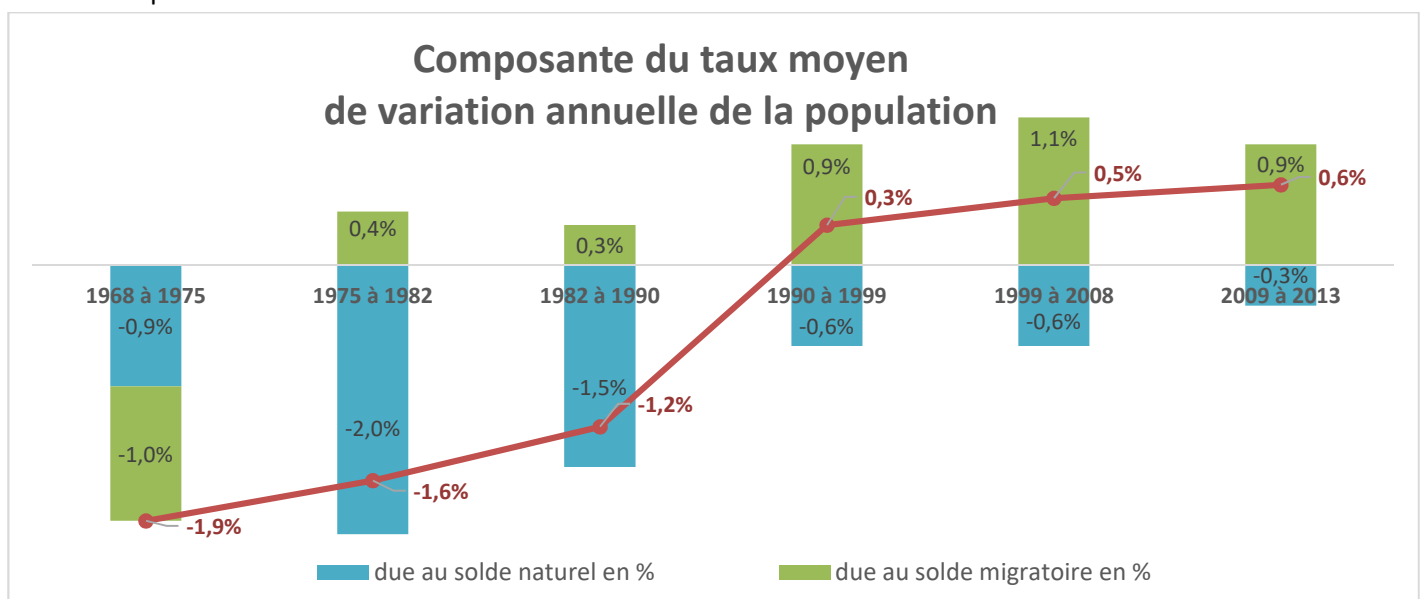
## A - DEMOGRAPHIE

### 1 - Evolution démographique



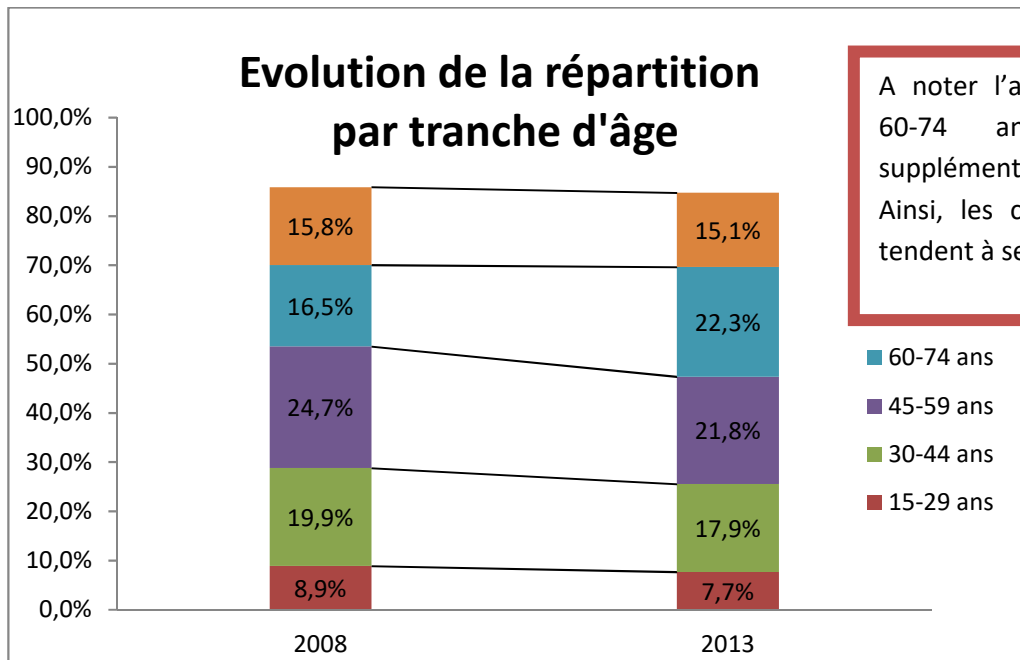
### 2 - Composantes de l'évolution démographique

La variation de la population sur Garchy provient surtout du solde migratoire. Ce dernier est redevenu positif entre 1975 et 1982 mais il a fallu attendre que le solde naturel s'améliore pour que la croissance de la population redevienne positive.



Ainsi, la commune est attractive mais on constate un vieillissement de la population (moins de naissances, plus de décès).

### 3 - Age de la population

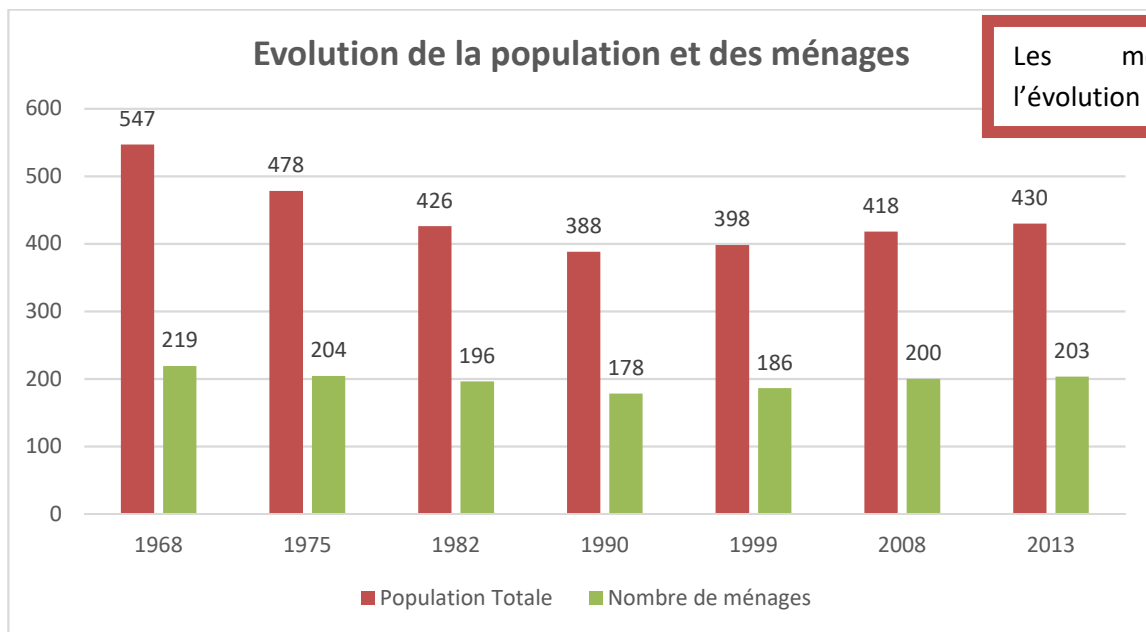


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales

A noter l'augmentation importante des 60-74 ans, avec 27 habitants supplémentaires dans cette classe d'âge. Ainsi, les classes d'âge les plus jeunes tendent à se réduire.

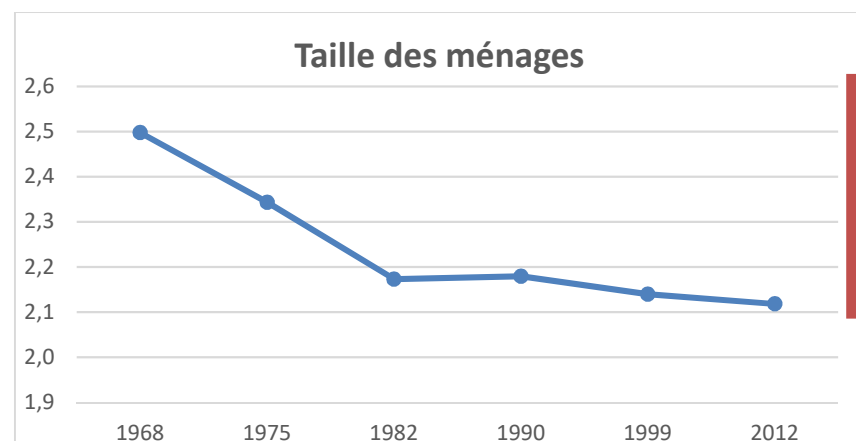
- 60-74 ans
- 45-59 ans
- 30-44 ans
- 15-29 ans

### 4 - Evolution des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

Les ménages suivent l'évolution de la population.

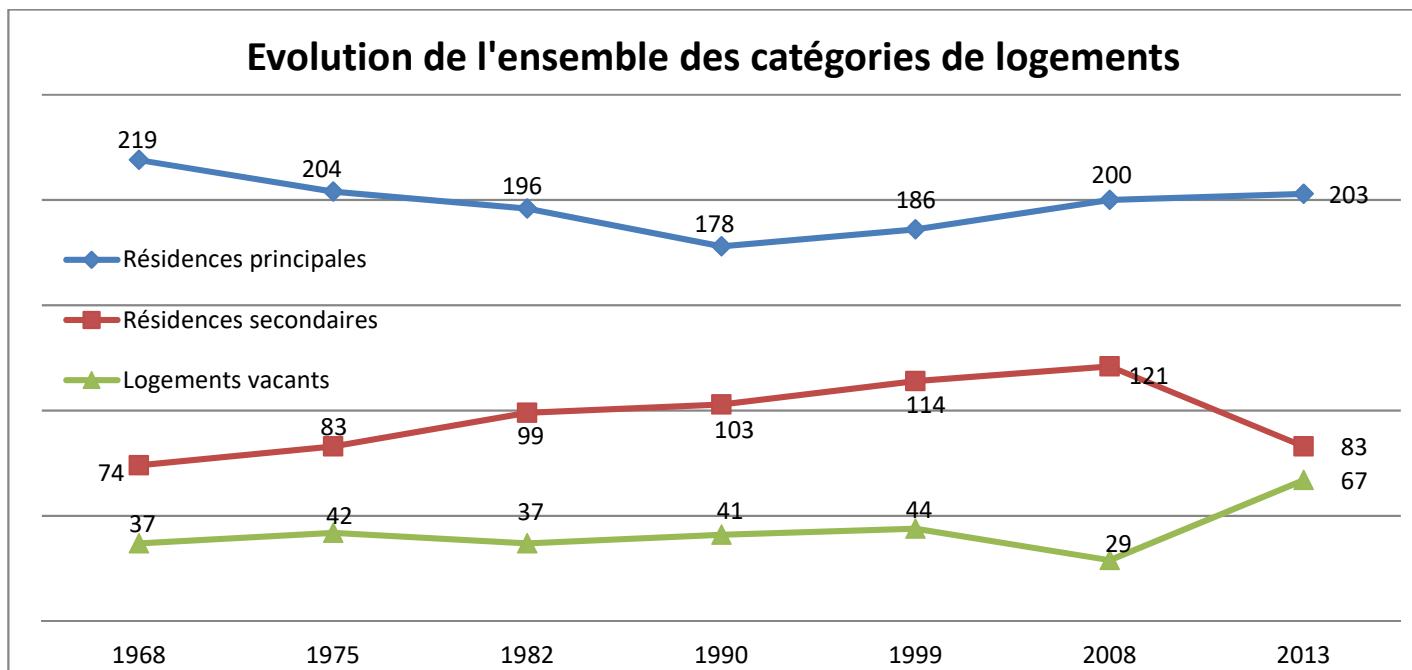


Si la taille des ménages a chuté entre 1968 et 1982, elle s'est à peu près stabilisée depuis 1982. En réalité, elle continue à diminuer mais très lentement.

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2011 exploitations principales

## B - LOGEMENTS

### 1 - Le parc de logements

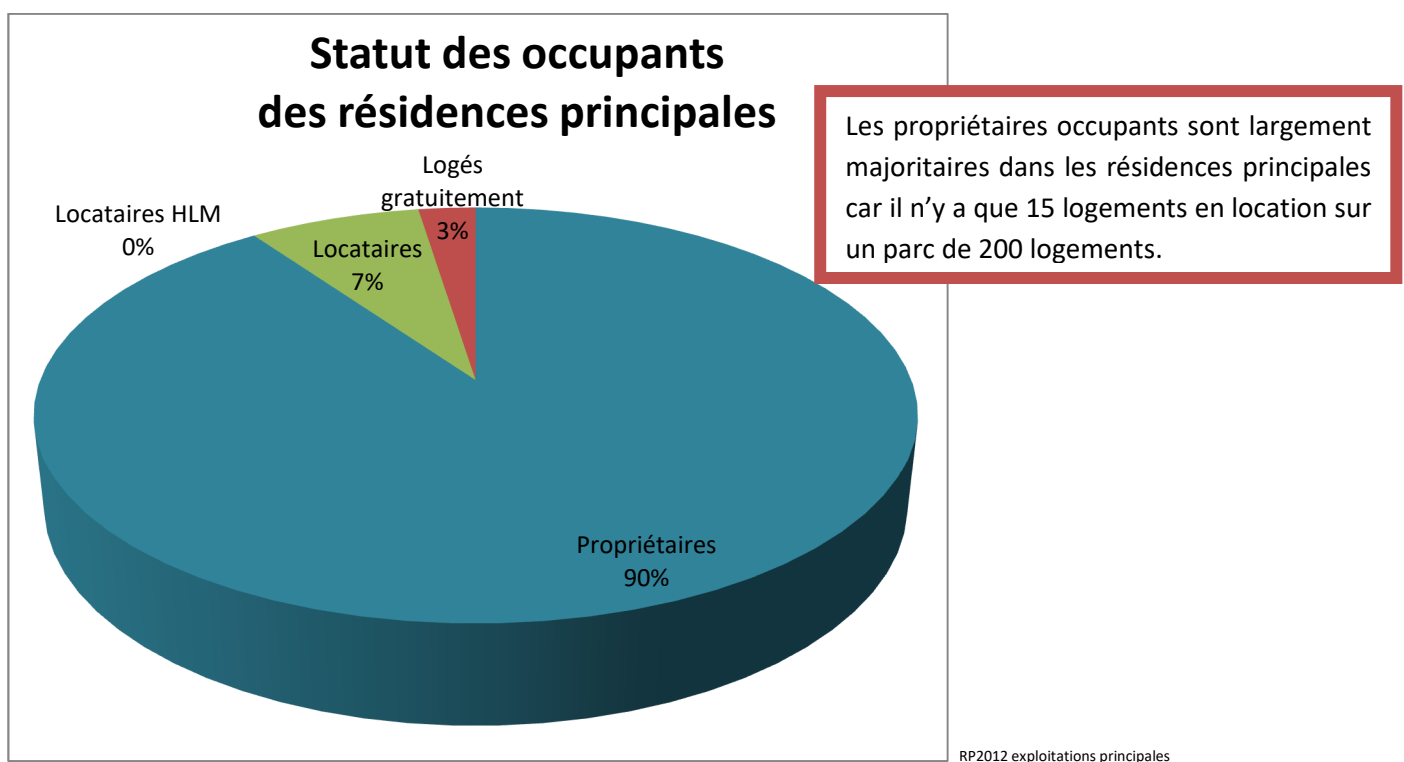


Les résidences principales évoluent parallèlement à la croissance de la population.

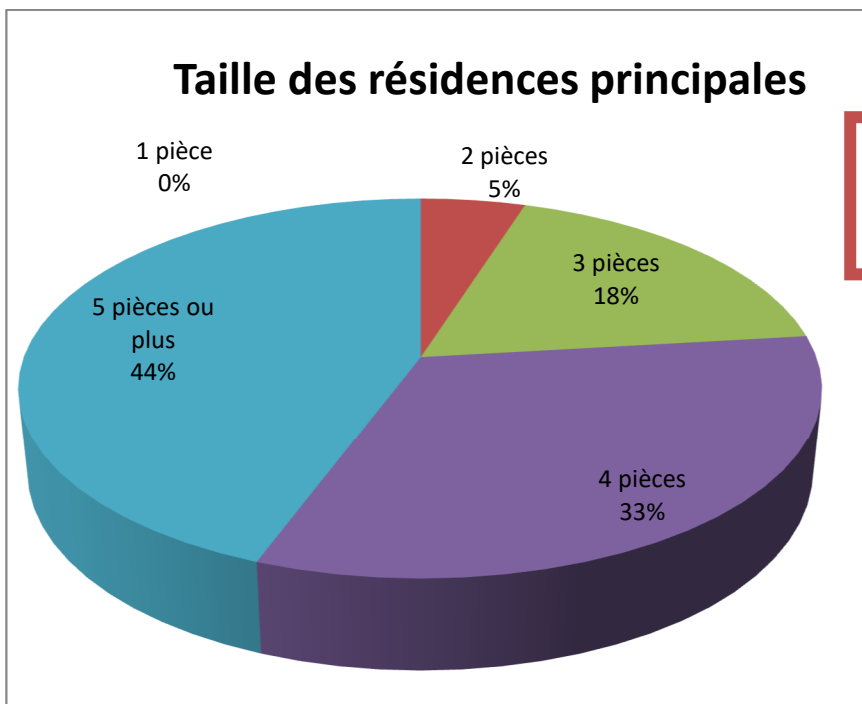
Entre 2008 et 2013, les résidences principales progressent peu, les résidences secondaires chutent brutalement alors qu'elles progressaient régulièrement jusque-là. A l'inverse, les logements vacants augmentent considérablement alors qu'ils étaient plutôt stables avant 1999 et ont baissé entre 1999 et 2008. Cependant, la municipalité a constaté que plusieurs maisons inoccupées ont été vendues durant l'été 2017.

### 2 - Les occupants de résidences principales

La maison individuelle est prédominante, représentant 99% des logements.



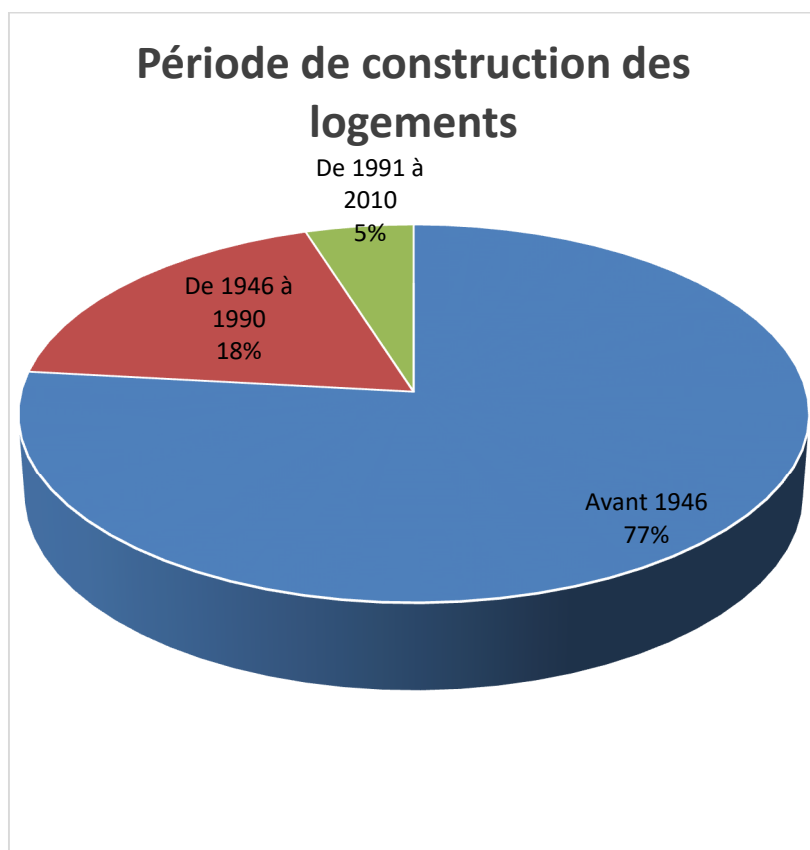
### 3 - Caractéristiques des résidences principales



Les petits logements sont peu représentés. Les deux-tiers des logements font 4 pièces ou plus.

Source : RP 2012 exploitations principales

#### a . Ancienneté et confort des logements



Les trois quarts des logements ont été construits avant 1946. Malgré la reprise de la croissance de la population à partir de 1990, la construction est faible.

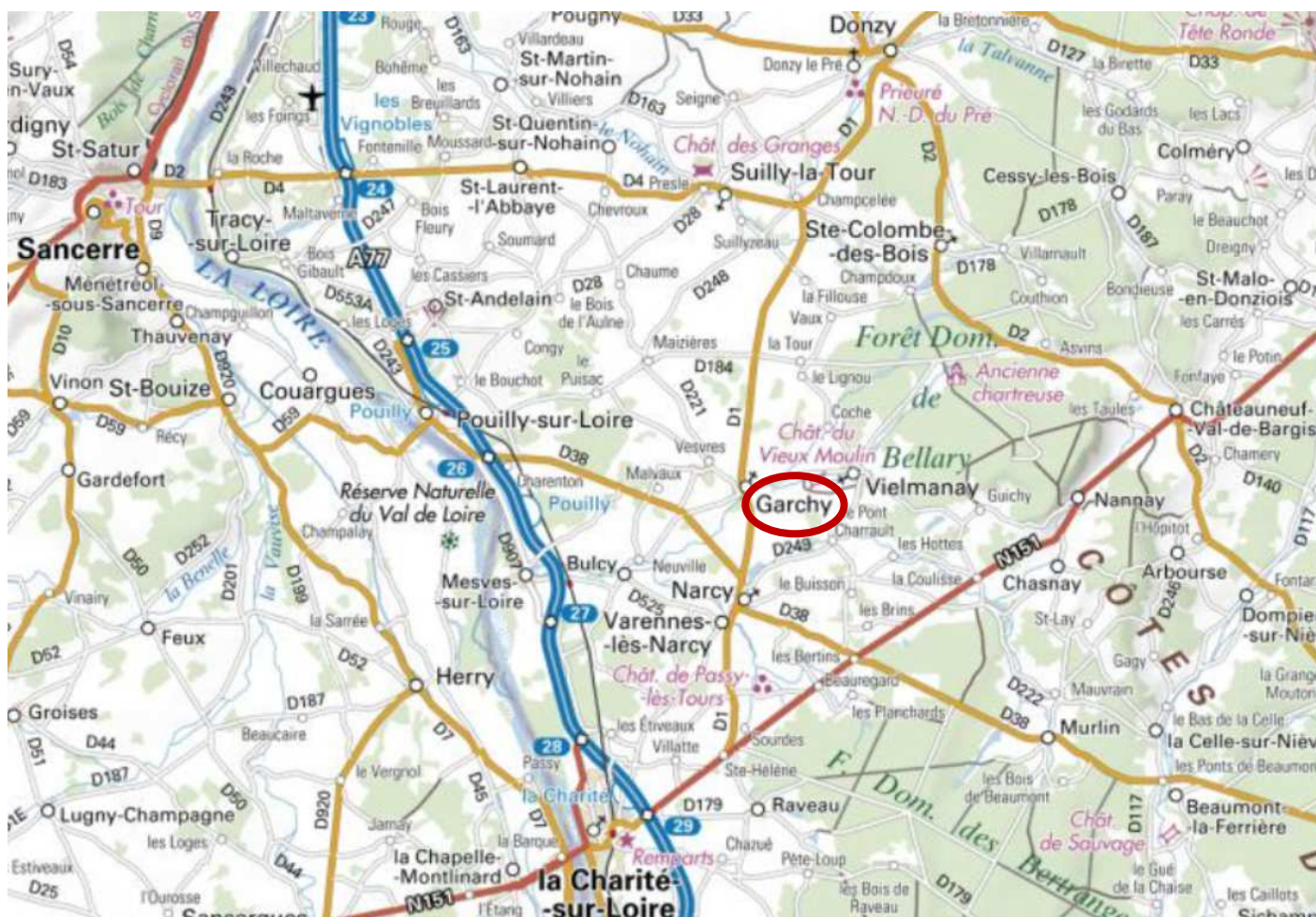
Source : RP 2012 exploitations principales

## C - DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### 1 - Les déplacements routiers locaux

La commune est traversée par deux grands axes, la RD 1 de La Charité-sur-Loire à Entrains-sur-Nohain et la RD 38 de Pouilly-sur-Loire à Châteauneuf-Val-de-Bargis. La RD 38 ne traverse aucun hameau de la commune. La RD 1 traverse le Bourg de Garchy du Sud au Nord. Des voies secondaires desservent les hameaux répartis sur le territoire.

A proximité du territoire, empruntant la vallée de la Loire juste l'Ouest, se trouve des circulations importantes, axées Nord-Sud : l'autoroute A 77 et la ligne de chemin de fer. Ces voies de circulation relient la Région parisienne à la Région Auvergne.



Source : Geoportail.gouv.fr

### 2 - Les transports en commun

Aucun transport en commun ne dessert Garchy.

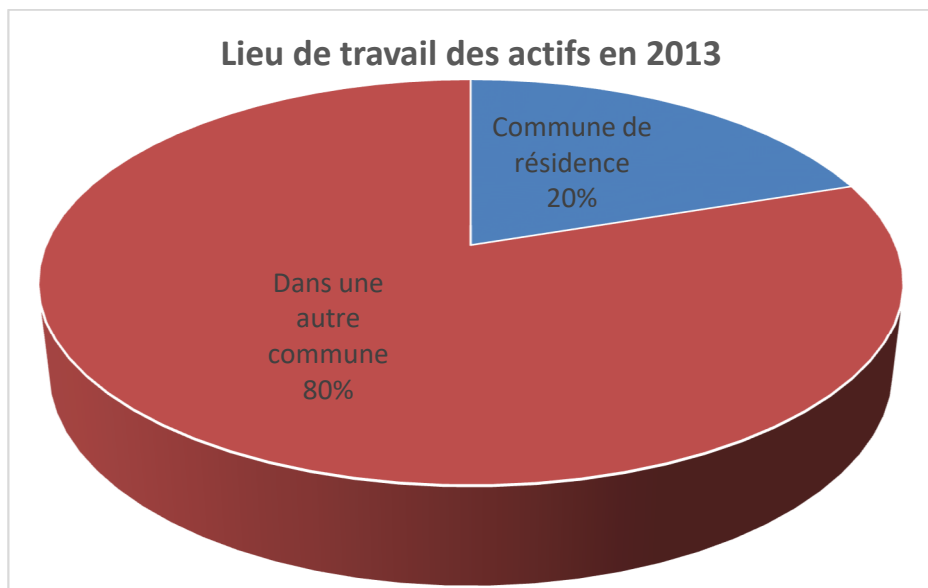
### 3 - Équipement automobile des ménages

Le taux d'équipement automobile des ménages est très élevé dans la commune : 92,5 % des ménages ont au moins un véhicule et 42,8 % des ménages ont 2 véhicules ou plus. L'absence de desserte régulière en transports en commun explique le fort taux d'équipement automobile des ménages Garchy.

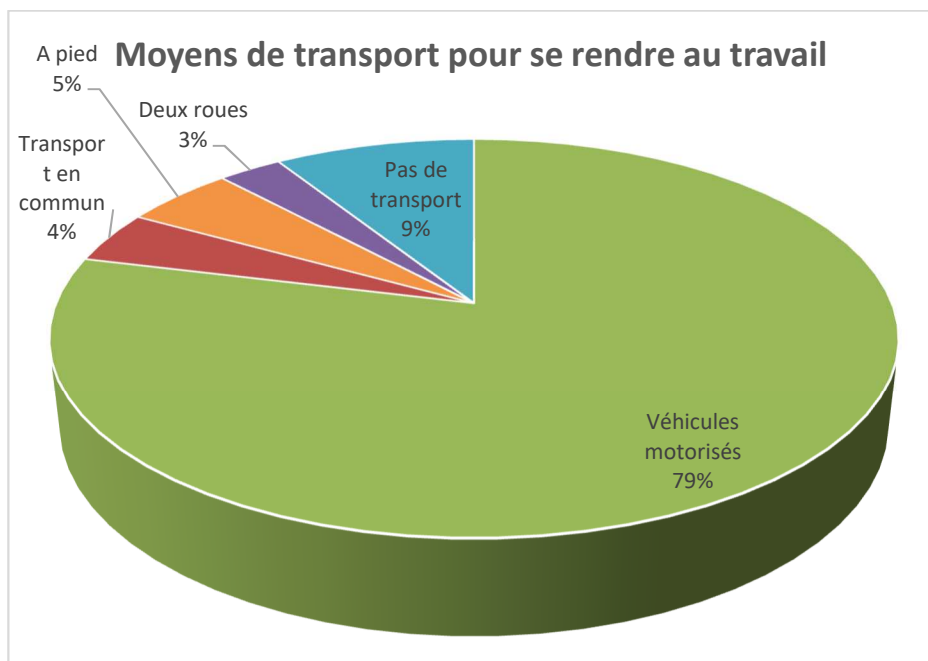
## D - POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

### 1 - Migrations alternantes domicile – travail

En 2012, seulement 20 % des personnes ayant un emploi travaillent dans la commune de leur lieu de résidence. Ainsi, 90% des actifs sont obligés de se déplacer pour aller travailler.



Source : RP 2012 exploitations principales



Source : RP 2012 exploitations principales

### 2 - Caractéristiques de l'emploi

#### a . Indicateur de concentration d'emploi

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	81	99
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	159	163
Indicateur de concentration d'emploi	51	61

Source : RP2007 et RP2012 exploitations principales

En 2012, le nombre d'emplois à Garchy est de 99, en régression par rapport à 2008.

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il progresse légèrement entre 2008 et 2013.

b. Les activités artisanales, commerces et services de proximité

- 2 boulangeries (dont une bio)
- 1 menuisier
- Centre agri (machines agricoles) à Maizières
- 1 café
- 1 maçon
- Silo axéreal
- 1 discothèque à Maizières
- 1 peintre en bâtiment
- Société ARDI (pyrotechnie)

**3 - L'agriculture**

Source : Recensement agricole 2010 - AGRESTE

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles	23	17	10
Travail dans les exploitations	33	14	13
<b>Superficie agricole utilisée (ha)</b>	<b>1 892</b>	<b>1 244</b>	<b>1 241</b>
Superficie toujours en herbe	99	8	29
Superficie en terres labourables	1 786	1 230	1 212
Superficie en cultures permanentes (dont vergers et vignes)	5	5	s

La surface agricole utilisée par les exploitations de la commune représente 59% du territoire communal, soit 1241 ha, en baisse par rapport à 1988 mais stable depuis 2000, alors que le nombre d'exploitations s'est considérablement réduit.

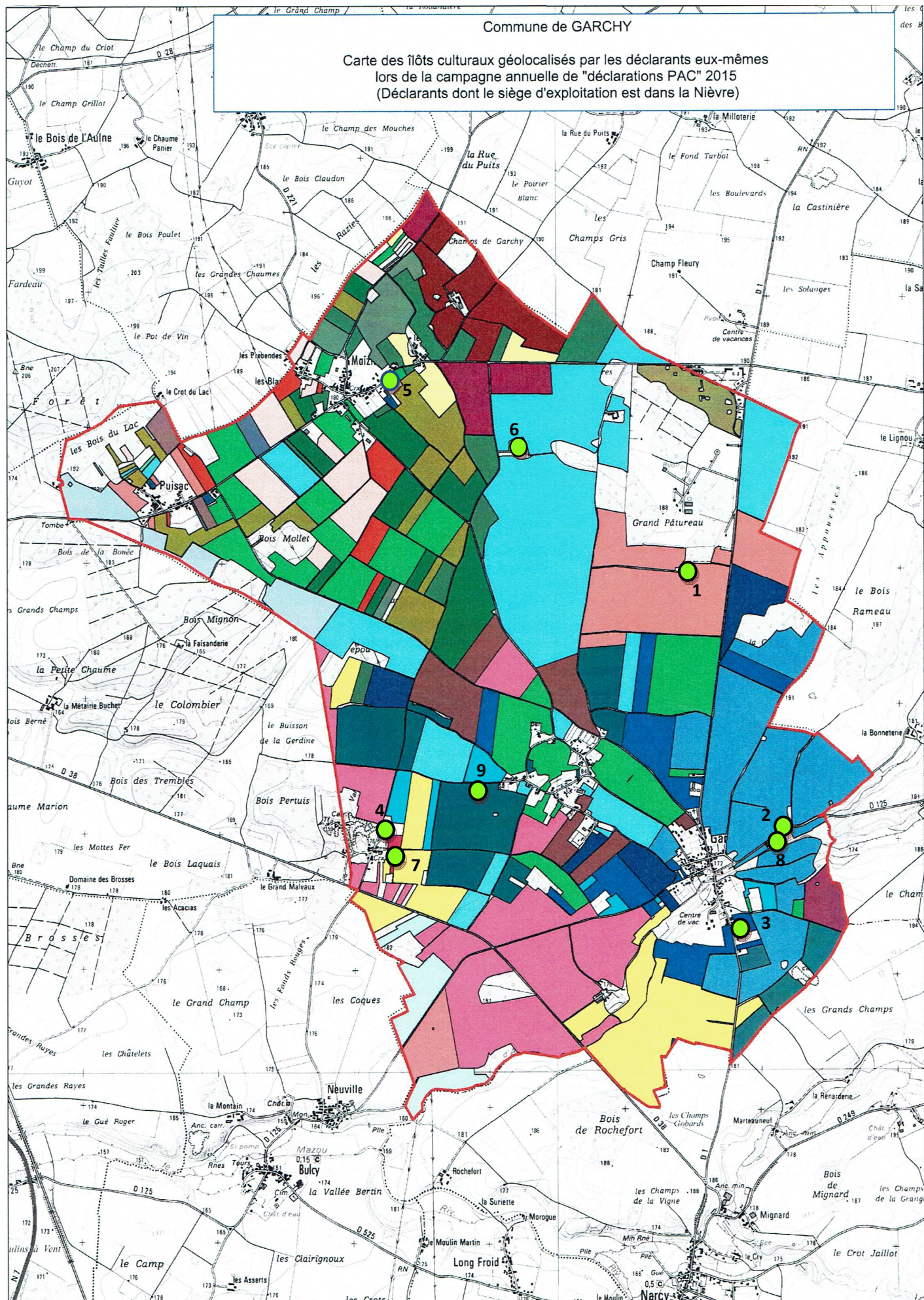
La culture de céréales est l'activités dominante, la superficie en herbe représentant moins de 1% de la SAU.

**Les agriculteurs ayant leur siège sur la commune.**

N°	Nom	Responsable	Localisation	Superficie	Activités
1	Alain Picard	Alain Picard	Les Grands Chênes	108 / 171 ha	Grandes cultures
2	Jean-François Turpin	Jean-François Turpin	La Barre	165 / 208 ha	Grandes cultures
3	Philippe Murlon	Philippe Murlon	Le Bourg	64 / 167 ha	Grandes cultures
4	EARL Jacques Condamine	Jacques Condamine	Monclavin	166 / 209 ha	Grandes cultures
5	SCEA La Motte	Denis Houchot	La Motte	259 / 345 ha	Grandes cultures
6	David Bauer	David Bauer	Maizières		Grandes cultures
7	La Chèvre rit d'Amandine	Amandine Brunet	Malvaux		Elevage + fromages
8	EARL de Bellevue	Alban Lutignier	La Barre		Grandes cultures
9	Les Bréjoires	Anne-Laure Gounelle	Les Bréjoires		Elevage + centre équestre

# Commune de GARCHY

Carte des îlots culturels géolocalisés par les déclarants eux-mêmes lors de la campagne annuelle de "déclarations PAC" 2015 (Déclarants dont le siège d'exploitation est dans la Nièvre)



Source des données géographiques et statistiques : BOrtho, SCAN25 : IGN, Données cadastrales : DGFIP ; îlots PAC : MAAF  
Réalisé par la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre - Bureau SIG et Service Economie Agricole - 2014

## E - EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 1 - Les équipements

Les services administratifs publics :

- Regroupement pédagogique (Garchy, Bulcy, Vielmanay, Mesves-sur-Loire)
- Ecole maternelle
- Bibliothèque
- Salle des fêtes
- L'enseignement secondaire Collège à Pouilly sur Loire
- Le Lycée le plus proche est à Cosne-sur-Loire.

### 2 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées est assuré par des systèmes individuels sur tout le territoire de la commune. Le SPANC est géré par la Communauté de commune Loire et Vignoble.

Les eaux pluviales sont évacuées par infiltration dans les fossés, les mares et les ruisseaux.

### 3 - Alimentation en eau potable

Deux syndicats d'eau gèrent la distribution de l'eau potable sur le territoire de la commune :

- au nord le SIAEP des Girarmes dont le siège est à Saint-Andelain. Ce syndicat alimente les hameaux de Maizières et du Puisac, une antenne alimente les Robins jusqu'au lieu-dit les Grands Chênes.
- au sud le réseau est géré par le SIAEP du MAZOU dont le siège est à la mairie de Narcy.

### 4 - Collecte des déchets

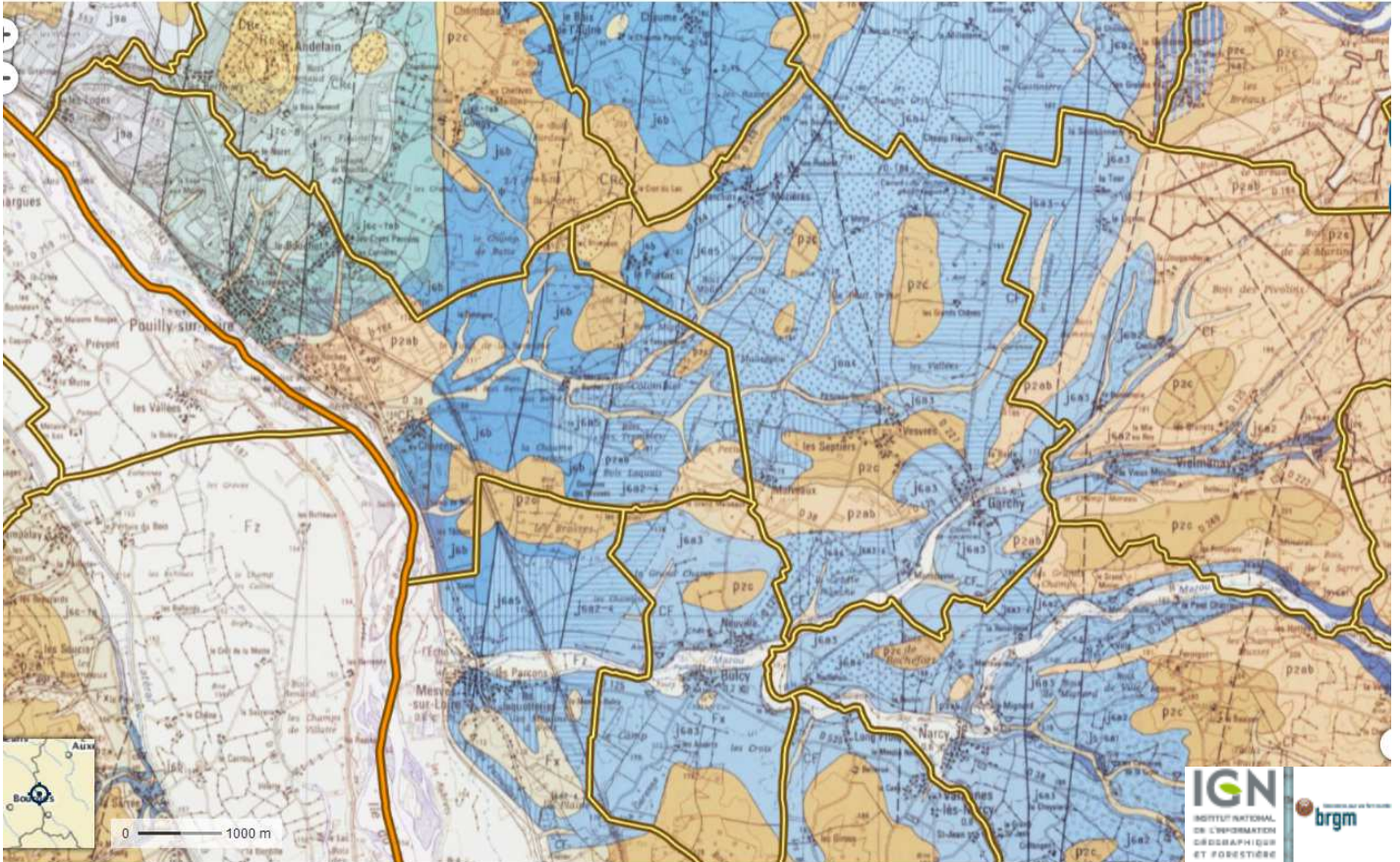
La collecte des déchets est réalisée par la Communauté de communes Loire et Vignoble. Le ramassage des ordures se fait une fois par semaine et le tri sélectif (cartons, verre et plastique se fait au niveau de points d'apport volontaires sur les groupes bâtis les plus importants. La Déchèterie de la communauté de communes Loire et Vignoble pour les encombrants à Saint-Quentin-sur-Nohain.

# TITRE 3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A - DONNEES PHYSIQUES

### 1 - Géologie

Garchy est installé sur un plateau calcaire du Jurassique supérieur, sur lequel les sols bruns permettent une mise en valeur. Ce plateau est irrigué de quelques rivières transversales, le ruisseau d'Asvins et de Bellary, rejoignant le Mazou puis la Loire.



Source : de la carte géologique au 1/50 000 (BRGM)

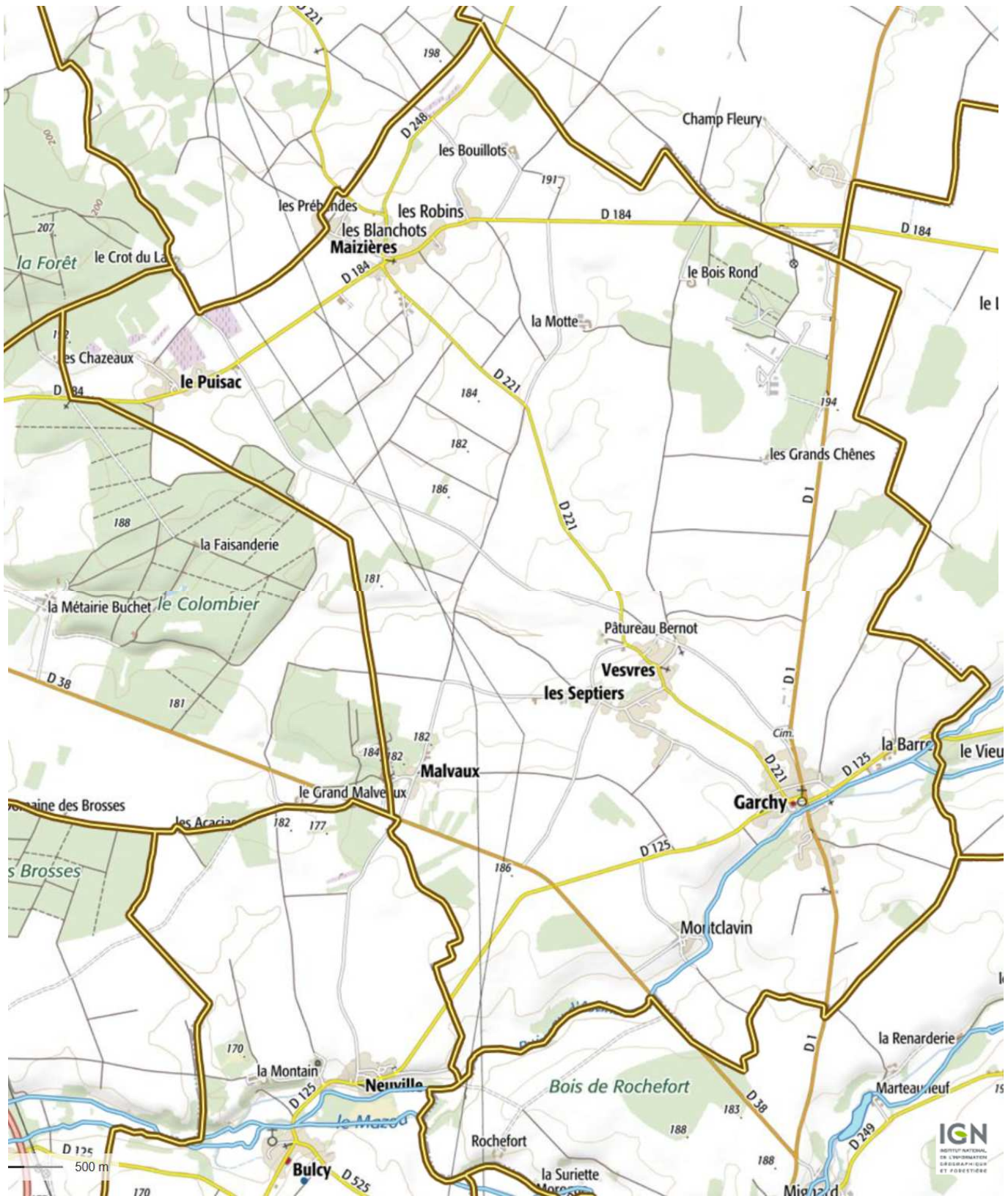
### 2 - Relief

Le territoire couvre 2 118 hectares. La topographie du territoire communal présente un relief peu marqué de plateau, avec un écart de 40 mètres entre le point haut 198 mètres, au Nord du territoire et 158 mètres d'altitude pour le point le plus bas au sud-ouest, à l'aval de la vallée du ruisseau d'Asvins, qui est peu marquée.

### 3 - Réseau hydrographique

#### a . Les cours d'eau

Seul le ruisseau d'Alvins traverse d'Est en Ouest le sud du territoire de la commune, il irrigue le bourg de Garchy. L'eau est aussi présente par de petites mares et de nombreux puits dans les zones construites.



Relief et réseau hydrographique à Garchy

## B - ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### 1 - Patrimoine naturel

#### a . Natura 2000

En adoptant les Directives Européennes Oiseaux (1979 puis 2009) et Habitats (1992), la France, s'est engagée à mettre en place un réseau cohérent de sites, dénommé réseau NATURA 2000. S'appuyant sur des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.), sites intégrés au réseau au titre de la directive « Oiseaux », des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.), sites intégrés au réseau au titre de la directive « Habitats, faune, flore » et des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.), qui correspondent aux futures ZSC non encore désignées par arrêté ministériel, ce réseau européen doit permettre de préserver le patrimoine naturel d'intérêt communautaire recensé dans ces espaces.

Dans ce but, 66 sites du réseau Natura 2000 sont identifiés pour la Bourgogne : 47 Zones Spéciales de Conservation, 13 Zones de Protection Spéciale et 6 S.I.C.

- **Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de Garchy.** On compte cependant deux **sites Natura 2000 relativement proches** :

Site FR2600965 : Vallée de la Loire de Fourchambault à Neuvy-sur-Loire à 2,9 km.

Site FR2610004 : Vallée de la Loire et de l'Allier de Mornay-sur-Allier à Neuvy-sur-Loire à 2,9 km

#### b . ZNIEFF

Les milieux naturels remarquables de la région ont été recensés à partir de 1982 au moment de la création des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.).

Il en existe deux types :

- les Z.N.I.E.F.F. de type II sont de vastes ensembles naturels, offrant un potentiel biologique important ;
- les Z.N.I.E.F.F. de type I sont, quant à elles, des milieux où les scientifiques ont identifié des espèces de faune ou de flore remarquables ou menacées de disparaître.

Depuis le lancement d'une mise à jour des données (nouvelles campagnes d'inventaires à partir de 1996), on parle de ZNIEFF de « seconde génération ». Les données sur ces milieux sont centralisées au Muséum National d'Histoire Naturelle à travers le programme d'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Il existe une ZNIEFF 260009932 de type 2 « Vallée du Mazou », à l'extrémité sud-ouest du territoire.

Cette petite vallée, affluent de rive droite de la Loire au Nord de la Charité-sur-Loire, a conservé, à la différence des autres vallées nivernaises très appauvries par l'intensification de l'agriculture, des milieux humides dans le fond de ce vallon entaillé dans les calcaires. Les coteaux présentent un fort contraste avec des pelouses sèches qui enrichissent la diversité biologique de la zone. LA ZNIEFF « Vallée du Mazou » englobe une partie de la vallée de l'Asvins, affluent du Mazou.

#### c . Zones humides

Les zones humides présente sur le territoire sont situées au niveau du ruisseau d'Asvins et de Bellary.

### 2 - Trame verte et bleue

Définie par les lois dites « Grenelle I » (2009) et « Grenelle II » (2010), la Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif de maintenir et reconstituer un réseau de continuités écologiques sur le territoire national. Elle constitue ainsi un outil de préservation de la biodiversité, en permettant à la faune et à la flore de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La trame verte et bleue permet d'intégrer le fonctionnement écologique des espaces, habitats et espèces dans l'aménagement du territoire. A ce titre, elle constitue un outil important en matière d'aménagement du territoire avec laquelle tous les projets de territoire doivent s'articuler.

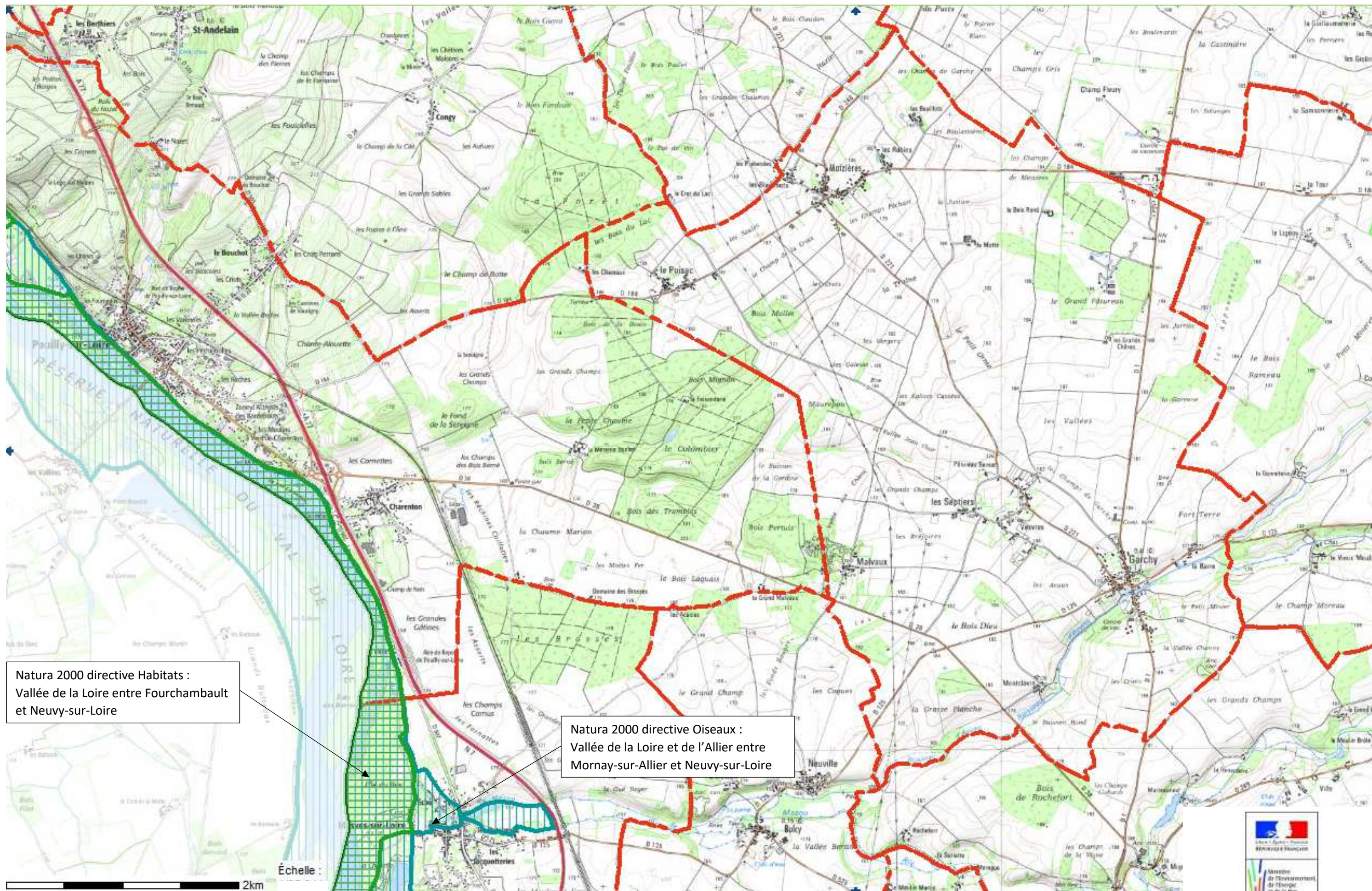
Outre la préservation de la biodiversité, elle permet également de limiter l'étalement de la tâche urbaine, de faire rentrer la nature en ville et d'agir pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les milieux naturels font partie de réseaux écologiques permettant les échanges entre ces derniers. Ces réseaux écologiques sont donc constitués de :

- Réservoirs de biodiversité : ce sont des espaces naturels présentant une biodiversité particulièrement intéressante, prenant notamment en compte des espaces de nature ordinaire. Ces réservoirs constituent un point de départ pour la diffusion des espèces.
- Corridors écologiques : couloirs de déplacement potentiels, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité, en passant par les milieux les plus favorables possibles à la diffusion des espèces.

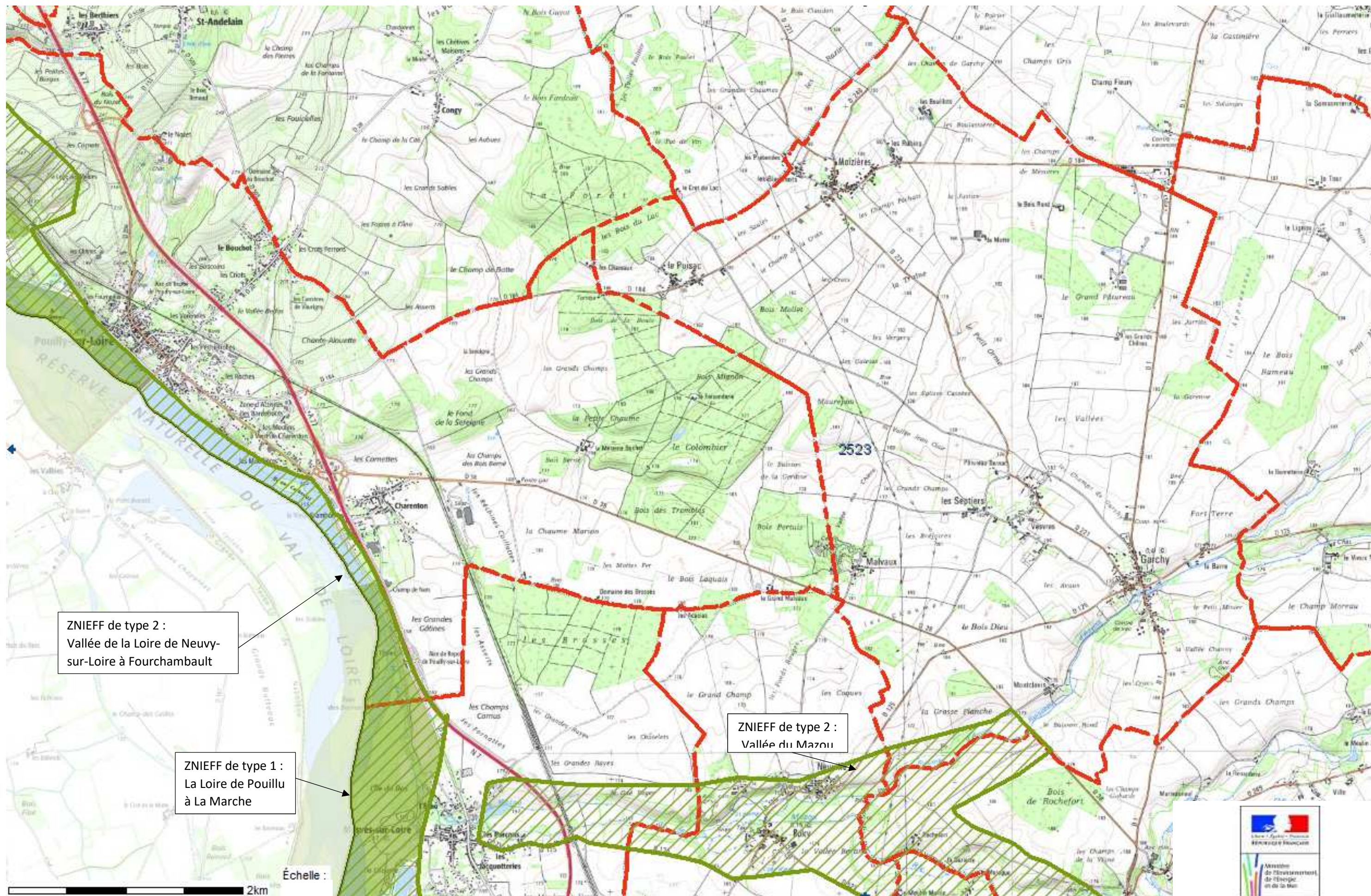
Pour la Bourgogne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été approuvé en mai 2015. Son utilisation en l'état (échelle au 1/100 000ème) n'est pas recommandée et c'est sa prise en compte affinée voire corrigée au niveau local, notamment au travers des documents d'urbanisme, qui permet l'intégration des continuités écologiques et de la biodiversité dans les projets de territoire.

- Sous-trame forêts : peu présente sur la commune, sauf quelques bois sur la frange ouest du territoire.
- Sous-trame bocage : continuum au niveau du ruisseau d'Asvins, dont un réservoir de biodiversité, juste au sud-ouest du bourg de Garchy.
- Sous-trame pelouses : rien d'identifié sur le territoire.
- Sous-trame plans d'eau et zones humides : corridor linéaire au niveau du ruisseau d'Asvins, dont un réservoir de biodiversité, juste au sud-ouest du bourg de Garchy.
- Sous-trame Eau : Les ruisseaux d'Asvins et de Bellary sont des réservoirs linéaires à préserver. Ils présentent des obstacles en amont et au niveau de Garchy.

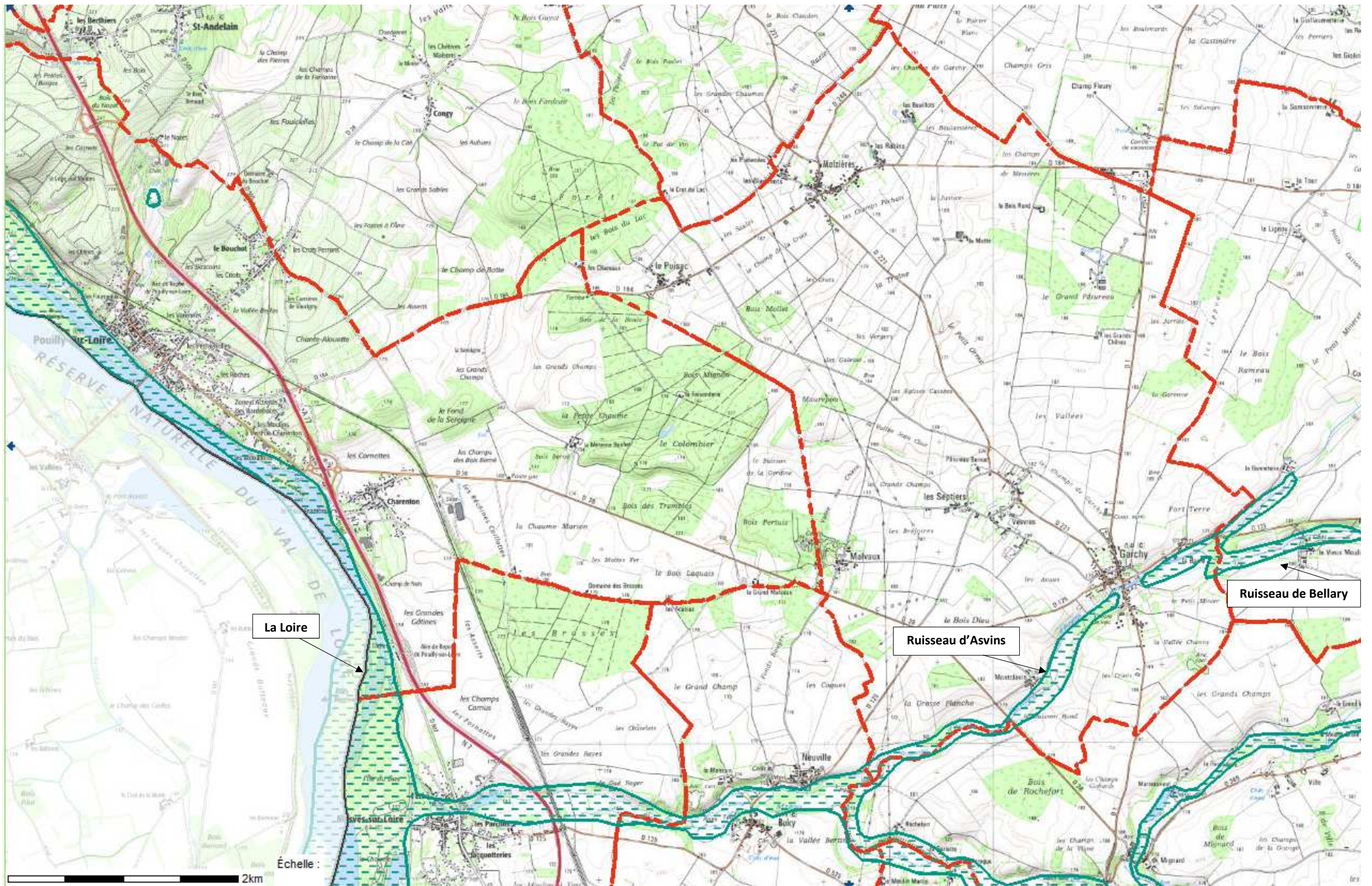


Le territoire de Garchy par rapport aux zones Natura 2000

DREAL Bourgogne Franche-Comté © IGN



Le territoire de Garchy par rapport aux ZNIEFF



Le territoire de Garchy par rapport aux zones humides

## C - RISQUES ET NUISANCES

### 1 - Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) est établi concernant le site pyrotechnique de l'usine ARDI S.A. L'installation est classée SEVESO II, approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2010.

### 2 - Les risques « mouvements de terrain et cavités souterraines »

Aucun mouvement de terrain ni aucune cavité souterraine n'a été identifié sur le territoire de Garchy.

### 3 - Nuisances sonores

Le site pyrotechnique de l'usine ARDI S.A. est source de nuisances sonores régulières, perceptibles d'assez loin.

Aucune autre source de nuisance identifiée.

### 4 - Risques pollutions des sols et sites industriels

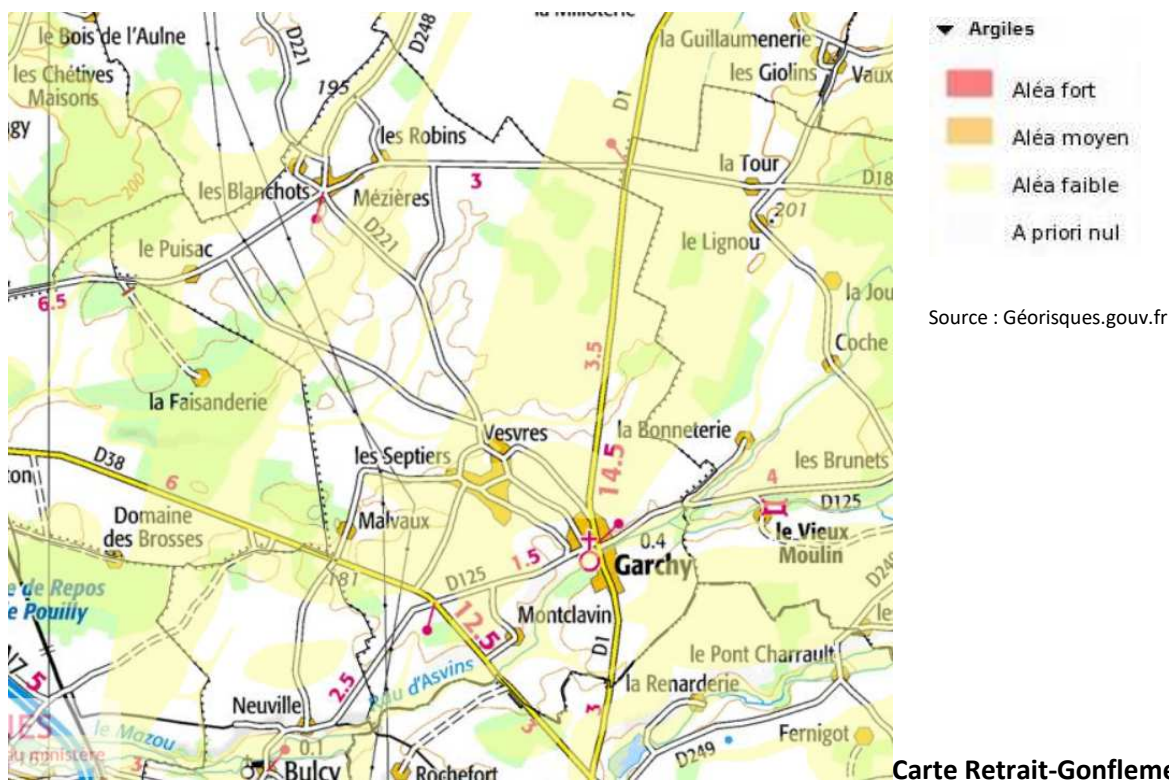
Pas de sites pollués d'après la base Basol.

Le site du C.N.R.S. aux Champs de Mézières est identifié comme site industriel dans la base Basias.

### 5 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les silos de la Coopérative agricole situés au nord du centre-bourg constituent une installation classée pour la protection de l'environnement et imposent une interdiction de construction neuve dans un rayon de 100 mètres.

### 6 - Le risque « retrait-gonflement d'argiles »



Désigné aussi sous le terme de « mouvements de terrain par tassements différentiels », ce phénomène de retrait-gonflement se manifeste principalement dans les sols argileux et est lié aux variations de la teneur en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...

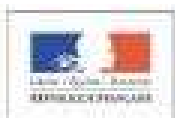
Au regard du risque « retrait-gonflement d'argiles », le territoire se répartit entre l'aléa nul et l'aléa faible.

Les dispositions préventives à mettre en œuvre pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement relève de la responsabilité du constructeur sur la base d'une étude de sol. Les dispositions généralement prescrites sont également consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

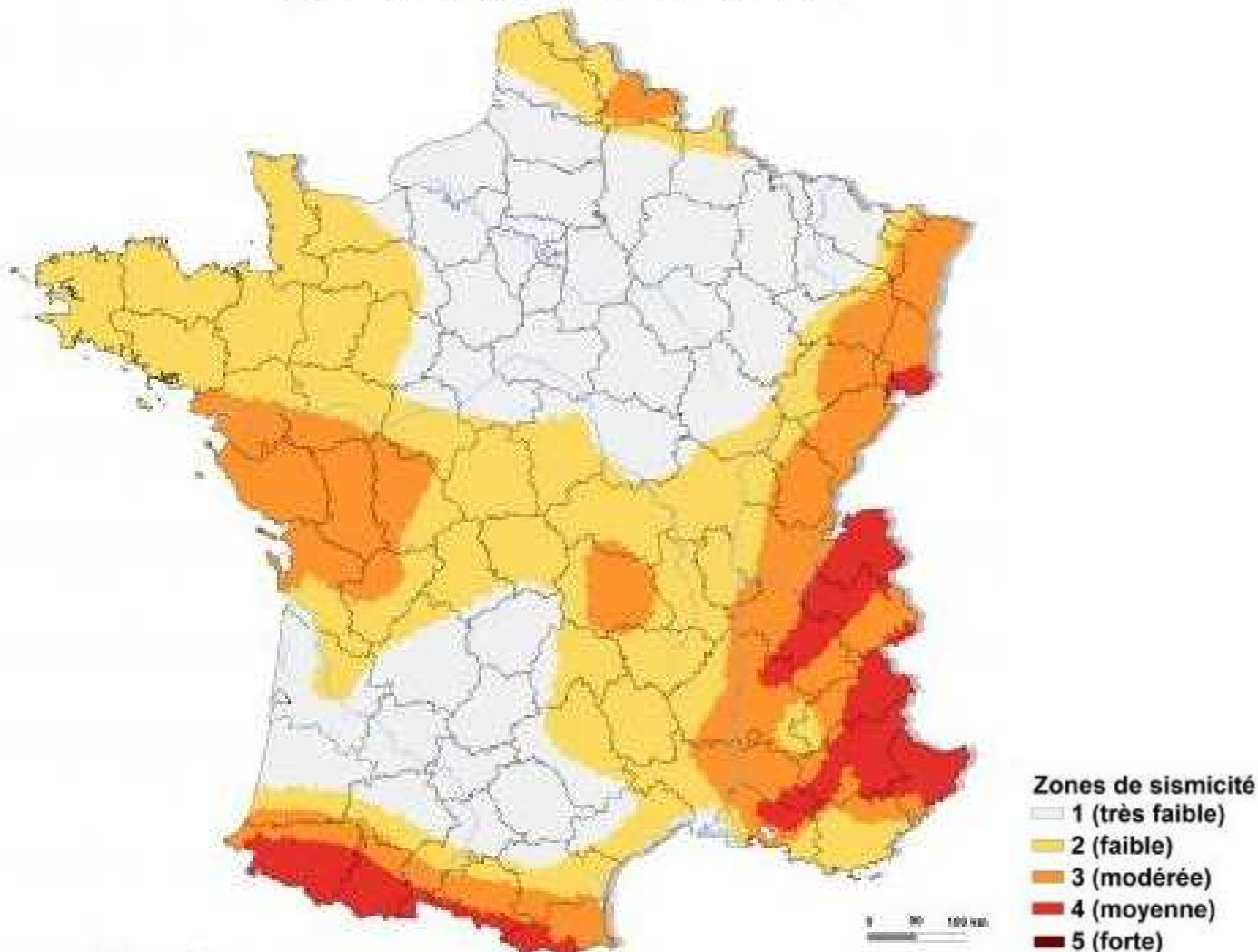
## 7 - Le risque sismique

Garchy est classé en zone de sismicité 1 (aléa très faible) au regard du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Ce niveau d'aléa ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments, aux équipements et aux installations, des mesures préventives comme notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques.



### Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



## D - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1 - Collecte des déchets

Les points d'apport volontaires pour le tri sélectif (Carton, verre et plastique) sont répartis en cinq points, un dans chaque hameau. La collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine par la Communauté de communes Loire, Vignobles et Nohain. Une déchèterie est présente à Saint-Quentin-sur-Nohain.

### 2 - Collecte des déchets

Deux syndicats d'eau gèrent la distribution de l'eau potable sur le territoire de la commune au nord le SIAEP de Pouilly sur Loire. Ce syndicat alimente les hameaux de Maizières et du Puisac, une antenne alimente les Robins jusqu'au lieu-dit les Grands Chênes. Au sud le réseau est géré par le SIAEP du MAZOU dont le siège est à la mairie de Narcy.

### 3 - Assainissement

L'assainissement des eaux usées est assuré par des systèmes individuels sur tout le territoire de la commune. Le SPANC est géré par la Communauté de commune Loire et Vignoble.

### 4 - Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées par infiltration dans les fossés, les mares et les ruisseaux.

## E - ANALYSE PAYSAGERE

### 1 - Unité paysagère

(Atlas des Paysage de la Nièvre)

Le territoire de la commune est situé en transition entre le lit de la Loire à l'Ouest et les coteaux nivernais recouverts de forêts à l'Est. La commune de Garchy appartient à l'entité paysagère du Couloir Charitois, localisé à l'Ouest du département de la Nièvre, longeant la nationale 7 de Cosne-sur-Loire à Pougues-les-Eaux et s'étirant jusqu'à Saint-Colombe-des-Bois.

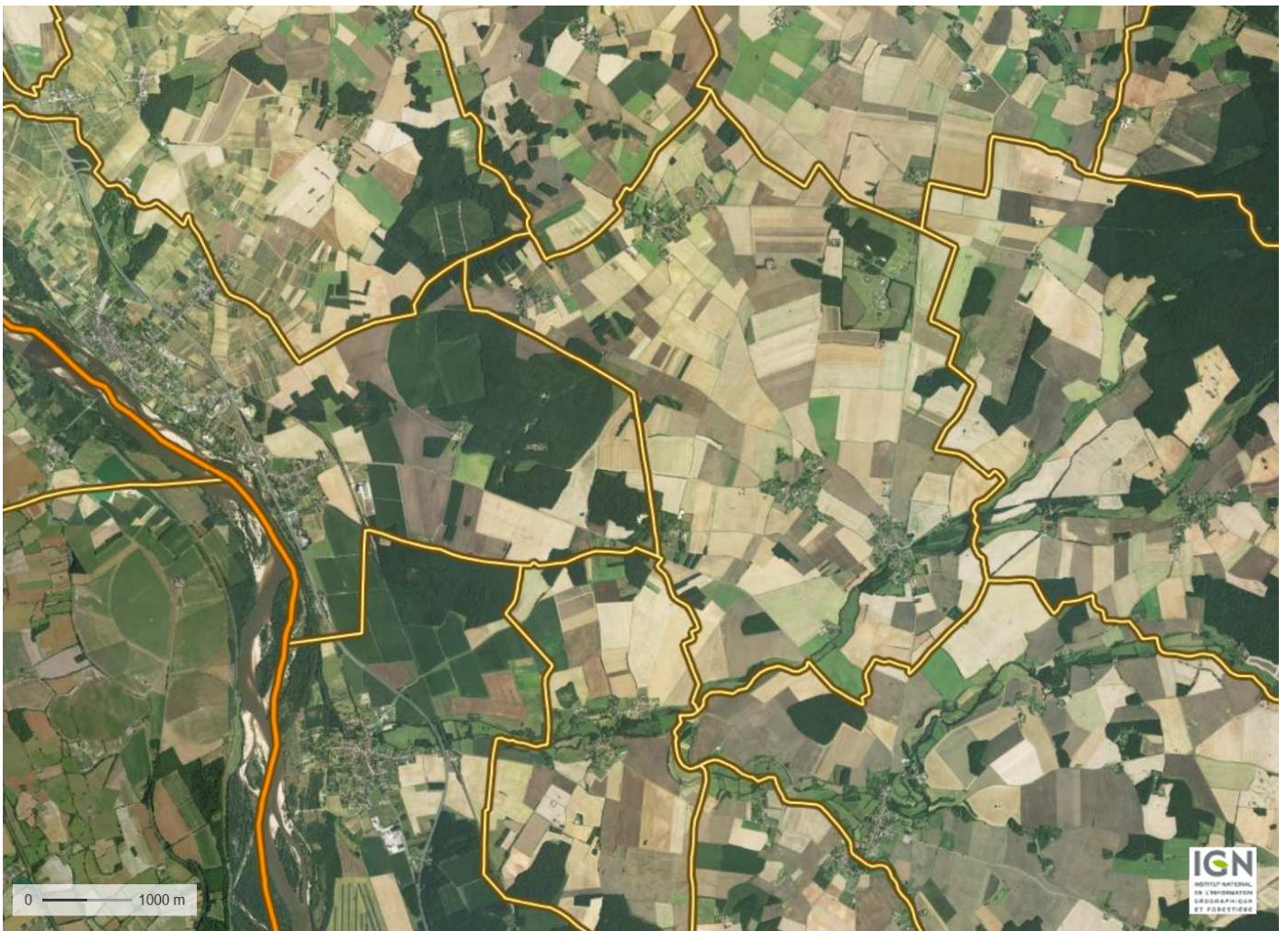
Cette entité présente un paysage agricole à peine ondulé, appuyé aux forêts du plateau nivernais, très marqué par les cultures géométriques où s'interposent quelques prairies. On trouve quelques arbres dispersés dans ce paysage et des alignements d'arbres et des restes de haies bordent les routes. L'habitat, isolé ou regroupé, est constamment présent. Dans ce paysage de plateau, la vue peut s'étendre à des kilomètres.

Les vallées à peine encaissées sont peu visibles, occupées par des prairies et une végétation hygrophile qui signale la présence de l'eau. Souvent, les villages se regroupent au sein de ces vallées, à l'image de Garchy et Montchavin.

### 2 - Occupation du sol

Le territoire est composé de grandes parcelles de cultures. Ce paysage de champs cultivés est ouvert et comporte peu de haies ou même de bois ou bosquets.

Quelques prés et vergers fermés par des haies bordent les zones bâties. On trouve aussi quelques parcelles de prés humides clos par des haies le long du ruisseau d'Asvins.



Le paysage à Garchy

### 3 - Patrimoine paysager

Dans ce paysage ouvert, formé de grandes parcelles de culture, les limites des zones bâties sont souvent bordées de végétations de haute tige, alignements d'arbres, haies vives, bosquets ou arbres isolés. Ces plantations soulignent la limite entre les deux secteurs bâti et non bâti.



Photos : SIEEEN

### 4 - Vues

Dans un paysage ouvert avec de profondes perspectives, qui dépassent largement les limites du territoire communal, l'implantation du bâti est discrète.



Photo : SIEEEN

On observe que la plupart des implantations anciennes se sont réalisées dans les replis du relief, afin principalement de recueillir l'eau. Aujourd'hui les adductions et les réserves en hauteur permettent de s'affranchir de ce réflexe d'intégration et protecteur des excès climatiques.

## F - ANALYSE URBAINE

### 1 - La formation de Garchy



Carte de Cassini (18<sup>e</sup> siècle)

Le village de Garchy s'est installé dans la vallée du ruisseau d'Asvins qui rejoint celle du Mazou puis la Loire. Le territoire était déjà largement ouvert, avec seulement la présence de bois à l'extrémité nord-ouest du territoire.

## 2 - Morphologie urbaine

Outre le bourg, situé au Sud-est, la commune présente plusieurs groupes bâtis importants :

- le hameau de Maizières, le plus important, au croisement de plusieurs voies de communication, au Nord,
- le hameau de Puisac au Nord-ouest, le long de la RD 184,
- le hameau de Malvaux au Sud-ouest, où est implanté le siège de la carrière,
- le hameau de Vesvres autour d'une voie en boucle, au centre du territoire, un peu au Nord-ouest du bourg.

## 3 - Patrimoine

L'église Saint-Martin est classée monument historique par arrêté du 19 novembre 1910. L'ensemble du bourg se situe dans le périmètre de protection de 500m.

A proximité de l'église se trouve un lavoir bâti à la fin du XIXe siècle. On note aussi un pont de pierre datant de 1845.

Le bâti traditionnel rural, plus ou moins bien sauvegardé, constitue aussi un patrimoine de qualité, faisant partie intégrante du paysage avec ses maçonneries construites en pierre d'extraction locale, provenant de la carrière de Malvaux, et ses toits en tuiles de terre cuite à dominante de rouges bruns.



Photos : SIEEN

Nombre de bâtiments agricole traditionnelle, granges, étables, etc., sont aujourd'hui sous-occupés et leur entretien coûteux pour leur propriétaire.





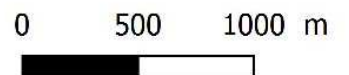
Photos : SIEEN

# Contexte archéologique



Légende

-  Voie gallo-romaine
-  Site archéologique



Les sites archéologiques suivants ont été recensés sur le territoire :

- 1 – Les Saules : Occupation gallo-romaine
- 2 – La Grosse Planche : Occupation gallo-romaine
- 3 – Le Bourg : église paroissiale de Saint-Martin, du XIIe siècle, entourée d'un cimetière
- 4 – champ Blanc, les Jarrys : cimetière mérovingien et structures protohistoriques probablement funéraires
- 5 – Le Petit Orme : Tronçon de voie antique
- 6 – La Motte sud-est : enceintes, fosses et fossés repérés par prospection aérienne
- 7 – La Vallée du Bois Mollet : nombreuses anomalies, dont une enceinte irrégulière
- 8 – La Barre : château su motte entouré de fossés
- 9 – Le Bois Rond : traces fossoyées anthropiques ou géologiques.

## F - CONSOMMATION FONCIERE

En 4 ans, 5 constructions à usage d'habitation ont été réalisées, utilisant 0,93 hectare (soit une moyenne de 2320 m<sup>2</sup> par an). En moyenne, une construction à usage d'habitation a consommé 1 860 m<sup>2</sup>.

Localisation	Superficie
Maizières	1 200 m <sup>2</sup>
Vesvres	3 100 m <sup>2</sup>
Vesvres	1 200 m <sup>2</sup>
Vesvres	1 000 m <sup>2</sup>
Le Boug	2 800 m <sup>2</sup>
	9 300 m <sup>2</sup>

### Synthèse sur la consommation de foncier

	Nombre de constructions	Logement par an en moyenne	Superficie totale	Superficie moyenne consommée par an	Superficie moyenne par construction
Constructions individuelles	5	1.25	9 300 m <sup>2</sup>	2 320 m <sup>2</sup>	1 860 m <sup>2</sup>

## G - CAPACITE RESIDUELLE D'URBANISATION DU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Avec le zonage prévu dans la précédente carte communale, approuvé en 2012, les capacités résiduelles d'urbanisation à vocation principale d'habitat s'élèvent à 3,03 ha.

<b>Le Bourg</b>	<b>1,13 ha</b>
<b>Le Puisac</b>	<b>0,32 ha</b>
<b>Maizières</b>	<b>0,53 ha</b>
<b>Vesvres</b>	<b>1,05 ha</b>

## TITRE 4 - DEFINITION DU ZONAGE

### A - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Depuis 1990, l'évolution de la population est redevenue positive, passant de 388 habitants à 430 habitants. Le taux de croissance moyenne annuelle augmente même petit à petit : 0,3% entre 1990 et 1999, 0,5% entre 1999 et 2008, 0,6% entre 2008 et 2013, soit environ deux habitants supplémentaires par an en moyenne (ou un ménage).

La construction sur le territoire depuis l'approbation de la carte communale en 2012 prouve que cette tendance à la hausse se poursuit avec, en moyenne, 1,25 construction par an.

Ainsi, les besoins en logements ont été estimés d'ici 2027, soit pour une durée de 10 ans.

Il est tout d'abord prévu la poursuite du desserrement des ménages, passant de 2,10 personnes par ménages en 2013 à 2,05 en 2027, avec un besoin de 7 logements pour compenser le desserrement des ménages et rester au même niveau de population (« point mort »).

En conservant le taux de croissance moyenne de 0,6% par an d'ici 2027, la croissance de la population sera de 40 habitants supplémentaires, nécessitant donc 20 logements.

De plus, le parc de logements étant ancien, on peut estimer que 3 nouveaux logements seront nécessaires pour compenser la vétusté de certains logements.

Par ailleurs, le parc de logements existants comportant de nombreux logements vacants, certains pourront être remobilisés : leur nombre a été estimé à 5 logements.

Ainsi, les besoins en logements sont estimés à 25 logements. En prenant une taille de parcelle de 1 000 m<sup>2</sup>, la surface à prévoir pour répondre à ses besoins est de 2,5 hectares.

Il est cependant nécessaire de prendre en compte les blocages fonciers éventuels en prévoyant une rétention foncière de 30% : ainsi, les besoins en surface constructible pour satisfaire les besoins en logements s'élève à 3,3 hectares.

### B - PRINCIPE DE DELIMITATION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'HABITAT

Si les besoins en logements correspondent à peu près à la capacité résiduelle d'urbanisation de l'ancienne carte communale, les limites de la zone constructible ont été légèrement revues, notamment pour limiter la consommation de grandes parcelles agricoles en privilégiant l'urbanisation sur des petits dents creuses.

Le tracé de la zone constructible a respecté les principes suivants :

- Eviter les secteurs d'écoulement des eaux de ruissellement recueillies dans les mares
- Limiter l'extension des réseaux
- Réduire la consommation d'espace agricole
- Privilégier les dents creuses
- Ne pas impacter les secteurs naturels sensibles
- Prendre en compte les zones à risques (SEVESO)
- Permettre l'extension des constructions

Ainsi, avec le nouveau tracé de la zone constructible, 3,37 hectares sont disponibles : 0,42 ha ont été déclassées, 2,56 ha ont été conservées et 0,81 ha de nouvelles surfaces constructibles à vocation d'habitat ont été créées.

### Carte communale de Garchy : Les besoins en logements d'ici 2027

Besoins en logements =

nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement de la population

+ nombre de logements nécessaires pour les habitants supplémentaires

+ nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc de logements

- nombre de logements pouvant être absorbés dans le parc existant

(réhabilitation logements vacants, transformation de résidences secondaires...)

Le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins sera traduit en superficie.

Cette superficie devra ensuite tenir compte des rétentions foncières ou des blocages divers.

En 2013, le nombre d'habitants à Garchy est de : 430 habitants

et le nombre de ménages est de : 203 ménages

#### 1 - Desserrement des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménages baisse très légèrement depuis 1990. On peut estimer qu'il passera de 2,1 à 2,05.

	Taille des ménages	Nombre de ménages	
2013	2,1	203	
2027	2,05	210	(430/2,05)

Nombre de logements à compenser du fait du desserrement : 7 logements

#### 2 - Arrivée d'habitants supplémentaires entre 2013 et 2027

Entre 2008 et 2013, le taux moyen de variation de la population était de : 0,6% par an.

En conservant le même taux d'ici 2027, la population s'élèvera à : 470 habitants

Avec 40 habitants supplémentaires, soit un besoin en logements de : 20 logements

#### 3 - Renouvellement du parc de logements existants

Etant donné l'ancienneté du parc de logements sur la commune, le besoin de renouvellement est estimé à : 3 logements

#### 4 - Logements absorbés dans le parc existant

Etant le taux de vacance important, on peut estimer que des logements pourront être remobilisés :

Ainsi le parc de logements pourra fournir : 5 logements

#### 5 - Besoins en logements supplémentaires

Nombre de constructions neuves nécessaires : 7+20+3-5= 25 logements

#### 6 - Superficie nécessaire pour répondre aux besoins en nouveaux terrains constructibles

On retiendra une taille de parcelle moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>, soit une surface constructible de : 2,5 hectares

#### 7 - Superficie constructible nécessaire à prévoir en tenant compte de la rétention foncière

Avec un taux de rétention foncière de 30% : 3,3 hectares

**Les surfaces disponibles  
en zone constructible**

Surfaces disponibles	Surfaces supprimées	Surfaces conservées	Surfaces créées	Vocation	Exploitant
----------------------	---------------------	---------------------	-----------------	----------	------------

Le Bourg	N° parcelles	1,05 ha	0,42 ha	0,62 ha	0,11 ha		
Rue de Donzy	1644, 1643, 1645	0,09 ha		0,09 ha		Jardin	
Rue de Donzy	1 850				0,05 ha	Jardin	
Rue Blanche	1 850	0,13 ha	0,01 ha	0,12 ha		Jardin	
Rue Blanche	5	0,41 ha	0,41 ha			Culture	
Rue du Chp de Foire	2 273	0,13 ha		0,12 ha		Jardin	Mourlon
Rue du Chp de Foire	1 775	0,13 ha		0,13 ha		Jardin	Mourlon
Rue Albert Thomas	1 881	0,05 ha		0,05 ha	0,02 ha	Culture	Mourlon
Rue Albert Thomas	1 882	0,11 ha		0,11 ha	0,04 ha	Culture	Mourlon

Le Puisac	N° parcelles	0,32 ha	0,00 ha	0,32 ha	0,04 ha		
Rue de Pouilly	OA 2048, 2049, 1936	0,32 ha		0,32 ha		Culture	Picard
Rue de Pouilly	OA 1651				0,04 ha	Jardin	

Maizières	N° parcelles	0,53 ha	0,00 ha	0,53 ha	0,00 ha		
Rue des Blanchots	2178 à 2183	0,17 ha		0,17 ha		Jardin	
Rue des Criots	1 982	0,10 ha		0,10 ha		Friches	
Rue des Criots	2 086	0,26 ha		0,26 ha		Pré	Bauer

Vesvres	N° parcelles	1,27 ha	0,00 ha	1,27 ha	0,88 ha		
Rue des Septiers	C 470, 471, 472				0,17 ha	Jardin	
Rue du Vieux Vesvres	C 790	0,27 ha		0,27 ha		Jardin	
Rue du Vieux Vesvres	C 781	0,15 ha		0,15 ha		Culture	Bauer
Rue du Vieux Vesvres	C 770, 771, 772				0,14 ha	Culture	Bauer
Rue Noire	C 736, 737				0,10 ha	Pré	Veillat
Rue Noire	C 2334, 2335				0,24 ha	Friches	
Rue Noire	C84	0,22 ha		0,22 ha		Jardin	
Rue du Vieux Vesvres	C 1079	0,09 ha		0,09 ha		Jardin	
Rue du Vieux Vesvres	C 1078	0,12 ha		0,12 ha		Friches	
Rue du Vieux Vesvres	C 1077, 1076	0,12 ha		0,12 ha		Friches	
Rue du Vieux Vesvres	C 1130	0,16 ha		0,16 ha		Jardin	
Rue de Maizières	C 817, 818				0,23 ha		
Rue du Vieux Vesvres	C 49, 51			0,14 ha		Jardin	

Surfaces disponibles	Surfaces supprimées	Surfaces conservées	Surfaces créées
----------------------	---------------------	---------------------	-----------------

**3,17 ha      0,42 ha      2,74 ha      1,03 ha**

**Au total, 3,77 ha disponibles à la construction  
dont 1,44 ha à vocation agricole**

## C - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Localisation	Parcelles	Surfaces existantes	Surfaces créées	dont disponibles
Maizières	111, 87, 88, 34, 106	0,69 ha		
Vesvres	12, 817 à 820		0,87 ha	0,87 ha

Les silos étaient déjà compris dans une zone constructible à vocation d'activités, d'une surface de 0,69 ha.

Une nouvelle zone d'activité est créée pour permettre le développement d'une activité économique existante de boulangerie bio. Elle est prévue sur 0,87 ha de parcelles de jardins, sans impact sur les espaces naturels sensibles et les terres agricoles.

## TITRE 5 - Impact de la carte communale

### A - EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS

#### - Impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité

Les possibilités de construire se font en continu du bâti existant, en utilisant principalement les parcelles de jardins autour des zones bâties. Les seuls espaces agricoles consommés sont de petites dents creuses, sans réduction de la production agricole globale et donc sans impact sur les exploitations agricoles.

Sur les 3,59 ha disponibles, 1,45 ha sont à vocation agricole, soit 0,12% de la surface agricole utilisée. Cette consommation d'espaces agricoles se répartit sur plusieurs exploitants agricoles, ne pénalisant donc pas une exploitation particulière.

	Mourlon	Bert	Picard	Veillat
Surface consommée	0,48 ha	0,55 ha	0,32 ha	0,10 ha
Surface exploitation	167 ha	293 ha	171 ha	352 ha

#### - Impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité

Les zones bâties sont entourées d'arbres, d'arbuste et de haies formant des îlots de verdure dans le paysage agricole ouvert. Les parcelles constructibles se trouvent à l'intérieur de ces ensembles, en dents creuses, sans altérer la qualité d'ensemble du paysage. Ainsi, la carte communale consomme majoritairement des espaces de jardins.

Les zones constructibles sont à l'écart des secteurs forestiers.

	Friches	Jardin	Pré	Culture	Bois
Habitat	0,58 ha	2,04 ha	0,36 ha	0,79 ha	0,00 ha
Activités	0,00 ha	0,87 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha

## **EN MATIERE DE PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE**

Site NATURA 2000 FR2600965 : Vallée de la Loire de Fourchambault à Neuvy-sur-Loire à 2,9 km.

Site NATURA 2000 FR2610004 : Vallée de la Loire et de l'Allier de Mornay-sur-Allier à Neuvy-sur-Loire à 2,9 km

ZNIEFF 260009932 de type 2 « Vallée du Mazou », à l'extrémité sud-ouest du territoire.

Réserve naturelle à Pouilly-sur-Loire, à 2,9 km.

- Il n'y a aucun lien fonctionnel entre le territoire concerné par le document d'urbanisme et ces sites, donc aucun impact potentiel.

### Zones humides

Les zones humides présentes sur le territoire sont situées au niveau du ruisseau d'Asvins et de Bellary.

- Les seuls secteurs où les zones constructibles se rapprochent de la zone humide sont Monclavin et le bourg de Garchy. La zone constructible a été délimitée de manière à ne pas impacter les parcelles humides. Sur Maizières, le zonage a évité des parcelles où s'écoulent les eaux de ruissellement en cas de pluie.

### Continuités écologiques

- Sous-trame forêts : peu présente sur la commune, sauf quelques bois sur la frange ouest du territoire.
- Sous-trame bocage : continuum au niveau du ruisseau d'Asvins, dont un réservoir de biodiversité, juste au sud-ouest du bourg de Garchy.
- Sous-trame plans d'eau et zones humides : corridor linéaire au niveau du ruisseau d'Asvins, dont un réservoir de biodiversité, juste au sud-ouest du bourg de Garchy.
- Sous-trame Eau : Les ruisseaux d'Asvins et de Bellary sont des réservoirs linéaires à préserver. Ils présentent des obstacles en amont et au niveau de Garchy.
- Sous-trame pelouses : rien d'identifié sur le territoire.

## **CONCERNANT LES RISQUES, LA PREVENTION ET LA REDUCTION DES NUISANCES**

Le site du C.N.R.S. aux Champs de Mézières est identifié comme site industriel dans la base Basias.

Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) est établi concernant le site pyrotechnique de l'usine ARDI S.A. L'installation est classée SEVESO II.

Une installation classée pour la protection de l'environnement impose une interdiction de construction neuve dans un rayon de 100 m : les silos de la Coopérative agricole situés au nord du bourg.

- Les zones constructibles sont éloignées de ces deux sites.

**En conclusion**, la mise en œuvre de la carte communale, et en particulier l'urbanisation envisagée dans les secteurs non constructibles de la carte communale précédente, ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.