



## Commune d'URZY

Elaboration du Plan Local d'urbanisme



### **Pièce n°1 : Rapport de présentation**

**Tome 2 : Justification des choix retenus**



**Siège social :**  
11, rue Pargeas  
10000 TROYES  
Tél. : 03 25 73 39 10  
Fax : 03 25 73 37 53

**Agence Yonne :**  
9 Bld Vaublanc  
89000 AUXERRE  
Tél. : 03 86 51 79 31  
Fax : 03 86 46 62 71

**Agence Nièvre :**  
5, Bld Saint-Exupéry  
58000 NEVERS  
Tél. : 03 86 36 01 51



# SOMMAIRE

<b>1. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).....</b>	<b>4</b>
<b>2. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) .....</b>	<b>9</b>
2.1 OAP du Champaul.....	10
2.2 OAP des Grands Genêts.....	11
2.3 OAP de Demeurs.....	13
<b>3. Choix retenus pour établir le règlement .....</b>	<b>14</b>
3.1 La définition des zones .....	14
3.2 Les choix retenus pour la délimitation des zones .....	15
3.3 Les motifs des règles applicables aux zones.....	25
3.4 Les motivations des éléments graphiques du plan de zonage.....	29
<b>4. Les impacts du projet.....</b>	<b>35</b>
4.1 Bilan des surfaces du PLU .....	35
4.2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	35
4.3 Compatibilité des orientations avec le SCoT du Grand Nevers.....	45
4.4 Analyse des résultats de l'application du plan .....	46

# 1. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

Le projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré par les élus, en concertation avec les partenaires et les habitants. Les orientations du PADD ont été débattues en Conseil Municipal en mars 2017.

Le PADD comporte 4 grands axes à l'intérieur desquels se déclinent au total 14 orientations :

<b>1. Permettre un développement urbain maîtrisé et équilibré</b>
<i>1.1 Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée</i>
<i>1.2 Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants</i>
<i>1.3 Optimiser la consommation foncière pour le besoin en constructions neuves</i>
<i>1.4 Conforter / Renforcer le maillage urbain sur les espaces bâtis principaux (Le Greux, Demeurs, Le Champaul)</i>
<i>1.5 Encourager une forme d'habitat économe, de qualité et en harmonie avec l'existant</i>
<b>2. Assurer le maintien de l'attractivité par la valorisation des moteurs du développement local</b>
<i>2.1 Permettre un développement économique par la proximité de l'agglomération de Nevers</i>
<i>2.2 Miser sur un cadre de vie de qualité</i>
<i>2.3 Exploiter un potentiel touristique grâce au cadre naturel</i>
<i>2.4 Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements</i>
<b>3. Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire</b>
<i>3.1 Limiter la consommation de foncier agricole</i>
<i>3.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour prévenir tout risque de conflit</i>
<b>4. Assurer un équilibre environnemental et paysager</b>
<i>4.1 Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité</i>
<i>4.2 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales</i>
<i>4.3 Gérer les risques et les ressources (eau, énergies...)</i>

L'ensemble des réflexions et des travaux menés lors de l'élaboration du PADD permettent d'apporter pour ces orientations et leur contenu des éléments justificatifs et/ou de compréhension :

✓ Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée : l'objectif en terme démographique est d'atteindre une population d'environ 1 950 habitants d'ici 2030.

**Après avoir connu une phase de croissance démographique intense sur les 30 dernières années du XXème siècle (+1,71 %/an entre 1968 et 1999), la commune d'Urzy connaît depuis une phase de stagnation de sa population (-0,08%/an entre 1999 et 2012). Dans l'optique de la construction d'un projet visant le développement durable de son territoire, les élus de la commune d'Urzy ambitionnent logiquement un retour à une dynamique démographique positive, tout en restant modérée et réaliste (+0,36% par an).**

✓ Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants : 107 logements supplémentaires seront à produire d'ici 2030 dont 95 d'entre eux seront créés par le recours à la construction neuve.

***Parmi les scénarii de croissance démographique étudiés lors des réunions de travail sur le PADD, les élus ont retenu le scénario médian.***

***Le calcul des besoins en logements tient compte d'un certain nombre d'indicateurs :***

- ***La poursuite du desserrement des ménages, et donc la baisse de la taille moyenne des ménages, en s'appuyant à la fois sur les tendances observées (vieillesse de la population, phénomène de décohabitation des ménages), mais aussi sur l'arrivée des ménages avec enfant(s), venant notamment de l'agglomération neversoise.***
- ***Le taux d'obsolescence des logements correspondant à des logements qui « sortiront du marché » pour différentes raisons (ruine, changement de destination, réunification de plusieurs logements en un seul...).***
- ***La baisse projetée du nombre de résidences secondaires qui fait écho à la volonté de la commune de favoriser la « sédentarisation » des propriétaires qui possèdent une résidence secondaire sur le territoire.***
- ***La volonté forte des élus de réduire la vacance des logements, qui est un enjeu majeur à l'échelle de la commune, et qui représente une réserve de logements à réinvestir, permettant de limiter le recours à la construction neuve. L'objectif est donc de faire baisser le taux de vacance des logements de 8,4% à 7,1% d'ici 2030.***

✓ Optimiser la consommation foncière : les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 14,88 hectares à horizon 2030. Cette estimation prend en compte une rétention foncière de 20 % et un objectif de densité moyenne de 10 logements neufs par hectare.

***Cet objectif chiffré permet de réduire de près de 40% le potentiel constructible pour l'habitat par rapport au P.O.S qui était en vigueur sur la commune jusqu'à sa caducité le 27 mars 2017. Par ailleurs, la densité moyenne affichée est en cohérence et répond aux orientations du SCoT du Grand Nevers ( pour la catégorie des « bourgs » dont fait partie la commune d'Urzy).***

✓ Conforter / Renforcer le maillage urbain sur les espaces bâtis principaux : l'objectif est de recentrer la dynamique résidentielle dans les principaux secteurs urbanisés et de préserver de toute extension de l'urbanisation les hameaux du sud du territoire.

***Avec un maillage urbain éclaté, ce sont les hameaux du Greux, de Demeurs, du Champaul et des Vannes qui ont connu un développement urbain plus important au cours de ces dernières décennies. Cette orientation est issue de la volonté de maintenir l'organisation et les équilibres internes du territoire communal autour des bourgs principaux qui abritent une diversité de fonctions et les principaux équipements.***

***La priorisation des secteurs s'appuie sur plusieurs critères bien précis (réseaux, topographie, équipements publics...).***

✓ Encourager une forme d'habitat économe, de qualité et en harmonie avec l'existant : diversifier l'offre en logements et en foncier (que ce soit en termes de surfaces, de statut d'occupation...) tout en veillant à capitaliser sur les secteurs déjà urbanisés et à la qualité des logements.

***Le mot d'ordre est ici la « diversité ». De cette diversité de l'offre en logements, du statut d'occupation de ces derniers, de leur taille... naîtra une attractivité pour un panel de population d'autant plus large, permettant ainsi de remplir les objectifs démographiques fixés. Cette attractivité passera également par des logements de qualité et économes (que ce soit en énergie ou en espace).***

✓ Permettre un développement économique par la proximité de l'agglomération de Nevers : aucune zone d'activités spécifique ne sera créée et la priorité sera donnée à la mixité des fonctions des secteurs urbanisés où l'installation d'activités économiques, artisanales ou de services pourra se faire à l'intérieur du tissu bâti.

***Compte tenu du faible poids économique d'Urzy et de sa forte proximité avec l'agglomération de Nevers et la ville de Guérigny, les élus ne souhaitent pas s'inscrire en concurrence avec l'offre économique et commerciale de ces pôles urbains mais davantage en complémentarité en fonction des opportunités qui se présenteront. Par ailleurs, cet objectif rentre en parfaite cohérence avec le SCoT du Grand Nevers qui limite la création ou l'extension des ZAE locales (non identifiées dans l'armature urbaine) à 2 ha maximum. Surtout, dans une optique de structuration intercommunale du territoire (avec la nouvelle communauté des communes ainsi que le SCoT du Grand Nevers), il serait inutile de créer une nouvelle zone d'activités en sachant qu'il reste un nombre important d'espaces disponibles ou de friches dans les zones d'activités des communes voisines.***

✓ Miser sur un cadre de vie de qualité : mettre en valeur les espaces publics et viser à une restauration des abords et de la traversée des secteurs urbanisés (maintien des coupures vertes entre les hameaux, stopper les étirements linéaires créés le long des voies de circulation, traiter l'interface espace privé/public entre les constructions et la rue, protéger le patrimoine bâti...).

***Toujours dans une optique d'attractivité, le cadre de vie tient un rôle primordial aux yeux des élus. En effet, l'attractivité d'une commune ne se mesure pas uniquement à son nombre d'habitants ou à la superficie de ses zones constructibles. Ainsi, la qualité des espaces publics, le patrimoine local mais également les paysages naturels ou urbains et leurs espaces de transition, valorisent le cadre de vie des habitants actuels et seront autant de critères qui entreront en ligne de compte dans les choix des potentiels arrivants.***

✓ Exploiter un potentiel touristique grâce au cadre naturel : les atouts naturels (Vallée de la Nièvre, Forêt des Bertranges, Etang de Niffond) sont à valoriser autant que le passé industriel de la commune en lien avec Guérigny, et plus largement avec l'offre touristique à proximité.

***En disposant d'un patrimoine architectural de qualité, d'un cadre naturel et paysager de très grande valeur et d'activités de plein air et de loisirs, le potentiel touristique existe mais reste encore à développer notamment en ce qui concerne l'offre d'hébergement.***

✓ Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements : l'enjeu est double. Il paraît nécessaire d'aménager l'espace public pour inciter à une circulation automobile apaisée, et par ricochet encourager les déplacements doux (que ce soit pour des besoins quotidiens ou de loisirs). Les autres objectifs (stationnement vélo, covoiturage...) découlent de cet objectif principal.

***La commune d'Urzy est un espace de passage avec un fort trafic routier le long de la RD977. C'est particulièrement le cas au niveau des centralités de Demeurs et du Greux, assignant un caractère très routier à leur traversée. Ce déséquilibre en faveur de la circulation routière est une problématique à traiter car il rend difficile les circulations alternatives (marche, vélo...). Surtout, ces traversées urbaines sont d'abord des rues et non des routes. Une logique uniquement routière de ces espaces nuit à l'ensemble des autres fonctionnalités de la rue (promenade, interactions sociales ou de voisinage, loisirs ou événements publics...).***

✓ Limiter la consommation de foncier agricole : l'étalement urbain, principal consommateur de foncier agricole, sera à limiter, notamment le long des voies de circulation. Les objectifs de préservation se concentreront sur les continuités agricoles et la diversité des espaces agricoles de la vallée de la Nièvre et de ses contreforts. Les hameaux à vocation agricole seront préservés de toute urbanisation.

***Volontairement, le PADD consacre un chapitre entier à l'activité agricole. Par ailleurs, les objectifs de limitation de la consommation foncière expliqués précédemment permettent de préserver et de limiter au maximum l'artificialisation des sols.***

***De plus, la diversité agricole, organisée autour d'un système polyculture-élevage, est précieuse et assure aux exploitations leur pérennité face aux aléas agricoles. C'est pourquoi les prairies de la vallée de la Nièvre et les grandes cultures sur ses contreforts sont à préserver en priorité.***

***Enfin, la présence de bâtiments agricoles au cœur des enveloppes urbaines des hameaux du sud du territoire (Feuilles, Le Vivier...) s'est traduite dans le projet de PLU par une interdiction stricte de toute urbanisation afin de préserver la vocation agricole de ces hameaux.***

✓ Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour prévenir tout risque de conflit : cette orientation devra traiter la problématique des périmètres sanitaires des exploitations, les projets des exploitants, les changements de destination de certains bâtiments agricoles et les déplacements actuels et futurs des engins ou des animaux.

***Pour la pérennité de l'activité agricole, il est indispensable de conserver ses outils de travail et notamment ses bâtiments et leurs éventuelles extensions ou création. Il s'agit, lors de l'élaboration du règlement graphique, d'identifier sur les plans tous les bâtiments agricoles et d'appliquer dans un premier temps un tampon de 100 mètres autour de chacun d'entre eux. Cela permet d'aider à la décision avant d'étudier au cas par cas les situations.***

***Enfin, l'activité agricole et ses pratiques ayant fortement évolué au cours du temps, certains bâtiments agricoles qui constituent une partie du patrimoine bâti de la commune ne sont plus utilisés ni utilisables par les exploitations actuelles. Il paraît donc important de faire vivre ce patrimoine en permettant son changement de destination.***

✓ Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité : les milieux naturels remarquables, les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques sont préservés.

***Pour garantir les échanges écologiques sur le long terme, il est primordial de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés, surtout les espaces plus vulnérables que sont les corridors écologiques.***

***En effet, ce sont les corridors écologiques, d'apparence plus « ordinaires » que les grands réservoirs de biodiversité et plus proche de l'activité humaine, qui subissent le plus de pression urbaine.***

***Grâce à leur identification (notamment spatiale dans le diagnostic), ces espaces seront protégés de toute urbanisation, en particulier lorsque deux enveloppes bâties tendent à se rejoindre. Les protections ponctuelles des éléments végétaux assurent le maintien des éléments qui constituent des habitats potentiels pour de nombreuses espèces.***

✓ Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales : les boisements et les séquences paysagères de la rivière Nièvre sont à préserver et à valoriser tout comme certaines vue remarquables qui font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les espaces urbains participent également à la qualité des paysages, c'est pourquoi le PADD intègre des objectifs concernant les entrées de villes et les portes d'entrée du territoire ainsi que sur les formes urbaines et architecturales.

***La commune d'Urzy présente une diversité de paysages et un cadre champêtre qui sont tous le deux des facteurs clefs de son attractivité. En plus de préserver le paysage, la volonté inscrite au PADD est de permettre l'évolution et le développement harmonieux de la commune, de ses paysages et de ses qualités villageoises. Cela se traduit donc par des mesures de préservation mais également de valorisation des espaces naturels et bâtis.***

✓ Gérer les risques et les ressources : le PADD porte une attention particulière sur la ressource en eau (notamment le rendement des réseaux AEP), l'exposition des populations aux risques (notamment les risques d'inondations) ainsi que le besoins actuels et futurs des populations en énergies (notamment l'énergie renouvelable).

***L'attractivité d'une commune peut également se mesurer à sa capacité à répondre aux besoins de sa population et à la protéger des risques. Les besoins en eau potable (dont le rendement du réseau est à améliorer), le besoin en énergie ou la vulnérabilité face aux risques sont donc primordiaux à considérer lorsqu'on s'engage dans un projet sur le long terme, d'autant plus que ces problématiques risquent d'être accentuées par les dérèglements climatiques.***

## 2. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le cadre du PLU. Ces « OAP de secteur » portent sur des secteurs stratégiques d'aménagement de la commune dont certains ont déjà entamé une première phase d'urbanisation.

L'outil des OAP permet d'ores et déjà d'intégrer une approche centrée sur le projet. Il oriente le développement urbain au regard des objectifs du PADD et fédère un ensemble urbain cohérent autour de l'intérêt public du projet opérationnel sans le restreindre ou le définir trop précisément.

A Urzy, les OAP portent à la fois sur des secteurs de densification (OAP de Demeurs), des grands espaces non urbanisés au cœur d'une zone urbaine (OAP des Grands Genets) ou en zone à urbaniser située en extension (OAP du Champaul).



## 2.1 OAP du Champaul

Une OAP sur cette zone se justifie tout d'abord par le fait qu'il s'agit du plus important potentiel constructible pour l'habitat de la commune (4,5 hectares), qui plus est dans un secteur d'urbanisation très récente (rue du Champ Buisson). C'est d'ailleurs pour cette raison que le périmètre a été élargi, avec la délimitation d'une zone d'urbanisation en extension (correspondant à la zone 2AU).

L'objectif de ce périmètre élargi est de permettre une intégration harmonieuse et successive des différentes composantes urbaines de ce secteur où les constructions récentes se sont installées en second rideau d'un secteur d'urbanisation plus ancien présentant des formes urbaines différentes.

Concernant l'urbanisation, cette OAP offre la possibilité de poursuivre l'urbanisation de la rue du Champ Buisson dans un projet d'ensemble maillant le tissu urbain de manière cohérente. Ainsi, les principes d'aménagement permettront d'une part une densification du tissu urbain existant par l'urbanisation des fonds de jardin des propriétés de la route de Demeurs. D'autre part, les élus ont souhaité prioriser cette urbanisation à travers la réalisation en deux phases de l'OAP, permettant alors d'urbaniser dans un premier temps les terrains déjà aménagés (réseaux et voirie) et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 à la réalisation de l'OAP des Grands Genêts comprise dans un secteur urbain (comme le secteur 1).

Au niveau des déplacements, le développement des mobilités douces répond à deux objectifs du PADD :

- la mise en valeur des activités de loisirs en lien avec le patrimoine naturel du territoire ;
- l'apaisement des circulations pour encourager l'usage des modes doux dans les déplacements « utilitaires ».

Pour répondre à ces objectifs, la nouvelle voirie sera conçue en sens unique pour assurer une circulation apaisée et multimodale. C'est pourquoi, une réserve foncière au bout de la rue du Champ Buisson va également permettre la création d'un cheminement doux permettant la desserte fonctionnelle du quartier et la mise en valeur du patrimoine naturel (en ouvrant l'accès à la forêt des Bertranges).



## 2.2 OAP des Grands Genêts

Ce secteur présente la particularité que son urbanisation est déjà engagée. En effet, la rue des Grands Genets est en cours d'urbanisation. La réalisation d'une OAP se justifie justement par la nécessité d'éviter une urbanisation complète du front de rue qui viendrait boucher l'accès au cœur de la parcelle et ainsi son urbanisation future. Les principes d'aménagement de cette zone cherchent en premier lieu à conserver une emprise pour créer deux accès.

De plus, ce projet s'inscrit dans un espace en pleine mutation avec une dynamique résidentielle marquée, à l'image du quartier des Echintres (autre secteur en cours d'aménagement situé au nord du périmètre de l'OAP).

Enfin, la proximité immédiate du site avec les principaux équipements de la commune est un atout et lui confère une valeur particulière puisqu'il permettra l'installation de nouvelles populations en plein cœur du tissu bâti du Greux, renforçant ainsi sa centralité et pérennisant l'usage des équipements publics communaux (en particulier l'école).

Le choix de la densité (10 logements/hectare en moyenne), la création d'un espace public en lien avec les quartiers pavillonnaires limitrophes et la volonté d'une urbanisation d'ensemble de l'îlot, répondent à l'objectif d'intégration du nouveau quartier dans son tissu bâti par des aménagements assurant la continuité et le dialogue avec les quartiers pavillonnaires limitrophes. Par ailleurs, ce futur espace public répond directement à l'objectif affiché dans le PADD de « *mettre en valeur des espaces publics pour permettre un renforcement de la vie locale* ».

Deux secteurs ont été délimités de façon à tenir compte du CUB qui avait été délivré en 2016, et qui prévoyait la construction de 7 maisons individuelles le long de la rue des Grands Genêts. Des permis de construire ont d'ailleurs déjà été déposés.



L'intégration paysagère est au moins autant importante que l'intégration urbaine vue précédemment. C'est pourquoi les principes d'aménagement de l'OAP intègrent une orientation visant à préserver et valoriser les ensembles végétaux remarquables, en particulier la haie située sur la partie sud du site.

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Accès à créer                        | Desserte et accès direct sur la rue des Vannes interdite |
| Voirie de desserte à créer           | Espace vert à créer ou à requalifier                     |
| Haie et ensemble végétal à préserver |  |

## 2.3 OAP de Demeurs

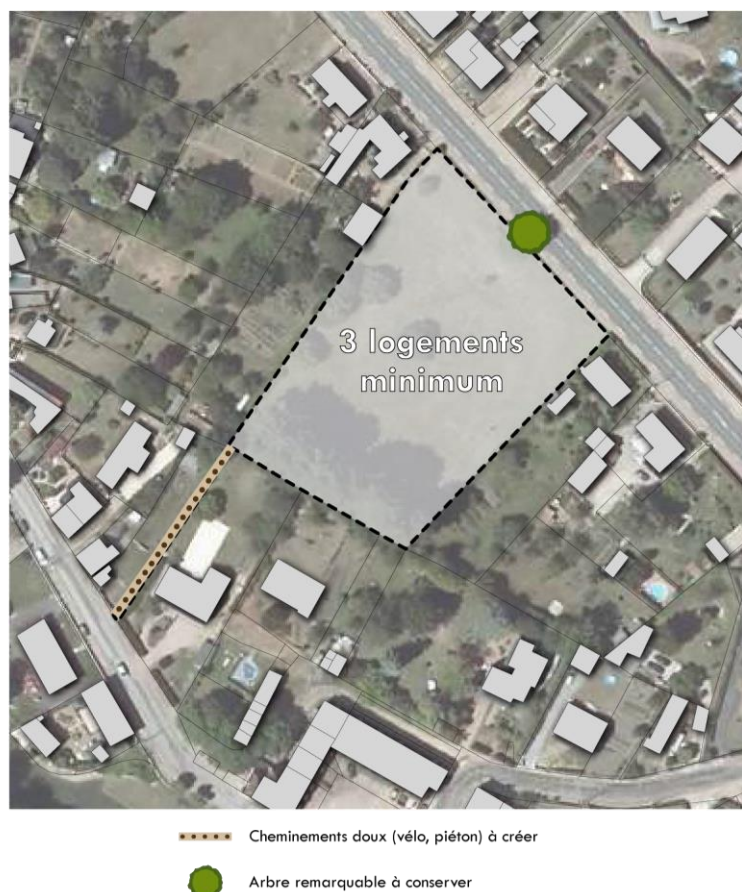
Ce secteur, bien que de petite taille (0,5 ha), est en plein cœur de Demeurs et longe la RD977. Surtout il se situe en traversée de bourg sur lequel le PADD a porté une attention particulière.

Le secteur présente une diversité de formes urbaines : des pavillons récents font face à des constructions plus anciennes de type maisons manœuvrières caractéristiques du passé industriel du hameau de Demeurs.

Le premier objectif de cette OAP est d'assurer la densification de ce secteur en permettant l'urbanisation de cette parcelle. C'est pourquoi, les principes d'aménagement imposent un nombre minimum de 3 logements réalisés obligatoirement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble afin d'éviter une urbanisation au coup par coup et de prendre le risque d'une rétention foncière une fois le premier logement construit.

La traversée du bourg par la RD977 est également abordée puisque la préservation de l'arbre remarquable permettra « d'habiller » le futur front de rue et de marquer une transition douce entre l'espace public et l'espace privé (comme le prévoit le PADD).

Enfin, la création d'un cheminement doux en direction du centre du hameau et des bords de Nièvre permettra de donner accès au patrimoine naturel et industriel du hameau (ancienne forges le long de la rivière Nièvre...).



# 3. Choix retenus pour établir le règlement

## 3.1 La définition des zones

Le règlement a été conçu dans un souci de clarté. Ainsi, si des zones différentes ont été créées, c'est parce qu'elles répondaient à des règles différentes.

Le tableau suivant synthétise les choix effectués :

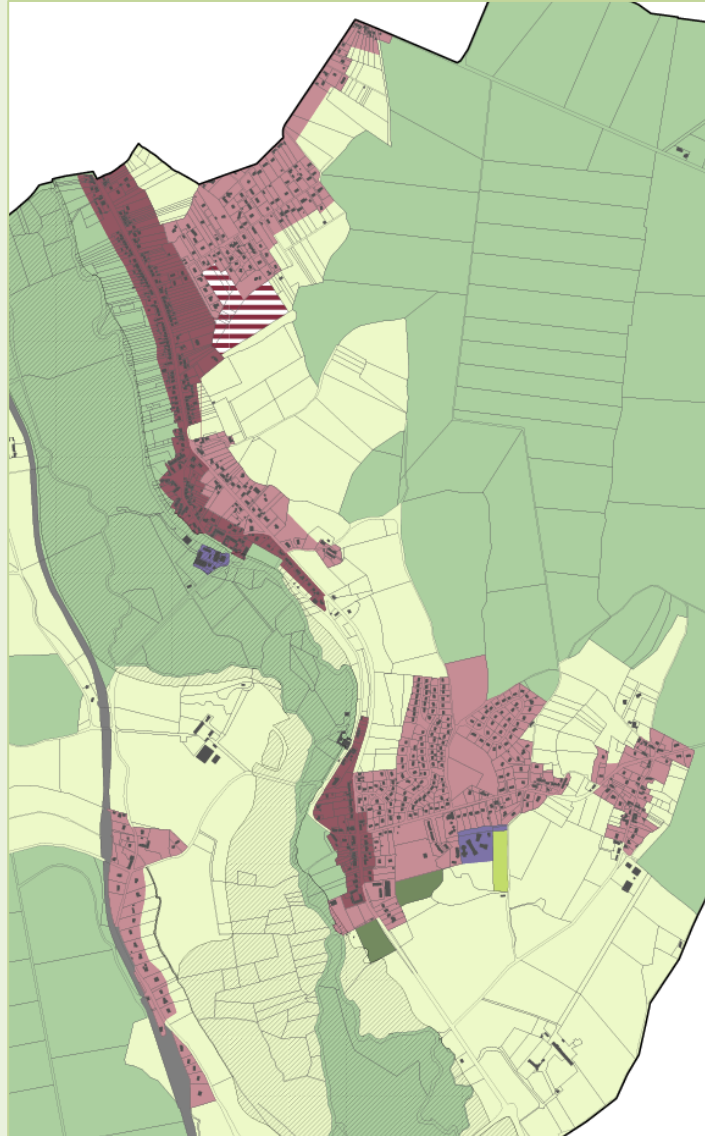
Zone	Définition	Sous-secteur
<b>UA</b>	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique des bourgs et de certains hameaux	<b>UAi</b> : partie de la zone UA figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre
<b>UB</b>	Zone pavillonnaire d'extension plus récente	<b>UBi</b> : partie de la zone UB figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre
<b>UE</b>	Zone urbaine d'équipements et d'activités économiques	<b>UEi</b> : partie de la zone UE figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre  <b>UEs</b> : Zone urbaine d'équipement d'activités sociales ou de santé (correspond aux parcelles occupées par l'association ADAPEI58)
<b>UY</b>	Zone d'activité spécialisée (correspondant à l'emprise de la voie de chemin de fer)	
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat	
<b>A</b>	Zone agricole	<b>Ai</b> : partie de la zone A figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière	<b>Ni</b> : partie de la zone N figurant dans le périmètre du PPRi Rivière Nièvre  <b>NI</b> : zone naturelle de loisirs et d'activités sportives  <b>Nv</b> : zone dédiée à la valorisation du verger de sauvegarde

## 3.2 Les choix retenus pour la délimitation des zones

### Orientation du PADD

*Recentrer la dynamique résidentielle dans les principaux secteurs urbanisés, à savoir les hameaux du Greux, de Demeurs, du Champaul et des Vannes en priorité.*

### Traduction dans le zonage



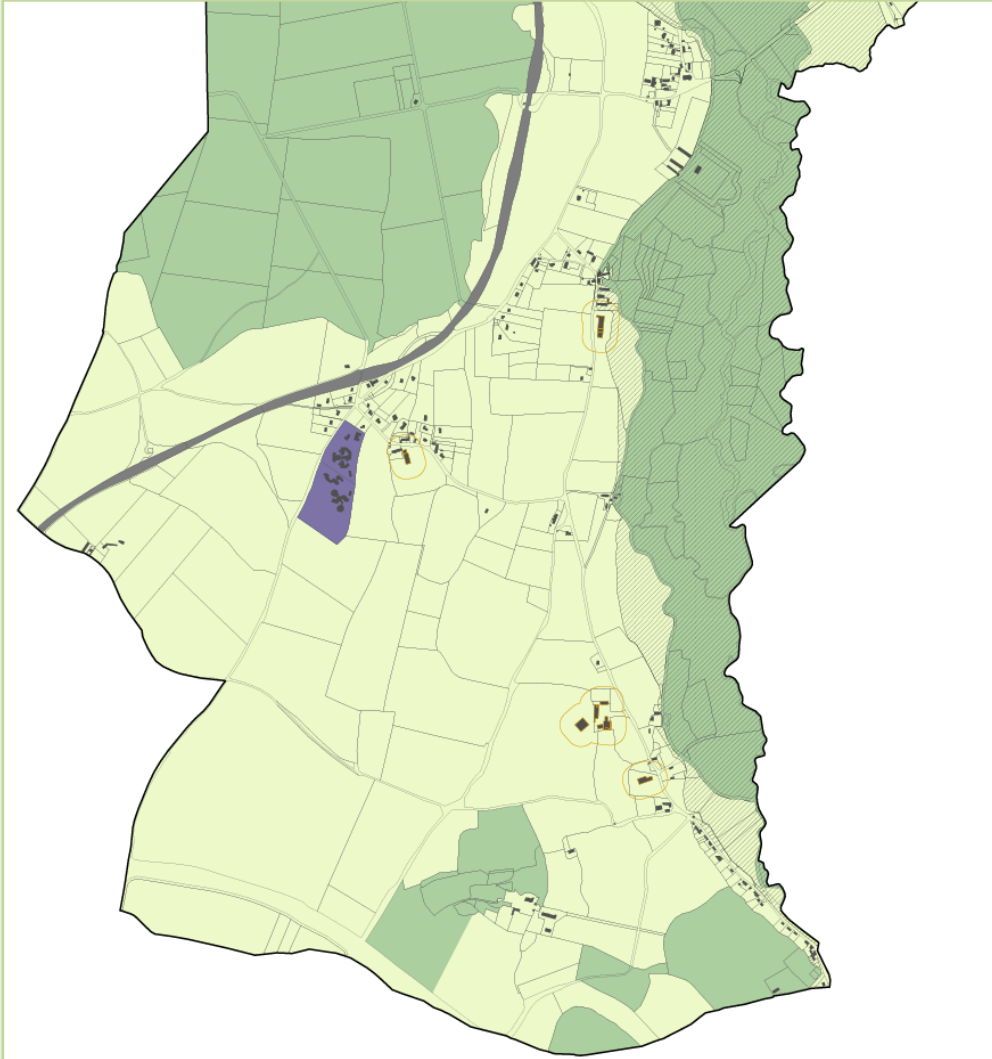
La délimitation des zones urbaines (UA et UB) s'est strictement limitée aux bourgs et hameaux cités dans le PADD. le hameau de Chantemerle bénéficie également d'une zone urbaine afin de permettre l'évolution et la densification de ce secteur.

## Orientation du PADD

Les hameaux situés au sud du territoire (Le Bourg, Feuilles ou Le Vivier notamment) doivent être préservés de toute extension de l'urbanisation du fait de leur caractère agricole ou patrimonial à maintenir voire à renforcer, mais également en raison de certaines contraintes réglementaires (PPRI) et techniques (réseaux AEP, assainissement...).

Conserver la vocation agricole des hameaux du sud du territoire (Le Bourg, Feuilles, Le Vivier...).

## Traduction dans le zonage

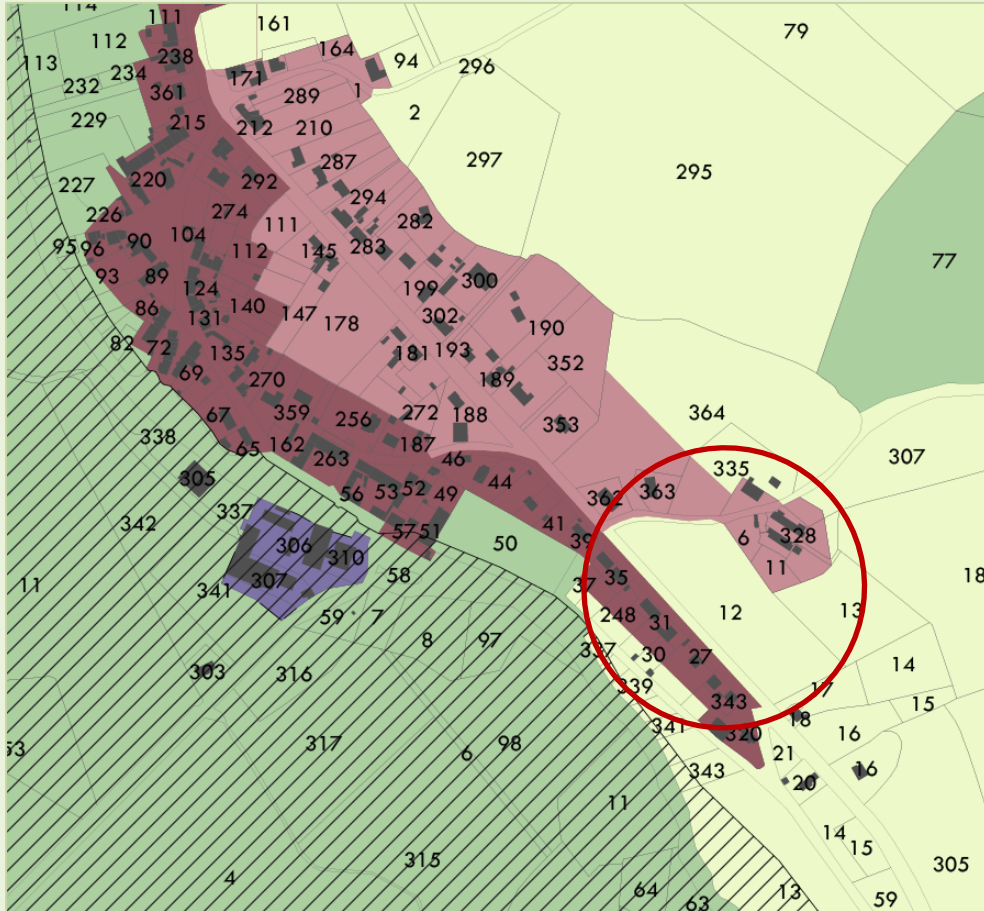


Le SCoT du Grand Nevers recommande d'interdire toute extension des hameaux et de protéger à la fois l'activité agricole et les espaces qui lui sont associés. C'est dans cette optique que l'ensemble des hameaux et écarts du sud du territoire ont été placés à l'intérieur de la zone agricole. Ce choix se justifie d'autant plus que plusieurs bâtiments agricoles se situent à l'intérieur ou à proximité immédiate de ces secteurs bâtis et que le périmètre de protection de ces bâtiments recouvre souvent une partie conséquente des enveloppes urbaines. La vocation agricole de ces hameaux et écarts est donc préservée.

## Orientation du PADD

*La topographie des terrains qui se doit de faciliter l'installation des nouvelles constructions.*

## Traduction dans le zonage

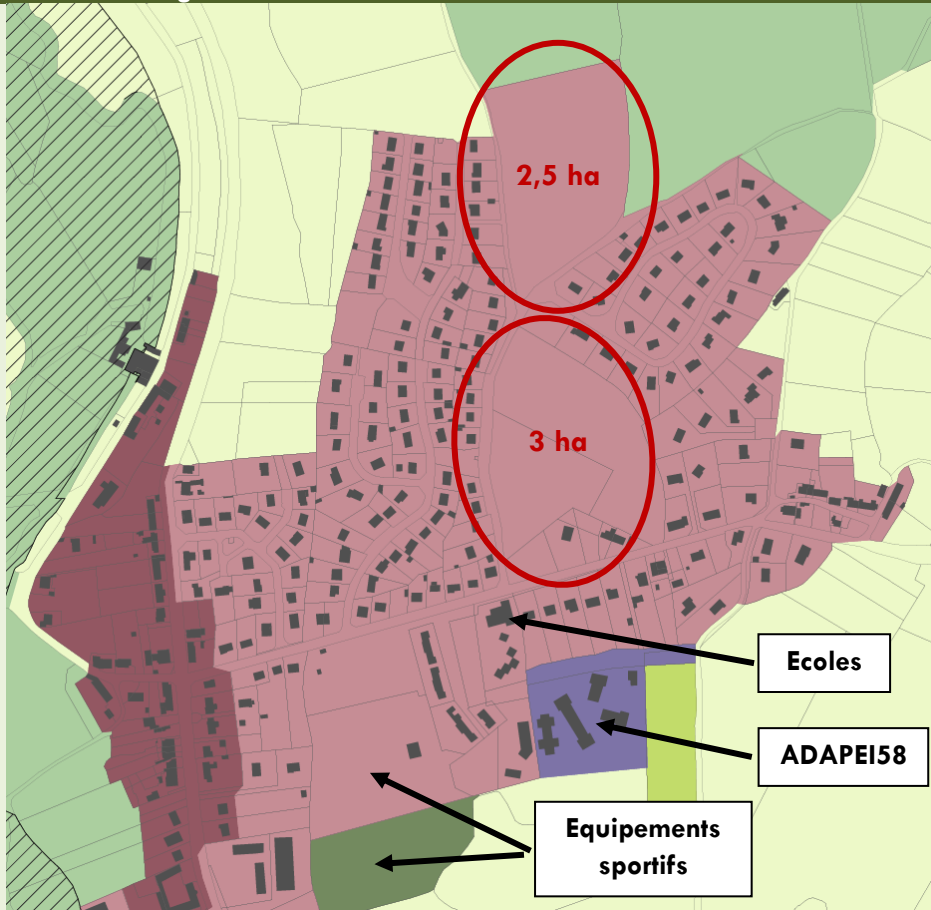


L'exemple ci-dessus concernant la parcelle AD 12 illustre parfaitement la mise en pratique de cette orientation. En effet, bien qu'ayant un projet concret du propriétaire sur cette parcelle (dépôt de certificat d'urbanisme et de permis d'aménager) les élus ont fait le choix de ne pas classer en zone constructible ce terrain en raison notamment de la forte déclivité de celui-ci et des problématiques de sécurité routière à cause de l'accès compliqué et pentu sur la RD 977.

## Orientation du PADD

Prioriser l'urbanisation [...] à proximité des services et équipements publics (notamment les écoles situées au Greux).

## Traduction dans le zonage

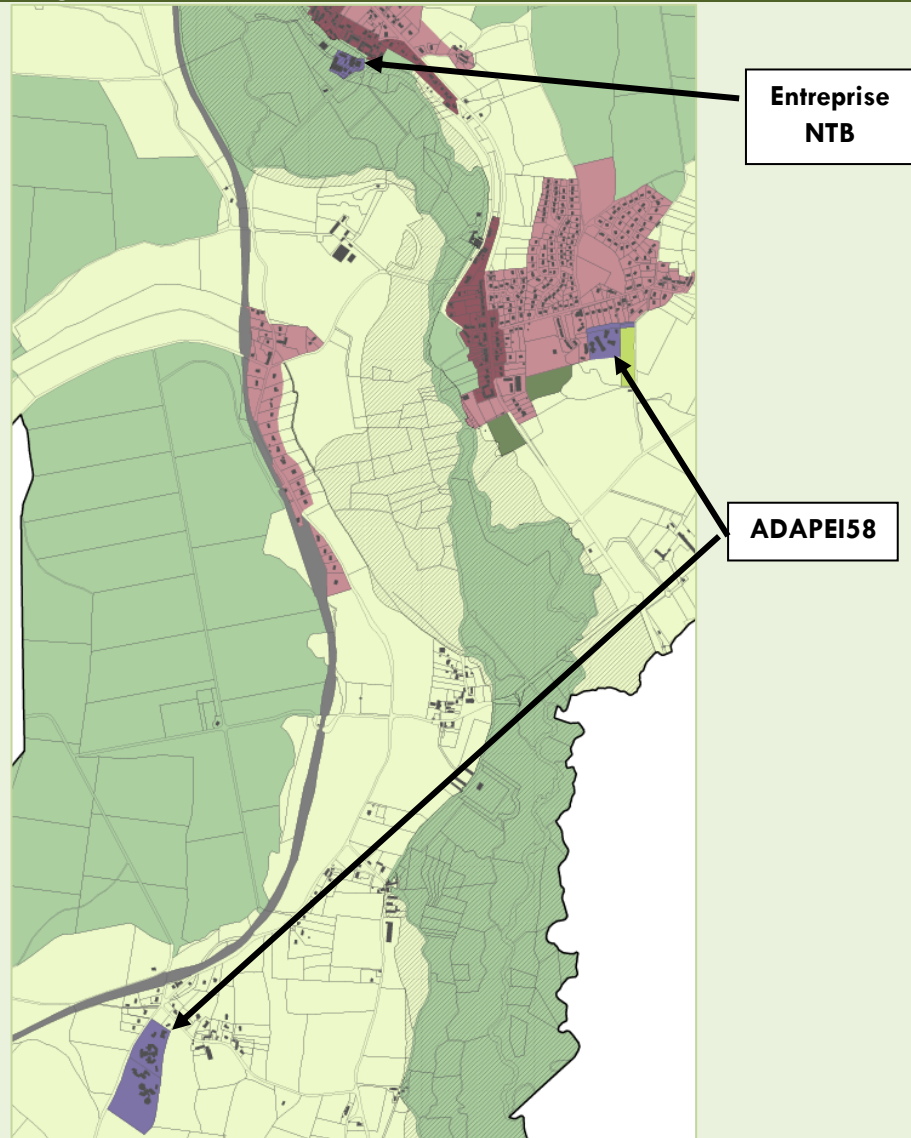


Les opportunités foncières de la centralité du Greux sont importantes et situées en cœur de l'enveloppe bâtie. En effet, ce sont plus de 5,5 ha d'espaces urbanisables qui accueillent actuellement (secteur des Echintres au nord, 2,5 ha) ou vont prochainement accueillir (secteur des Grands Genêts, 3 ha) un développement résidentiel important.

## Orientation du PADD

*Les élus ne souhaitent pas s'inscrire en concurrence avec l'offre économique et commerciale de ces pôles urbains mais davantage en complémentarité en fonction des opportunités qui se présenteront.*

## Traduction dans le zonage



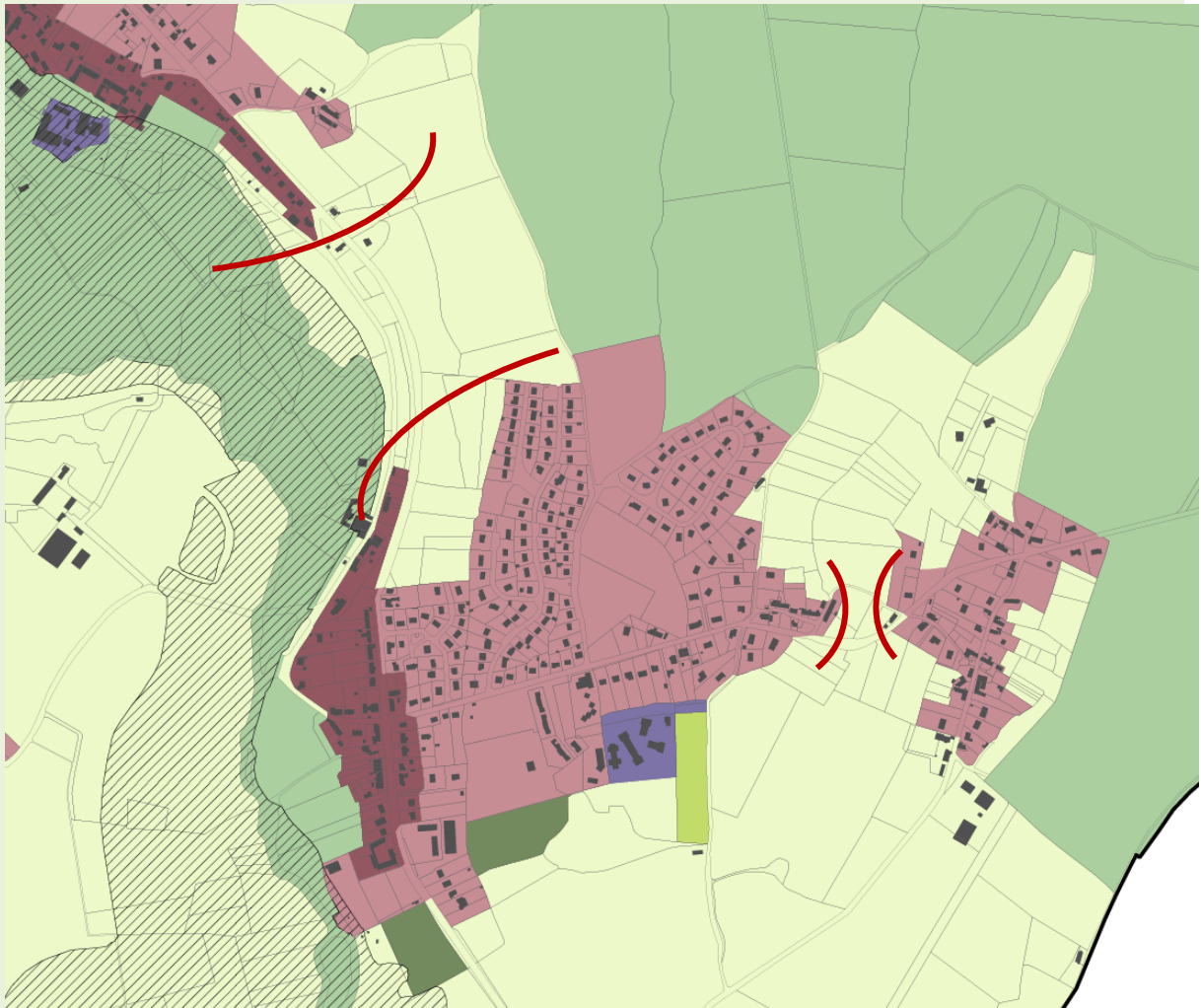
Le territoire intercommunal, et plus largement celui du SCoT du Grand Nevers, dispose déjà de nombreuses zones d'activités dont un certain nombre propose encore des disponibilités foncières pour l'installation d'entreprises. A Urzy, dans un souci de ne pas concurrencer l'offre locale et d'être en cohérence avec les orientations du SCoT du Grand Nevers qui limite l'extension des ZAE locales à 2 ha, le zonage n'a prévu aucune possibilité d'extension urbaine des secteurs d'activités, ni de création de zone nouvelle. Seule une zone UE délimite les secteurs où une activité économique ou sociale spécifique est déjà présente afin de permettre à celle-ci de se développer si besoin.

## Orientation du PADD

*Maintenir des coupures vertes entre les hameaux.*

*Stopper et requalifier les étirements linéaires créés le long des voies de circulation.*

## Traduction dans le zonage



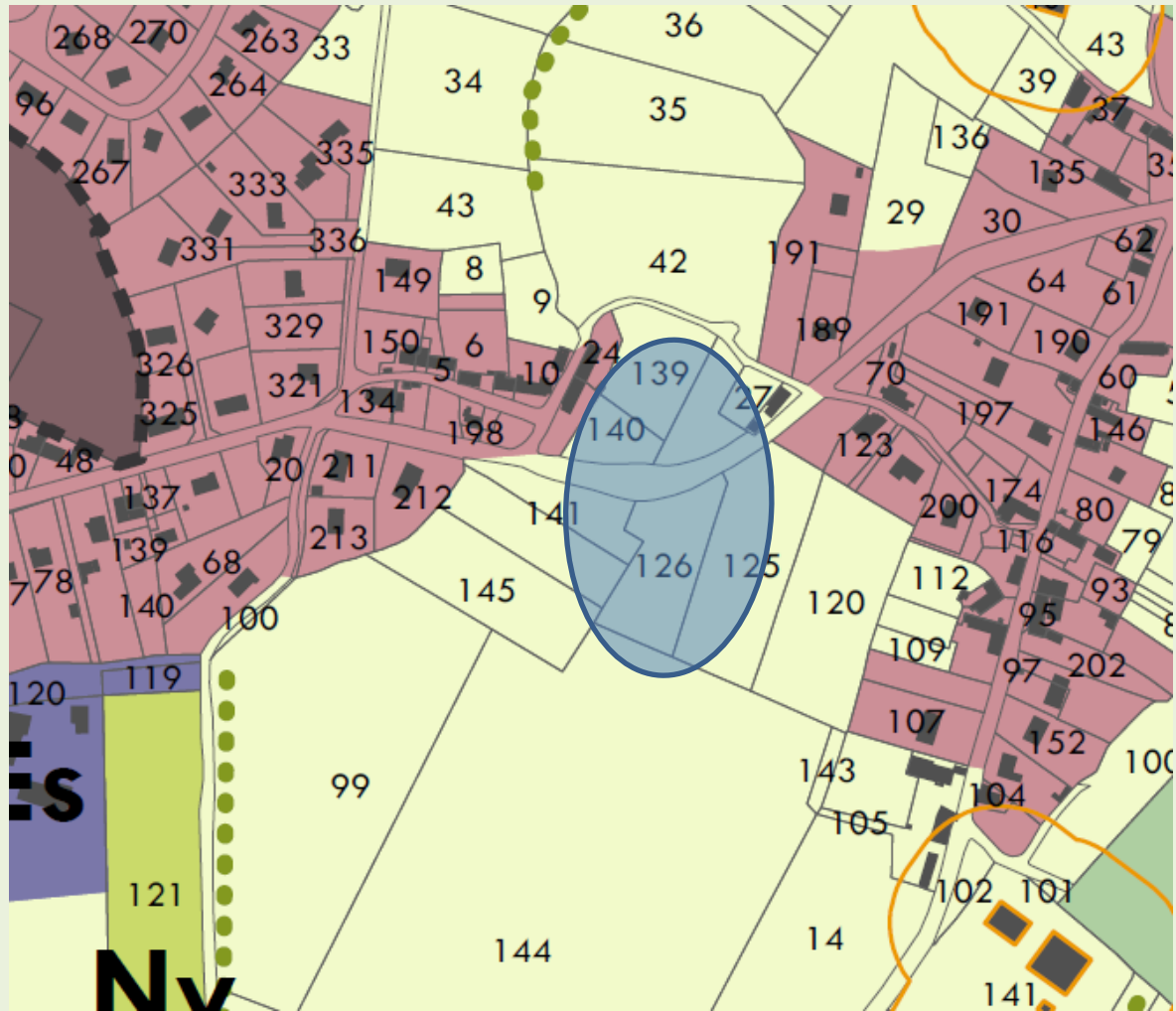
Le tissu urbain de la commune est historiquement éparpillé puisqu'il a connu depuis très longtemps un développement urbain linéaire le long de son axe structurant : la RD 977. Le danger était alors que ces taches urbaines finissent par se rejoindre et forment un ensemble urbain étalé et sans cohérence. Afin d'être en cohérence avec l'orientation du SCoT du Grand Nevers qui préconise « d'interdire le développement d'une urbanisation linéaire », une attention particulière a donc été portée sur les espaces interstitiels de ces ensembles bâtis lors de la délimitation des zones urbanisables.

Ces espaces subissent une forte pression foncière et, malgré de nombreuses demandes déposées dans le cadre de la concertation, les élus ont affirmé la volonté de maintenir comme le préconise le SCoT, des espaces de coupure entre ces ensembles bâtis (en particulier entre les hameaux de Demeurs et du Greux et entre le Greux et le hameau des Vannes).

## Orientation du PADD

Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue.

## Traduction dans le zonage

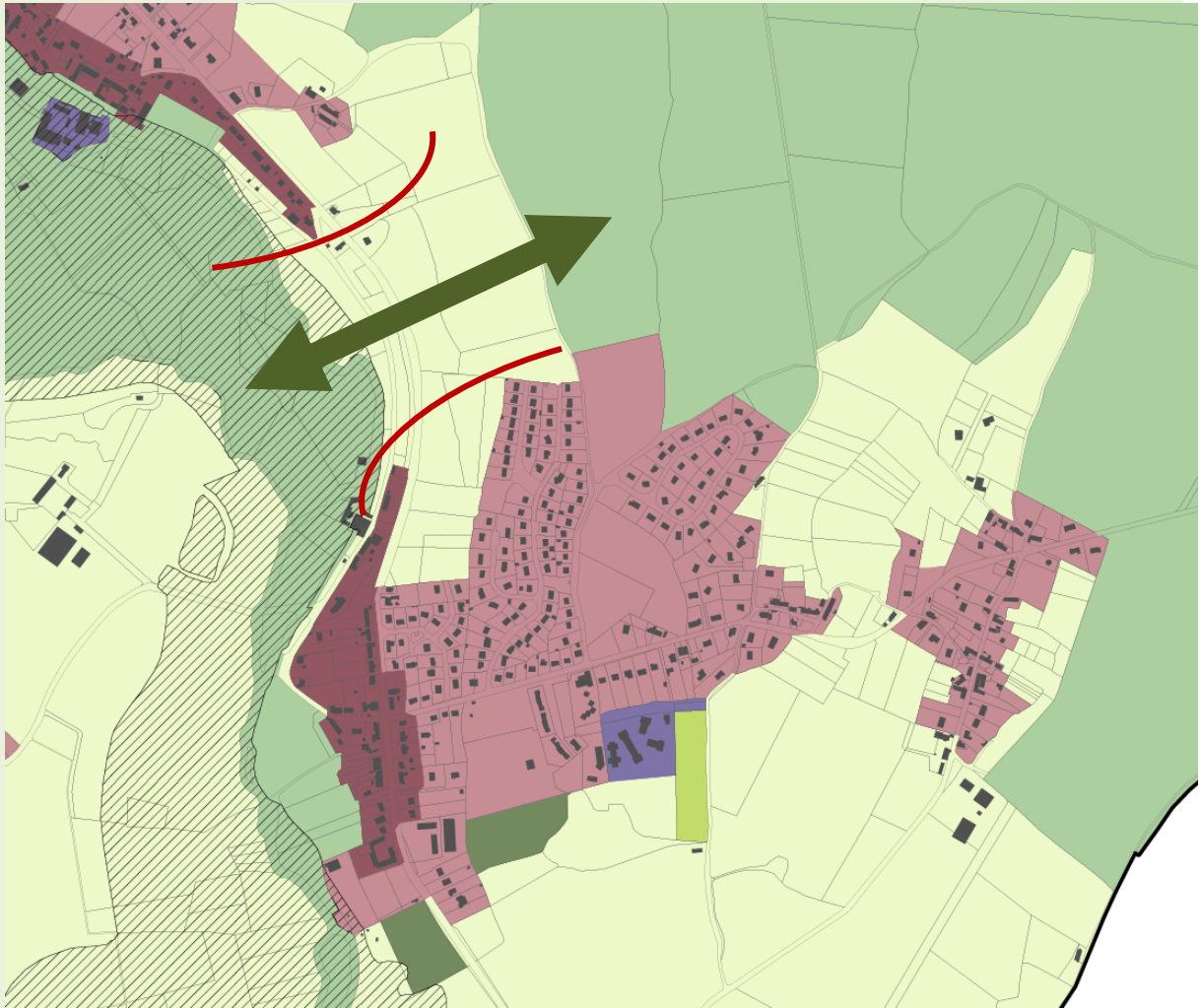


Dans le cadre de l'élaboration du zonage, des investigations ont été menées sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation pour s'assurer de leur constructibilité. Ainsi, des parcelles dans le secteur des Vannes n'ont pas été intégrées à la zone constructible du fait de leur caractère humide. Au final, aucune parcelle ouverte à l'urbanisation ne correspond à une zone humide : les vérifications menées ont permis de compléter l'inventaire existant.

## Orientation du PADD

Garantir à long terme les échanges écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

## Traduction dans le zonage



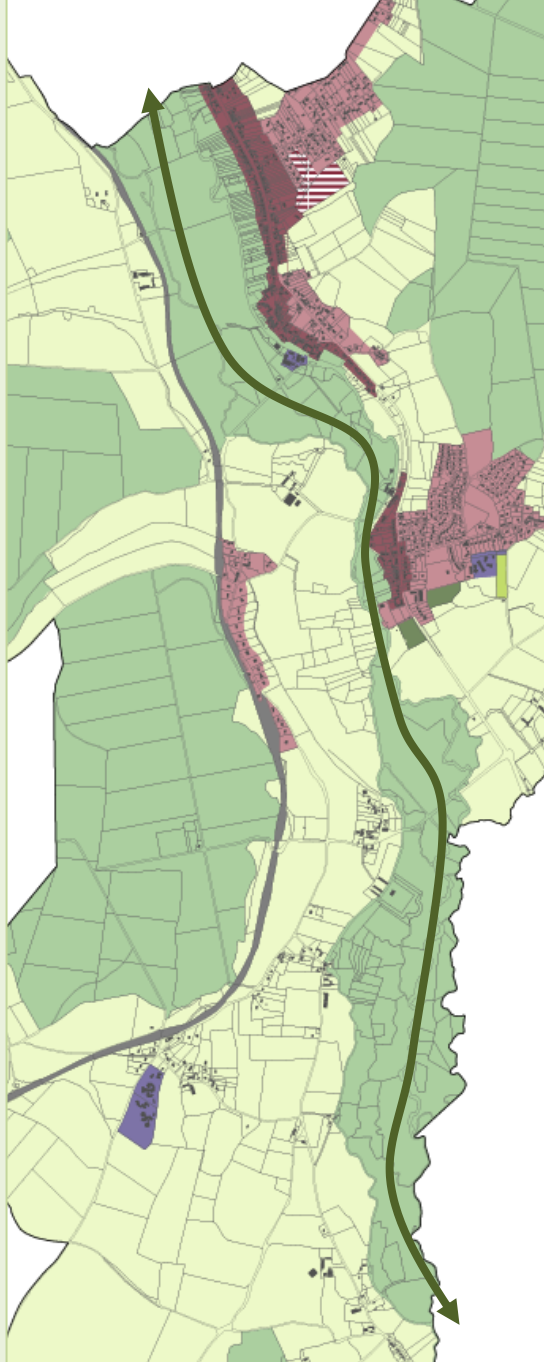
Le SCoT du Grand Nevers exige que la Trame Verte et Bleue soit déclinée à l'échelle locale dans chaque document d'urbanisme. Le diagnostic environnemental avait donc permis de localiser à l'échelle communale les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques qui permettent les échanges entre ces réservoirs. Par les efforts fournis afin de stopper l'urbanisation linéaire et de maintenir des coupures naturelles entre les espaces bâtis, le zonage permet également de préserver la qualité des corridors écologiques et les échanges qu'ils permettent. C'est notamment le cas du secteur entre le hameau de Demeurs et celui du Greux qui avait été identifié comme un lieu d'échanges écologiques entre la forêt de Guérigny et la vallée de la Nièvre.

## Orientation du PADD

Conserver les séquences paysagères de la rivière Nièvre.

Préserver les vues les plus remarquables.

## Traduction dans le zonage



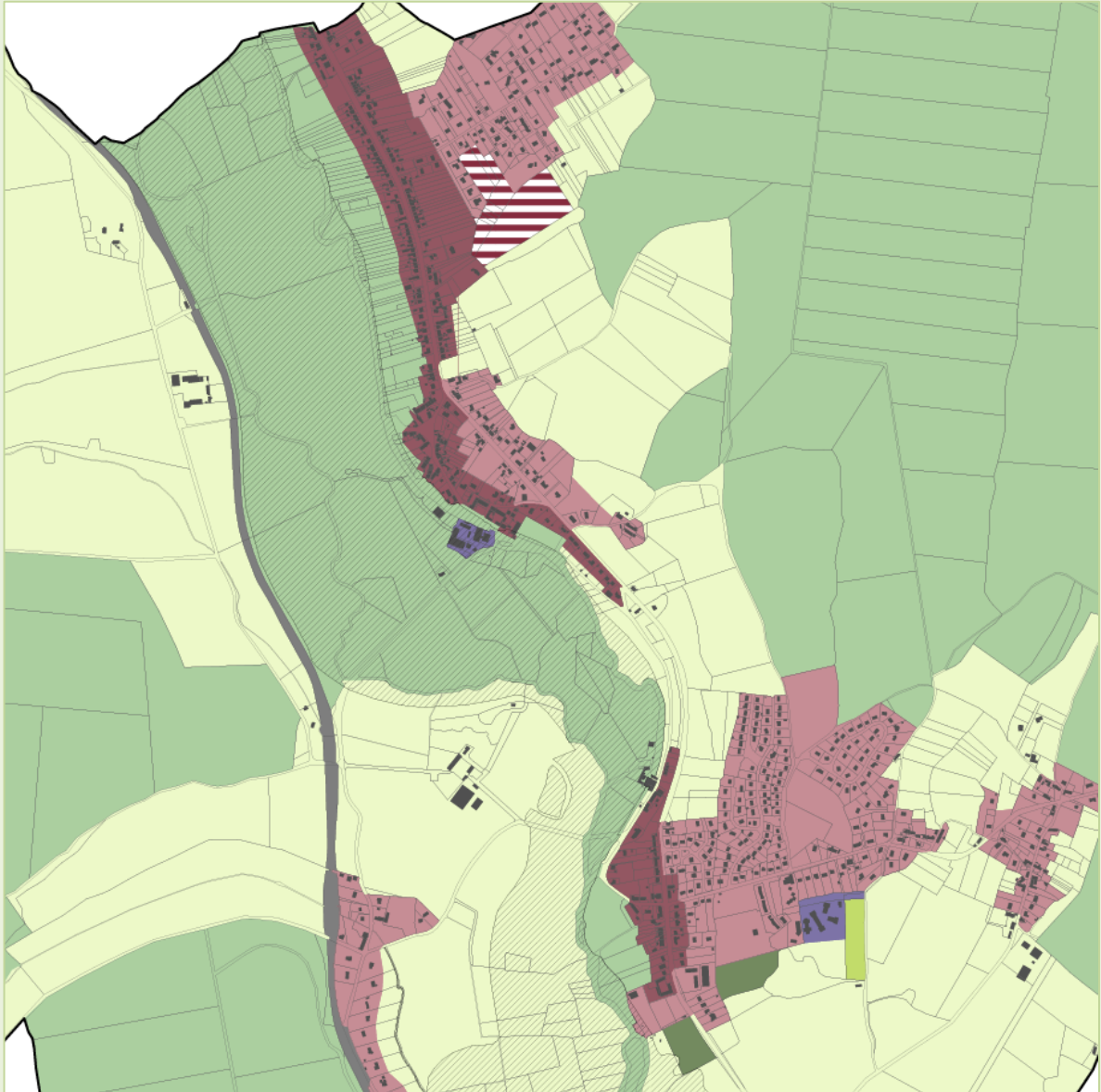
Le SCoT du Grand Nevers précise que les documents d'urbanisme locaux doivent être attentifs à la valorisation du paysage. La vallée de la Nièvre est un espace précieux autant écologiquement qu'au niveau paysager. Elle est un élément caractéristique du territoire et est pour Urzy un élément d'attractivité grâce aux espaces naturels de qualité que forme cette vallée. Il est donc apparu primordial de préserver et de valoriser cet espace au travers d'un zonage N.

Le zonage en zone inconstructible participe également à préserver les vues les plus remarquables de la commune.

## Orientation du PADD

*Ne pas aggraver et prévenir le risque lié aux inondations.*

## Traduction dans le zonage



Comme l'impose le SCoT du Grand Nevers, le PPRI de la rivière Nièvre a été intégré au zonage du PLU où un indice « i » a été ajouté à chaque grand type de zones. Ainsi, dans la zone A, un sous-secteur Ai a été créé tout comme un secteur Ni dans la zone N...

Ces secteurs correspondent au zonage réglementaire du PPRI et les dispositions du règlement du PPRI viennent s'ajouter et s'imposer aux dispositions de l'ensemble des zones. Ainsi, toute construction sera interdite dans les zones inondables classées en zone rouge dans le PPRI.

## 3.3 Les motifs des règles applicables aux zones

Une fois les zones délimitées, il est important de déterminer et d'expliquer les règles de construction et d'aménagement qui vont s'y appliquer.

### 3.3.1 Les zones urbaines (U)

Le PLU distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire : les zones UA, les zones UB, les zones UE et la zone UY. Conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme, sont classés dans ces zones, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

#### **Zone UA**

La zone UA correspond à une urbanisation traditionnelle et aux cœurs historiques des différents hameaux de la commune. Le tissu urbain y est plus dense, continu ou semi-continu et relativement proche de la voie publique.

La zone UA se distingue de la zone UB surtout par la volonté des élus d'y permettre une mixité fonctionnelle renforcée. C'est pourquoi les affectations des sols et les destinations des constructions autorisent, en plus de la vocation principale d'habitat, des destinations telles que les commerces, les services ou les équipements permettant ainsi aux cœurs historiques de jouer leur rôle de centralité.

Concernant l'évolution de la zone UA, l'objectif est de favoriser une densification du bâti existant et du foncier nu tout en restant en harmonie avec l'organisation des hameaux. Ainsi, l'implantation des constructions se fera d'abord en respectant le front bâti de la rue grâce à la règle de l'alignement de fait. De la même manière, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec le bâti environnant assurant ainsi une volumétrie qui s'intégrera au mieux avec le tissu spécifique de la zone UA.

La même philosophie s'applique aux règles régissant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Des nuanciers ont été intégrés afin de régler au mieux les couleurs de façades et de toitures. Se situant dans un secteur historique, les ouvertures privilégiées sont les volets à battant, même si les volets roulants sont autorisés à conditions qu'ils ne dénaturent pas les façades traditionnelles de la rue par un positionnement de leur coffre en saillie.

Enfin, le PADD préconise de *porter une attention particulière sur l'interface espace privé/public*. La zone UA régleme les clôtures afin qu'elles s'harmonisent avec les clôtures environnantes et surtout en proposant trois possibilités de types de clôtures et en réglementant de manière très stricte leur hauteur afin d'éviter tout effet mur (qu'il soit bâti ou naturel).

#### **Zone UB**

La zone UB est une zone déjà urbanisée, à plus faible densité urbaine, couvrant un tissu pavillonnaire. Elle correspond au tissu bâti des extensions récentes des bourgs et hameaux.

Les secteurs compris dans la zone UB sont avant tout des secteurs résidentiels. Les règles sur les occupations et utilisations des sols permettent une certaine mixité avec des petites activités artisanales ou de bureaux par exemple, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.

En termes de volumétrie et d'implantation des constructions, la volonté reste de s'harmoniser avec l'existant, en respectant les alignements plus éloignés par rapport à l'emprise publique, où des volumes avec des hauteurs maximum de 8 mètre au faîtage correspondant mieux au gabarit des pavillons présents dans ces secteurs.

Etant dans un secteur de développement urbain plus récent, le choix a été fait de permettre des formes et des architectures plus modernes en assouplissant les règles de qualité urbaine et architecturale par rapport à la zone UA. Ainsi, le nuancier des couleurs de façade propose davantage d'options allant jusqu'aux couleurs pastel. Les règles sur la forme des toitures sont également plus souples en permettant différents nombres de pans (1 à 4 pans) ou des toitures terrasses sur une partie du volume de la construction. Ceci a pour but de répondre à l'objectif du PADD qui est de *permettre des architectures innovantes tout en maintenant la cohérence de l'ensemble bâti*.

Toujours dans une optique d'assurer une transition douce et un dialogue entre les parcelles privées et l'espace public, les hauteurs des clôtures sont strictement réglementées selon leur typologie. C'est dans ce même objectif que la zone UB intègre une disposition supplémentaire où les marges de recul privées des constructions implantées en retrait devront accueillir la plantation d'arbres fruitiers ou décoratifs. Ceci permettra d'une part d'habiller et de végétaliser le front bâti (ou frontage) de la rue mais également de conserver le caractère naturel et champêtre de la commune qui est un levier d'attractivité pour Urzy.

### **Zone UE**

La zone UE regroupe les secteurs d'implantation des équipements privés ainsi que les sites à destination d'activités économiques.

L'objectif du PLU pour l'évolution de cette zone est de permettre le maintien et le développement des équipements et activités existantes ou en reconversion comme notamment les anciennes forges à Demeurs. Cela explique une diversité assez large de destinations des constructions facilitant ainsi l'émergence de projets de reprise et de mutations de ces secteurs. Le sous-secteur UEs, correspond aux parcelles occupées par l'association ADAPEI58, à vocation d'activités sociales et de santé. L'objectif est ici d'anticiper et de permettre le développement de l'activité de l'association (uniquement sur les parcelles déjà urbanisées).

Les opportunités foncières étant limitées et ne permettant que l'édification de constructions sur des parcelles déjà urbanisées ou l'extension des constructions existantes, l'objectif réglementaire de cette zone UE est d'assurer une intégration harmonieuse de ces projets avec le tissu bâti et de maîtriser leur impact paysager.

Ainsi, que ce soit en termes de volumétrie et d'implantation, ou concernant les qualités urbaines et architecturales, les dispositions réglementaires de cette zone offrent davantage de souplesse pour

s'adapter aux spécificités de chaque projet tout en assurant leur intégration, notamment paysagère, à l'image du nuancier des façades qui propose une palette de couleurs respectant l'harmonie architecturale du cadre bâti existant.

### **Zone UY**

La zone UY est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire en milieu rural. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, notamment les emprises de gares, les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers ou la plateforme de voie.

Les terrains concernés appartiennent uniquement à SNCF réseaux. Cette zone déjà présente dans le Plan d'Occupation des Sols précédent doit être conservée dans le PLU selon les élus qui souhaitent laisser SNCF réseaux gérer librement cet espace.

### **3.3.2 Les zones à urbaniser (AU)**

Comme le prescrit l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser « AU » concernent des secteurs « destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace et de pouvoir être ainsi cohérent avec les orientations du PADD, les zones AU comportent une seule zone 2AU (zone à urbaniser nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme) située au hameau du Champaul.

Cette zone 2AU fait partie d'une orientation d'aménagement et de programmation au périmètre élargi permettant de préciser les modalités d'urbanisation de cette zone. Afin de permettre, lorsque cette zone sera ouverte à l'urbanisation après la modification du PLU, une intégration cohérente avec le secteur pavillonnaire du hameau du Champaul, les dispositions réglementaires de cette zone correspondent globalement aux dispositions de la zone UB limitrophe.

### 3.3.3 Les zones agricoles

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme identifie les zones agricoles, dites zones A, définies comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Cette zone, en plus de préserver la vocation agricole des terres, doit permettre le développement de l'activité agricole par la possibilité d'extensions et de création des constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles. Ainsi, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole. Cette disposition permet de concentrer les destinations de la zone sur le fonctionnement des activités agricoles, y compris les habitations liées à une exploitation. Ainsi, les constructions nouvelles d'activité ou d'habitation non liées à une exploitation agricole restent interdites.

A l'image des hameaux du sud du territoire, de nombreuses habitations sont incluses dans la zone A. Ces logements pourront néanmoins évoluer sous certaines conditions. En effet, le règlement écrit prescrit des conditions précises concernant la création et l'implantation des annexes et encadre de manière chiffrée les possibilités d'extension de ces constructions.

Enfin, il est important de rappeler que les parcelles incluses dans cette zone sont avant tout des espaces de nature au cœur des échanges écologiques où l'artificialisation des sols est un enjeu majeur. C'est pourquoi, le règlement de la zone A intègre des dispositions concernant :

- › La porosité des clôtures afin d'assurer la circulation de la faune étant donné que les secteurs agricoles font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue.
- › Les espaces libres et les plantations où au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit être libre de toute construction, dont au moins les deux-tiers d'espaces de pleine terre.

Les autres principales dispositions du règlement portent sur :

- › Les couleurs des façades qui sont réglementées différemment selon la destination des constructions puisque les constructions à vocation agricole ont leur propre nuancier tandis que les constructions à usage d'habitation devront respecter un nuancier qui reprend les teintes des façades traditionnelles de ces espaces ruraux.
- › Un recul des constructions à 35 mètres par rapport à l'emprise des principales routes structurantes du territoire (RD977, RD207 et RD148) et à 10 mètres minimum à compter de l'alignement sur les autres voies afin d'éviter les implantations en limite sur les petites routes qui parcourent l'espace agricole.

### 3.3.4 Les zones naturelles

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme identifie les zones naturelles et forestières, dites zones N, définies comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Afin de pouvoir répondre aux caractéristiques patrimoniales et environnementales du territoire, en plus du secteur Ni correspondant aux prescriptions spécifiques du règlement du PPRI de la rivière Nièvre, deux autres types de zones N ont été distinguées :

- > Le secteur NI correspondant aux activités sportives et de loisirs ;
- > Les secteurs Nv dédié à la valorisation du verger de sauvegarde.

Les zones N sont avant tout des secteurs à protéger. Toute occupation et utilisation du sol est ainsi interdite sauf quelques exceptions, notamment :

- > Les extensions et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de respecter des prescriptions d'implantation et d'emprise précises et chiffrées.
- > Les exploitations forestières, uniquement dans la zone N, sous réserve de respecter des prescriptions de volumétrie, d'implantation et de qualité architecturale précises.

Dans le secteur Nv, l'objectif est de favoriser la mise en valeur d'un verger historique, situé à la frange de l'urbanisation du hameau du Greux.

Le secteur NI permet d'identifier et de permettre l'éventuel développement des équipements sportifs de la commune. En effet, que ce soit le terrain de football ou les pistes de BMX, ces équipements sont susceptibles d'évoluer. Le PLU intègre dans son règlement les dispositions permettant ces évolutions.

Dans la même philosophie que dans la zone agricole, la zone N intègre des dispositions concernant :

- > La porosité des clôtures afin d'assurer la circulation de la faune puisque les secteurs naturels font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue.
- > Les espaces libres et les plantations où au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit être libre de toute construction, dont au moins les deux-tiers d'espaces de pleine terre.

## **3.4 Les motivations des éléments graphiques du plan de zonage**

### **3.4.1 Le petit patrimoine bâti remarquable (article L.151-19 du CU)**

Le PADD intégrait comme orientation : « Protéger le patrimoine bâti et les éléments du petit patrimoine ». L'article L 151-19 du code de l'urbanisme précise que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Cet article permet d'identifier des éléments bâtis qui ne bénéficient d'aucune protection spécifique. À Urzy, le diagnostic avait pu repérer 8 éléments du petit patrimoine. Les élus ont fait le choix d'identifier l'ensemble des éléments qui avaient été repérés.

Ces éléments variés (muret, croix, puits, passerelle, ancienne forge...) témoignent de la vie d'autrefois du bourg et des hameaux. Leur démolition totale est interdite et les travaux divers ou extensions doivent préserver les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles de l'élément.



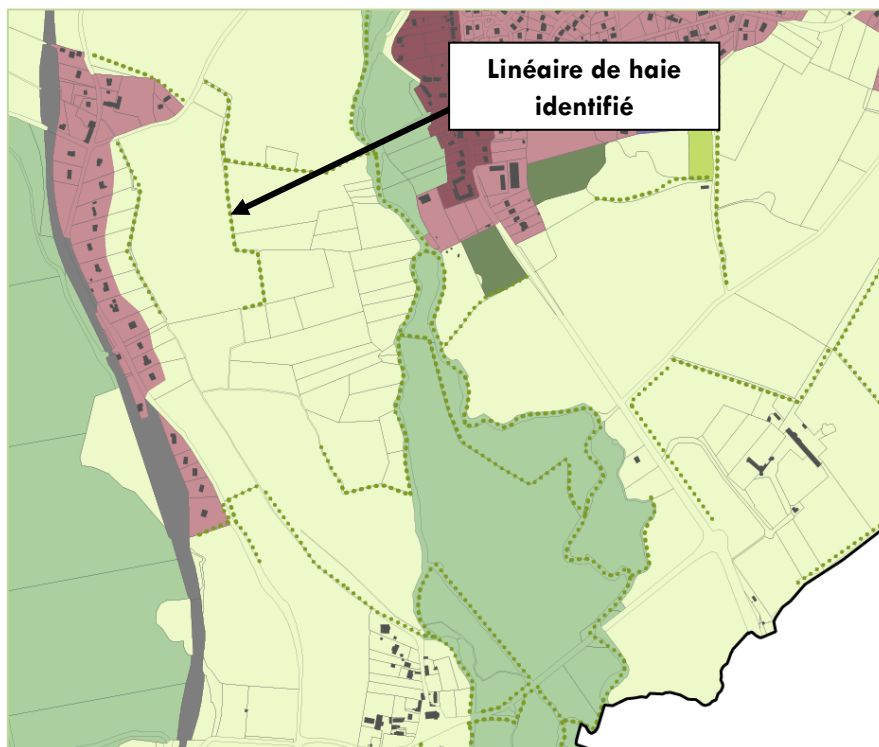
Identifiant	NATURE	LOCALISATION	DESCRIPTION
1	Muret en pierres sèches	Les Buttes	
2	Croix	Le Foulon	
3	Puit	Le Greux	
4	Puit	Le Greux	Mairie
5	Passerelle piétonne	Le Pré Calot	Passerelle du Pré Calot
6	Cabanon	Le Greux	"Le Corbillard"
7	Ancien Four	Chantemerle	
8	Anciennes forges	Demeurs	

### 3.4.2 Les éléments du cadre naturel et paysager remarquables (articles L.151-23)

Le SCoT du Grand Nevers précise que « la préservation des caractéristiques bocagères du Grand Nevers contribue à l'affirmation de l'identité du territoire. Ainsi, les documents d'urbanisme locaux devront assurer le maintien des haies en protégeant les plus remarquables ». Par soucis de cohérence, le PADD du PLU vise à « assurer le maintien des prairies et des éléments arborés (petits boisements, haies, arbres isolés) ». Cet objectif est un élément majeur du projet communal puisqu'il se trouve dans de nombreuses autres orientations du PADD comme les objectifs de « conserver les séquences paysagères de la rivière Nièvre » et de « préserver les vues les plus remarquables ».

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le PLU identifie notamment des éléments de type arbre remarquable mais ce sont surtout les haies de la vallée de la Nièvre que les élus ont souhaité préserver en priorité. Cette forte volonté de préservation se traduit par plus de 33 km de linéaires de haies qui ont été identifiés dans la vallée de la Nièvre.

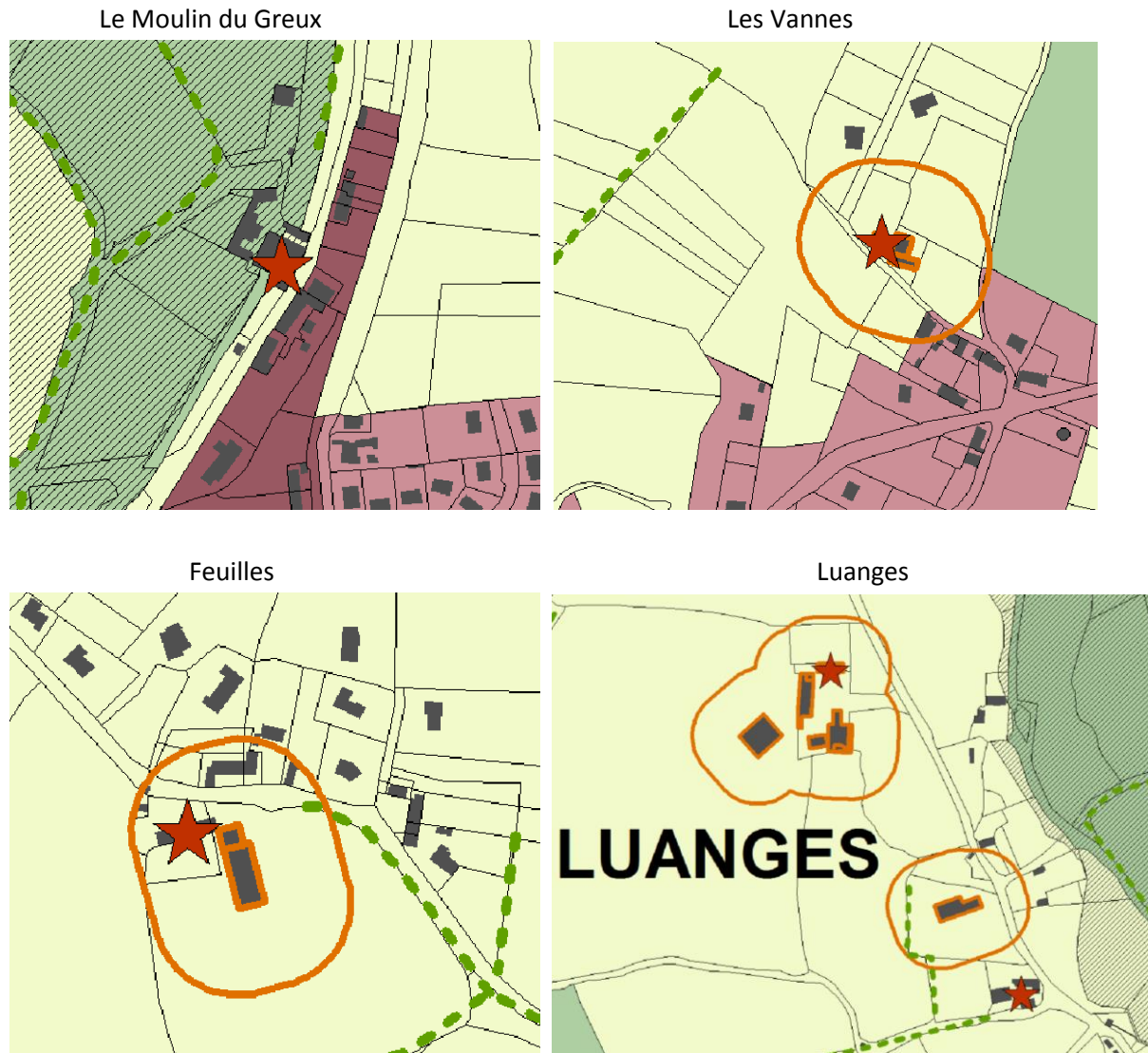


### 3.4.3 Les emplacements réservés

Le projet communal ne nécessite pas et ne prévoit donc pas d'emplacement réservé. En effet, les acquisitions nécessaires ont été réalisées grâce aux emplacements réservés de l'ancien POS.

### 3.4.4 Les changements de destination

Le PLU permet également d'identifier les bâtiments situés dans les zones agricoles et naturelles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination :



Après une étude précise, 5 bâtiments ont été identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination. Les élus ont souhaité avant tout prioriser la reprise des anciens bâtiments. L'objectif du PADD qui est « *d'accompagner et encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles et des parcelles attenantes en cas de sites non fonctionnels pour une reprise ou une installation* » est ainsi respecté.

### 3.4.5 Les espaces boisés classés

Actuellement, la quasi-totalité (91%) des massifs boisés de la commune sont classés en espaces boisés classés (EBC).

Les EBC, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, permettent le classement de bois et forêts représentant un intérêt écologique, paysager ou touristique. Le but est de protéger des boisements peu nombreux et / ou remarquables à l'échelle d'un territoire. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En revanche, c'est un classement lourd de conséquences. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, les coupes d'arbres sont soumises à déclaration, et le défrichement (changement de destination du sol) y est interdit.

De fait, le classement en EBC n'est pas adapté à des massifs comme ceux présents sur la commune d'Urzy. C'est pourquoi tous les EBC sont retirés à l'occasion de l'élaboration du PLU. L'identification de 33 km de linéaires de haies et de quelques arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 3.4.2.) est plus appropriée et témoigne de la volonté des élus de protéger le patrimoine végétal.

### 3.4.6 Le linéaire commercial

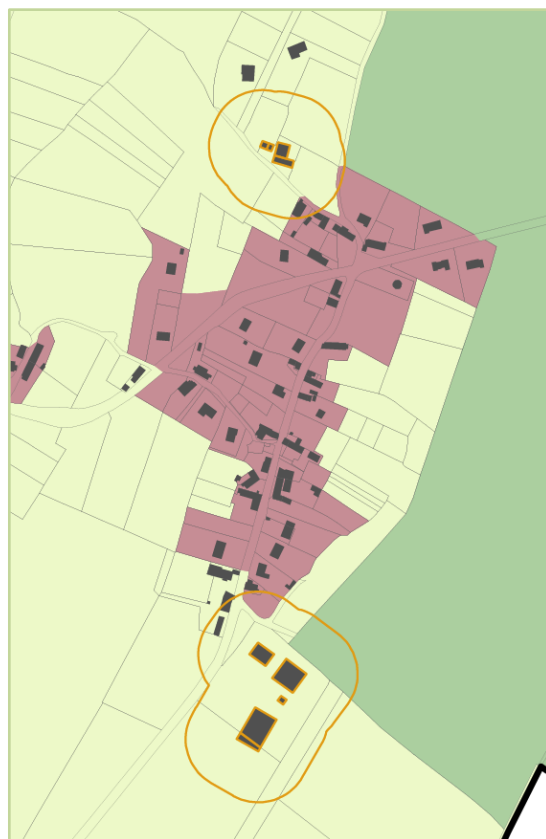


Le règlement de la zone UB ne permet pas le développement ou la création de constructions à vocation commerciale. Cependant, la traversée de Demeurs par la RD977 constitue un axe structurant de la commune et une activité commerciale le long de cette route pourrait s'y développer. Ainsi, un linéaire commercial a exceptionnellement été tracé dans le règlement écrit afin d'y autoriser le long de cet axe, la destination « Artisanat et commerce de détail ».

*(Représentation graphique à valeur réglementaire dans le règlement écrit)*

### **3.4.7 Les bâtiments agricoles et leur périmètre de protection (à titre d'information)**

Compte-tenu de l'importance de l'activité agricole sur le territoire d'Urzy et de la volonté des élus à en faire un élément majeur du développement du territoire communal, le choix a été fait de faire figurer sur le plan de zonage les bâtiments agricoles et leur périmètre de protection. Cela répond directement à l'orientation du PADD qui vise à conforter les périmètres des installations classées ou soumises à réglementations et permet de faciliter la lecture et la compréhension des administrés sur la délimitation des zones.



## 4. Les impacts du projet

### 4.1 Bilan des surfaces du PLU

<b>Urbaines</b>	<b>133,3 ha</b>	<b>5,6 %</b>
UA	27,6 ha	1,2%
UAi	0,1 ha	0,004%
UB	82,2 ha	3,4%
UBi	0,2 ha	0,01%
UEi	0,8 ha	0,03%
UEs	6,3 ha	0,3%
UY	16,1 ha	0,7%
<b>A urbaniser</b>	<b>4,5 ha</b>	<b>0,2 %</b>
2AU	4,5 ha	0,2%
<b>Agricoles</b>	<b>897 ha</b>	<b>37,6%</b>
A	821,85 ha	34,5%
Ai	75,15 ha	3,2%
<b>Naturelles</b>	<b>1 349,4 ha</b>	<b>56,6 %</b>
N	1 123,8 ha	47,1%
Ni	222,1 ha	9,3%
NI	2,4 ha	0,1%
Nv	1,1 ha	0,05%

Au regard des surfaces du règlement graphique, le PLU est en conformité avec le SCoT de Grand Nevers. En effet, celui-ci précise qu'à Urzy, le PLU devra limiter la surface des enveloppes urbaines de la commune à 206 ha maximum. Avec 137,8 ha de zone urbaines ou à urbaniser, le règlement graphique du PLU est en compatibilité avec les orientations du SCoT.

### 4.2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

#### 4.2.1 Rappel de la consommation des 10 dernières années

Pour rappel (voir la partie diagnostic du Rapport de Présentation), la consommation de foncier des dix dernières années représente 12,8 ha dont 4,8 ha pour le secteur résidentiel. Ce développement résidentiel s'est principalement concentré sur le hameau du Champaul puisque près de 2,4 ha des 4,8 ha y ont été consommés. Le développement de ce hameau s'explique par sa proximité avec la commune de Guérigny dont l'enveloppe urbaine rejoint celle du hameau du Champaul. Les principaux hameaux de la commune (Le Greux, Demeurs et les Vannes) se partagent le reste du développement (entre 0,6 et 0,7 ha consommé). Quelques constructions sont venues s'implanter ponctuellement de manière diffuse à l'intérieur des petits hameaux (Feuilles, les Huttes).

L'enjeu du projet de PLU est d'abord de renforcer la centralité du Greux sans toutefois remettre en cause l'attractivité du Champaul et son développement.

Concernant l'activité, la consommation foncière concerne en très large majorité l'implantation de l'association ADAPEI 58 au Greux et au hameau de Feuilles. Au total, la consommation a atteint près de 8 ha dont 4,4 ha pour l'association ADAPEI et 3,5 ha pour le centre équestre de la Fontaine Cavalier au sud du territoire.

#### 4.2.2 La consommation de foncier liée au développement de l'habitat

Dans le projet de P.L.U., 15,52 hectares sont potentiellement constructibles pour le développement de l'habitat, ce qui est en cohérence avec le besoin exprimé dans le P.A.D.D. (14,88 ha).

Le secteur des Echintres (2,5 ha) au hameau du Greux, dont l'urbanisation est déjà engagée, fait grimper la part des secteurs d'urbanisation en extension. En effet, excepté ce secteur, seule la zone 2AU au Champaul (4,5 ha) se situe en extension. Cependant, ce secteur ne sera urbanisable qu'à long terme, les élus souhaitant privilégier les terrains situés dans l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements publics.

Le SCoT du Grand Nevers préconise de contenir au maximum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est-à-dire que le PLU devra « privilégier le renouvellement urbain à la consommation d'espaces ». Ainsi, en considérant uniquement le potentiel constructible immédiatement urbanisable (c'est-à-dire en enlevant du potentiel le secteur 2AU du Champaul, situé en extension de l'enveloppe bâtie mais qui nécessitera une modification du PLU pour être urbanisable), l'équilibre du développement urbain envisagé dans le PLU s'établit à 69% en renouvellement et 31% en extension. La cohérence avec les objectifs du SCoT est respectée. Au total, l'équilibre entre potentiel en extension et potentiel en renouvellement reste néanmoins équilibré (50,5% en extension et 49,5% en renouvellement).

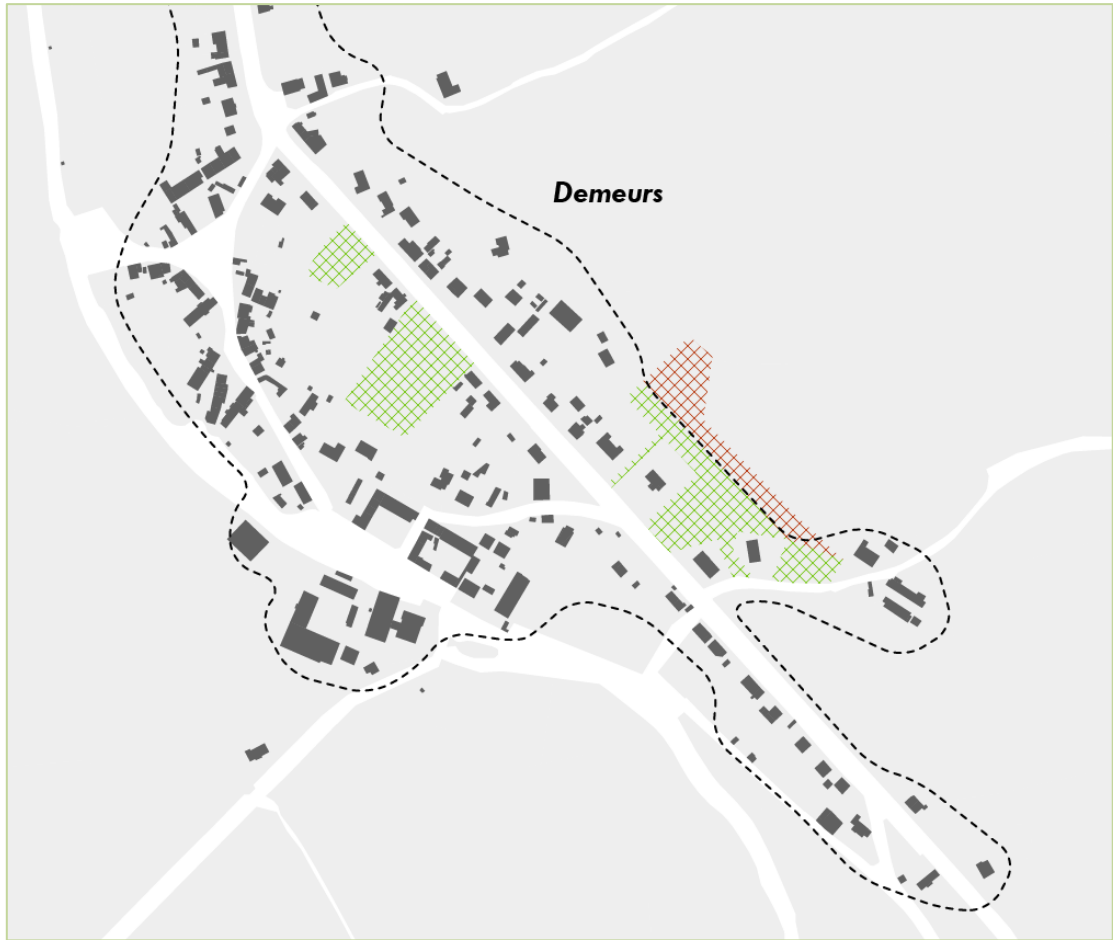
En termes de répartition, la centralité du Greux est renforcée puisque étant le hameau principal de la commune abritant la majorité des équipements publics, c'est lui qui propose le plus de foncier constructible (5,8 ha). Le hameau du Champaul, très attractif, propose lui un potentiel de 5,5 ha. Le reste du potentiel se répartit entre Demeurs/Route de Demeurs (près de 2,9 ha) et quelques petites parcelles dans les hameaux (Les Huttes, Chantemerle, Les Vannes, environ 0,5 ha chacun).

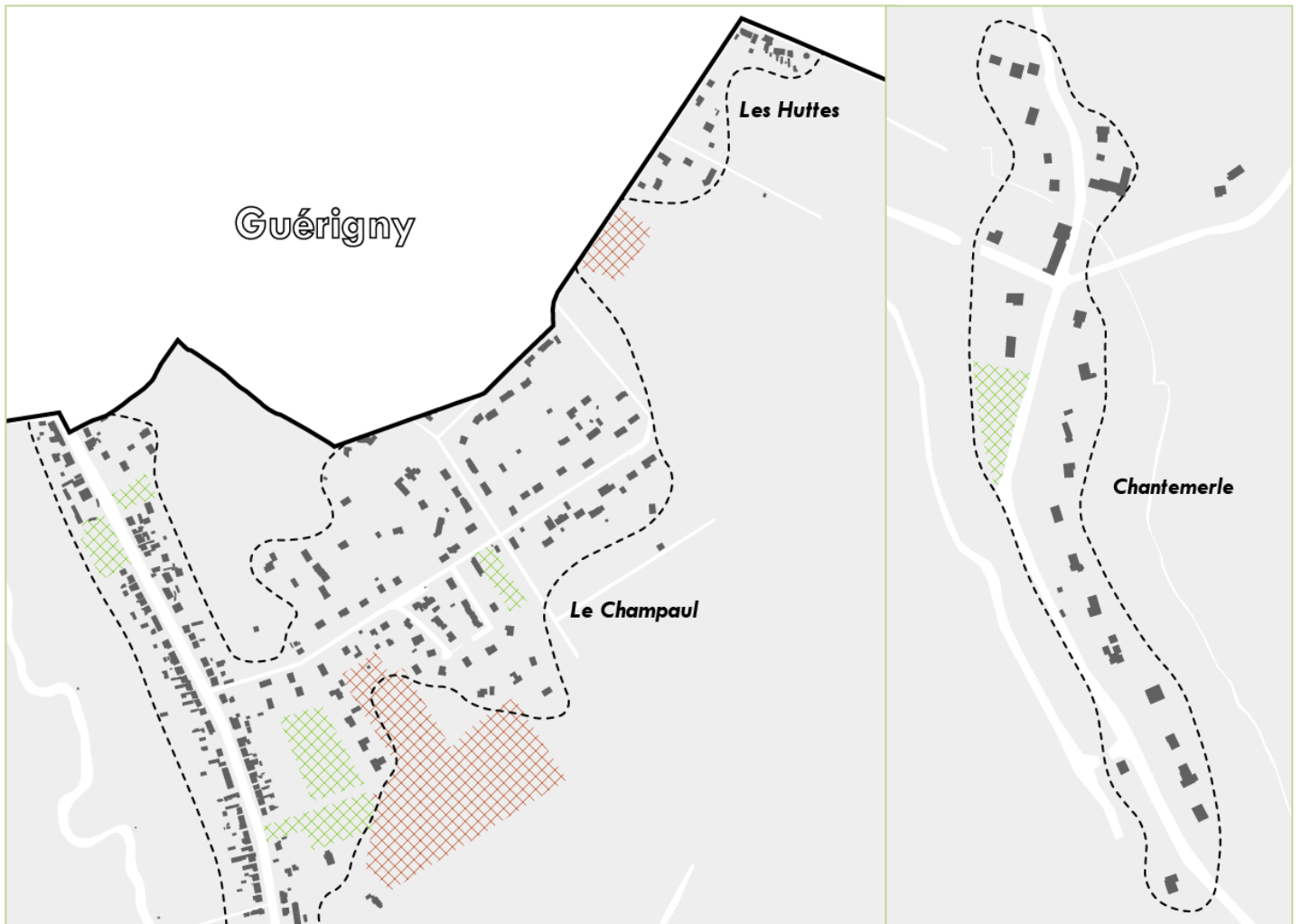
Localisation	Surface	Part
<b>Le Greux</b>	5,8 ha	37,4%
<b>Champaul</b>	5,5 ha	35,6%
<b>Demeurs</b>	1,8 ha	11,5%
<b>Route de Demeurs</b>	1,1 ha	7,0%
<b>Les Huttes</b>	0,5 ha	3,3%
<b>Les Vannes</b>	0,5 ha	3,0%
<b>Chantemerle</b>	0,3 ha	2,1%
<b>TOTAL</b>	<b>15,5 ha</b>	<b>100%</b>

Sur les cartes ci-après, le potentiel constructible est matérialisé en vert lorsqu'il est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en orange lorsqu'il est en extension.

L'enveloppe bâtie est matérialisée par des tirets noirs (-----).



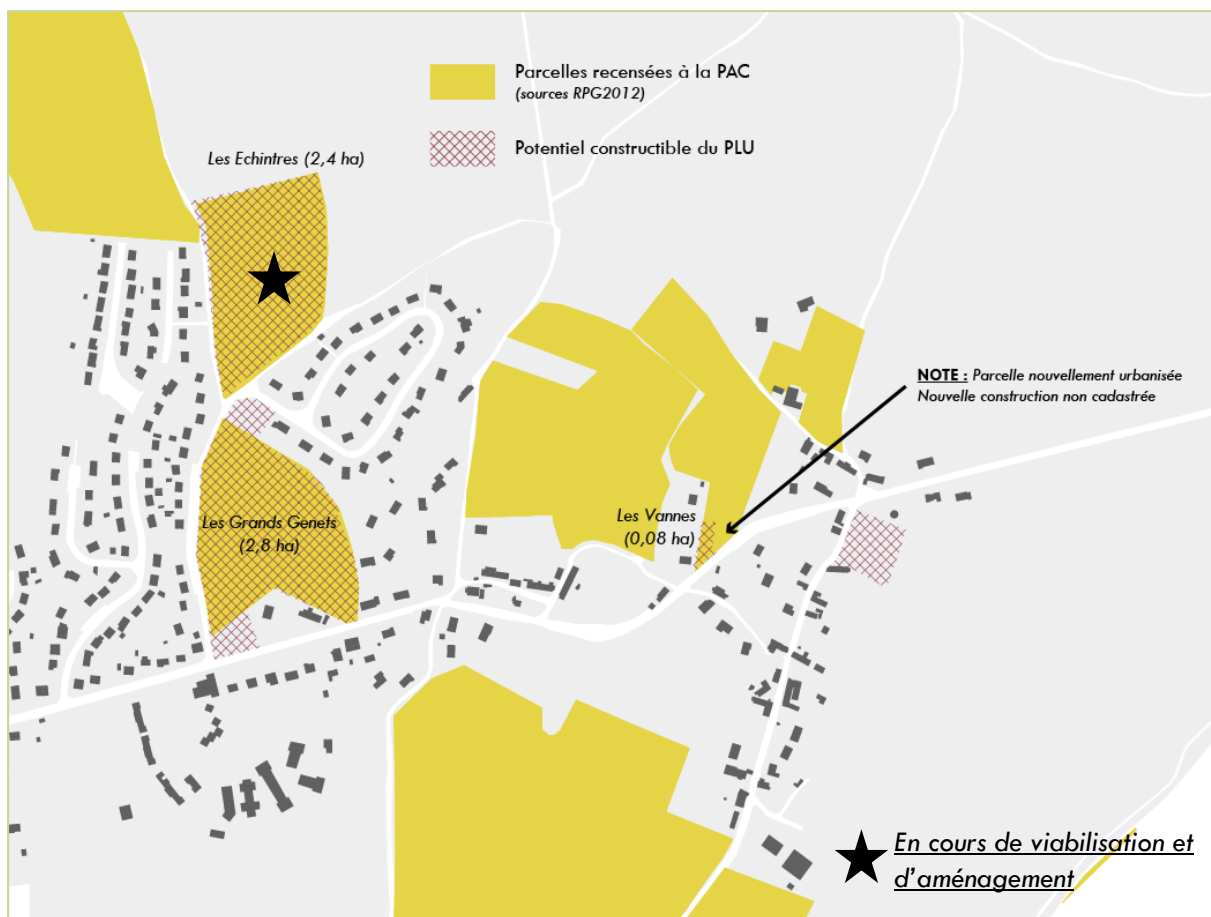




Parmi le potentiel constructible du projet de PLU, seulement 5,28 ha se situent sur des parcelles agricoles déclarées à la PAC et recensées au registre parcellaire graphique. Cela représente donc environ 34% de la superficie totale du potentiel constructible. Uniquement localisés au Greux ou à proximité, ces terrains correspondent :

- > Au secteur des Echintres (2,4 ha de terres agricoles) déjà en cours de viabilisation ;
- > Au secteur des Grands Genets (2,8 ha de terrain agricole) qui est une grande dent-creuse en plein cœur de l'enveloppe bâtie de la centralité du Greux et donc enserrée par des habitations.
- > Une petite portion de parcelle au niveau du hameau des Vannes (0,08 ha), qui vient simplement combler une dent-creuse où une construction s'était déjà installée il y a peu de temps (et qui n'est pas encore cadastrée).

Un seul agriculteur est concerné par ces parcelles. Il s'agit d'un agriculteur qui exploite sur Urzy, mais dont le siège se situe à Ourouër. Il est proche de la retraite.



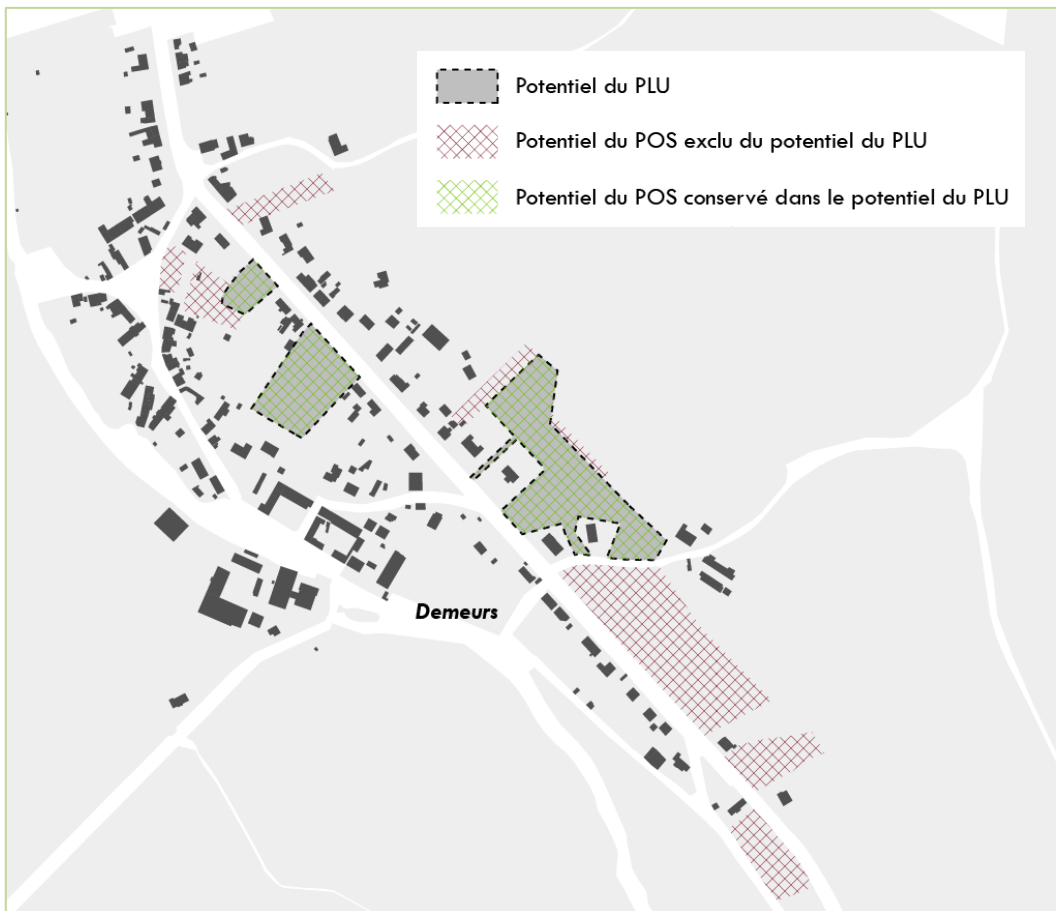
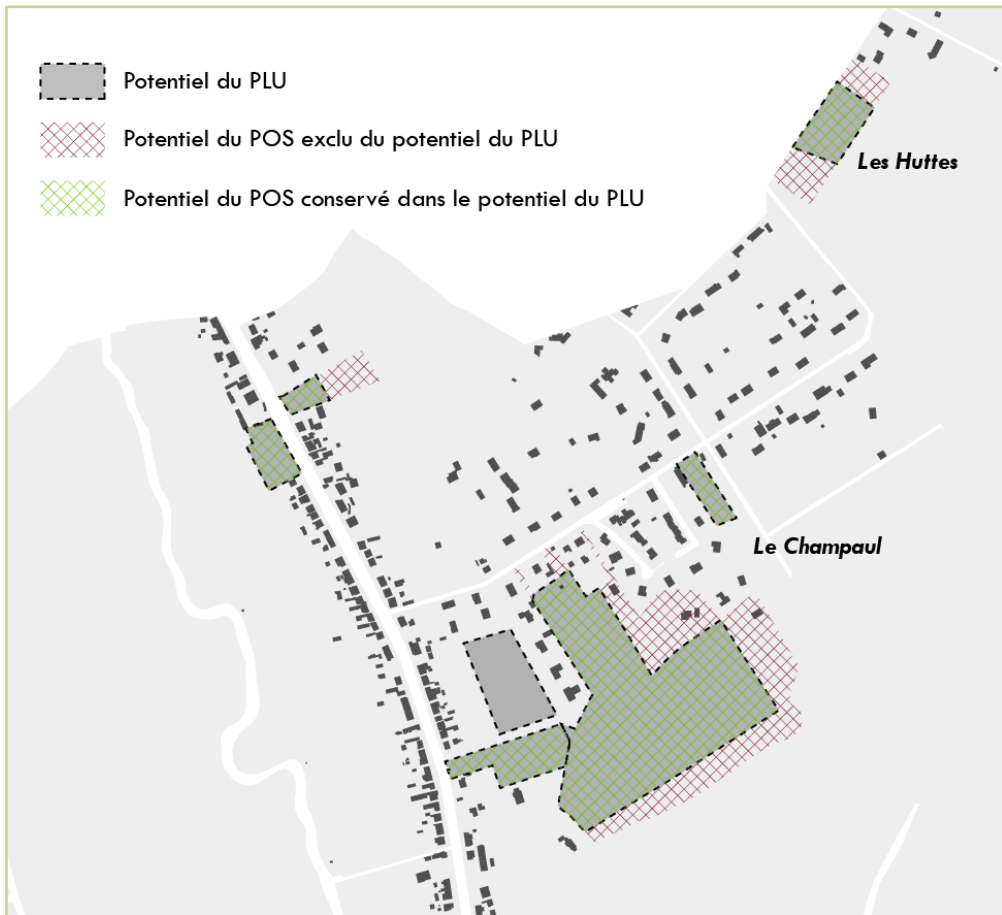
#### 4.2.3 La consommation de foncier liée au développement des activités économiques

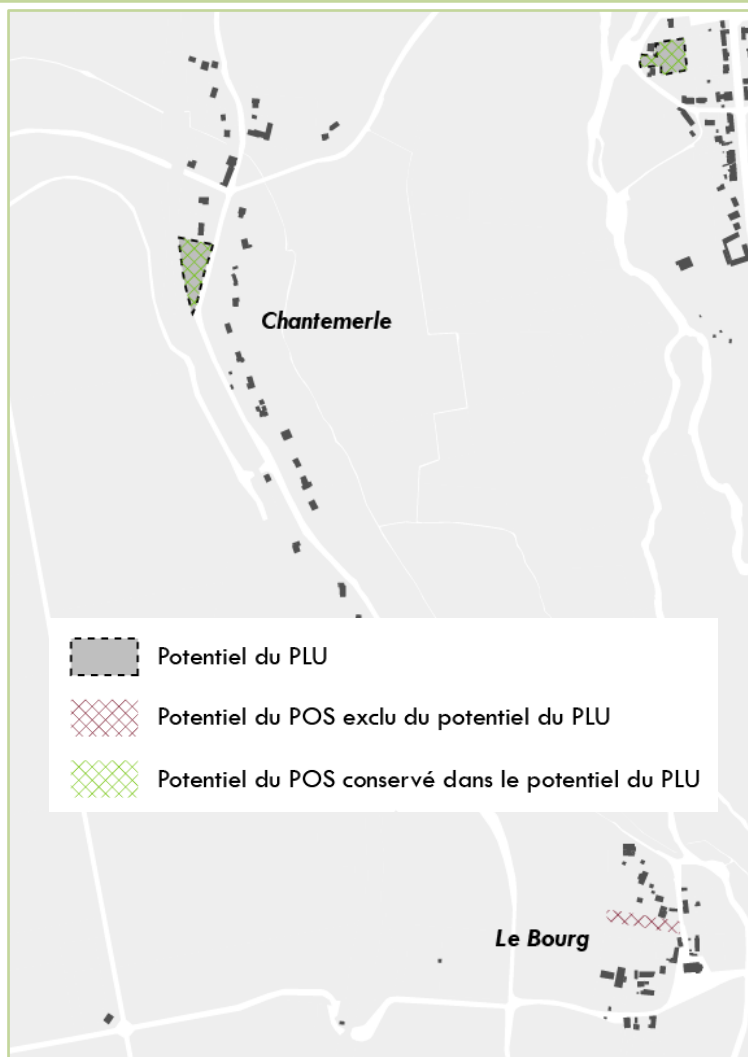
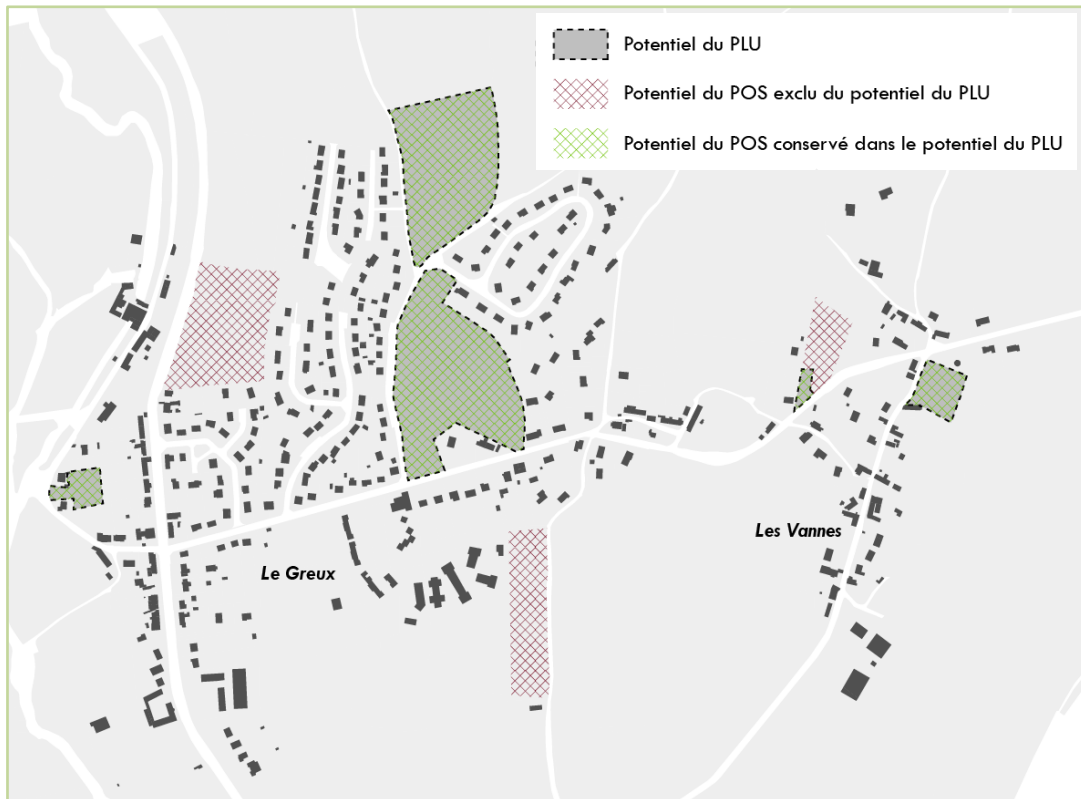
Comme le prévoit le PADD et le traduit le plan de zonage, l'ensemble des parcelles à vocation d'activités ou d'équipements sont déjà urbanisées et aucune extension de ces zones n'est prévue au PLU. Les seules possibilités de développement de l'activité se feront en renouvellement sur les parcelles classées UE ou à l'intérieur des secteurs bâtis à vocation principale d'habitation, ceci favorisant la mixité fonctionnelle. Ainsi, aucune consommation de foncier à vocation économique n'est prévue dans le PLU.

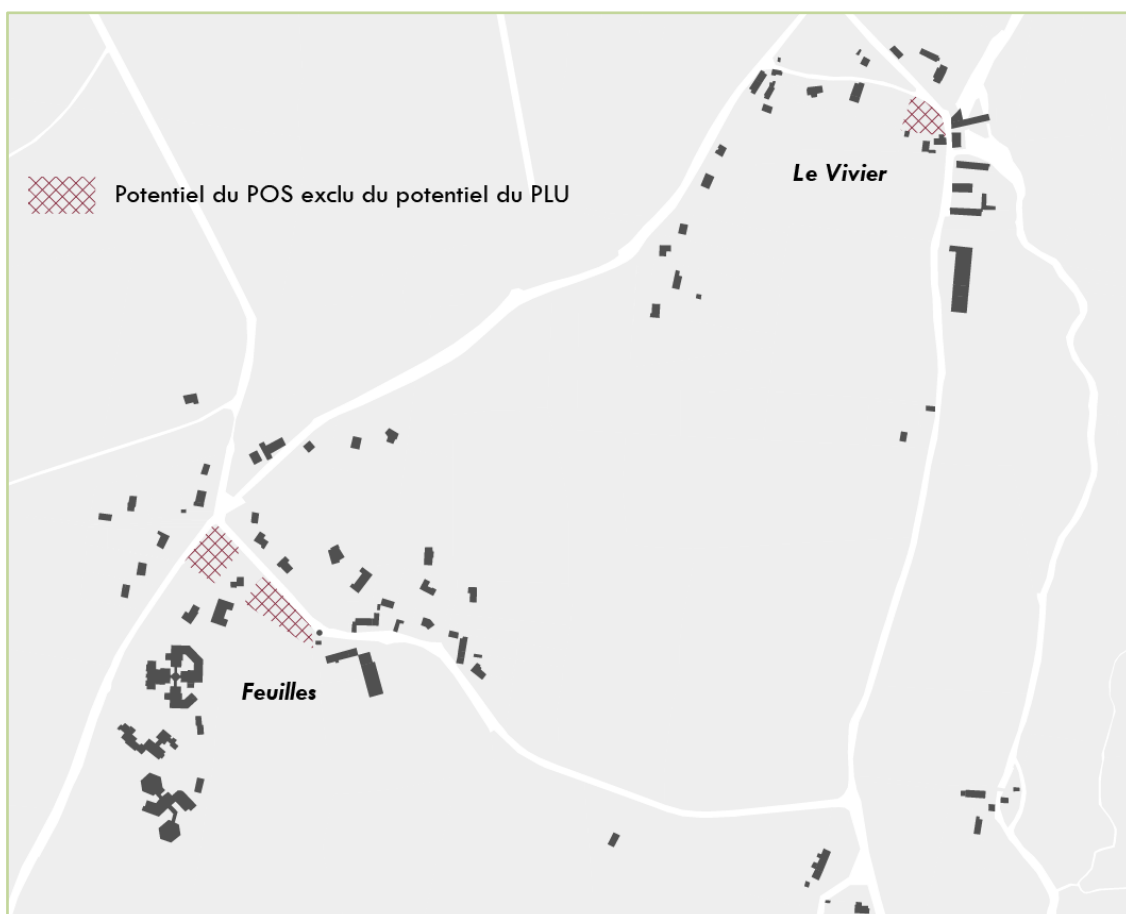
#### 4.2.4 L'évolution par rapport au document d'urbanisme précédent

Pour rappel, le potentiel constructible pour l'habitat de l'ancien POS est de 24,6 hectares. Le projet de PLU propose 15,5 hectares, soit une réduction de 37% de ce potentiel constructible.

Les exemples ci-après mettent en évidence la réduction du potentiel de construction entre l'ancien POS et le projet de PLU.







Les cartographies précédentes montrent la réduction de potentiel entre l'ancien POS et le projet de PLU. Cette diminution est surtout observable dans les hameaux du sud du territoire (Feuilles, Le Vivier...) et sur les secteurs en extension des bourgs (au Greux ou au Champaul...). En effet, dans ces secteurs l'objectif a été de recentrer le développement urbain au plus proche des secteurs déjà urbanisés en supprimant le potentiel constructible du POS situé aux franges.

	Potentiel du POS (en ha)	Part (%)	Potentiel du PLU (en ha)	Part (%)	Différence POS/PLU (en ha)
<b>Le Greux</b>	8,84 ha	36%	5,81 ha	37%	-3,03 ha
<b>Demeurs</b>	4,23 ha	17%	1,78 ha	11%	-2,45 ha
<b>Route de Demeurs</b>	1,33 ha	5%	1,09 ha	7%	-0,24 ha
<b>Le Champaul</b>	7,13 ha	29%	5,53 ha	36%	-1,6 ha
<b>Les Vannes</b>	0,95 ha	4%	0,47 ha	3%	-0,48 ha
<b>Les Huttes</b>	1 ha	4%	0,51 ha	3%	-0,49 ha
<b>Chantemerle</b>	0,33 ha	1%	0,33 ha	2%	0 ha
<b>Le Bourg</b>	0,21 ha	1%	0 ha	0%	-0,21 ha
<b>Feuilles</b>	0,43 ha	2%	0 ha	0%	-0,43 ha
<b>Le Vivier</b>	0,14 ha	1%	0 ha	0%	-0,14 ha
<b>TOTAL</b>	<b>24,59 ha</b>	<b>100%</b>	<b>15,52 ha</b>	<b>100%</b>	<b>-9,07 ha</b>

	Potentiel du POS (en ha)	Part (%)	Potentiel du PLU (en ha)	Part (%)	Différence POS/PLU (en ha)
<b>A l'intérieur de l'enveloppe urbaine</b>	8,98	36%	7,62 ha	49%	-1,35 ha
<b>En extension</b>	15,61 ha	64%	7,89 ha	51%	-7,72 ha
<b>TOTAL</b>	<b>24,59 ha</b>	<b>100%</b>	<b>15,52 ha</b>	<b>100%</b>	<b>-9,07 ha</b>

A la lumière des tableaux précédents, on peut observer que la réduction du potentiel s'effectue sur l'ensemble du territoire communal, et particulièrement dans les hameaux. Surtout, près de 7,75 ha d'urbanisation en extension ont été supprimés entre le zonage du POS et celui du PLU, ce qui confirme que la densification du tissu bâti a été privilégiée et optimisée et que les possibilités de consommation foncières nouvelles ont été largement réduites et recentrées au cœur ou à proximité immédiate des principales centralités bâties.

### 4.3 Compatibilité des orientations avec le SCoT du Grand Nevers

Orientations du SCoT du Grand Nevers	Compatibilité du PLU
Le SCoT préconise dans ses objectifs de renforcer les éléments de l'armature urbaine, une densité indicative moyenne de 10 logements à l'hectare pour les bourgs-centre et les bourgs (catégorie de la commune d'Urzy).	Le PADD prévoit un objectif de densité moyenne de 10 logements neufs par hectare (soit 1 000 m <sup>2</sup> de terrain).  Les OAP reprennent cet objectif et l'appliquent au contexte en imposant des nombres de logements à créer pour chaque secteur.
Le SCoT du Grand Nevers limite la création ou l'extension des ZAE locales (non identifiées dans l'armature urbaine) à 2 ha maximum	Le zonage n'a prévu aucune possibilité d'extension urbaine des secteurs d'activités ni de création d'une zone d'activités. Seule une zone UE délimite les secteurs où une activité économique ou sociale spécifique est déjà présente afin de permettre à celle-ci de se développer si besoin.
Le SCoT du Grand Nevers recommande d'interdire toute extension des hameaux et de protéger à la fois l'activité agricole et les espaces qui lui sont associés.	L'ensemble des hameaux et écarts du sud du territoire ont été placés à l'intérieur de la zone agricole (zone A).
Le SCoT du Grand Nevers interdit le développement d'une urbanisation linéaire.	Le zonage assure le maintien des espaces de coupure entre les ensembles bâtis (en particulier entre les hameaux de Demeurs et du Greux et entre le Greux et le hameau des Vannes).
Le SCoT du Grand Nevers exige que la Trame Verte et Bleue soit déclinée à l'échelle locale dans chaque document d'urbanisme.	Le diagnostic environnemental avait permis de localiser à l'échelle communale les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques. Ce repérage a été retranscrit dans le zonage et dans certaines dispositions du règlement qui assurent des espaces inconstructibles dans ces secteurs.
Le SCoT du Grand Nevers précise que les documents d'urbanisme locaux devront être attentifs à la valorisation du paysage.	L'ensemble du Val de Nièvre a été préservé par un classement en zone naturelle.
Le SCoT interdit toute nouvelle construction dans les zones inondables identifiées dans les PPR.	Le seul PPR qui concerne la commune d'Urzy est le PPRI de la rivière Nièvre. Ce dernier a été intégré au zonage du PLU, avec la création d'un indice « i » pour chaque grand type de zone. Le règlement écrit a également repris dans ces secteurs « i » les dispositions réglementaires du PPRI.
Le SCoT du Grand Nevers précise que la préservation des caractéristiques bocagères du Grand Nevers contribue à l'affirmation de l'identité du territoire.	Le PLU identifie des éléments de type « arbre remarquable » mais ce sont surtout les haies de la vallée de la Nièvre que les élus ont souhaité préserver en priorité. Cette forte volonté de préservation se traduit par plus de 33 km de linéaires de haies qui ont été identifiés dans la vallée de la Nièvre.

Orientations du SCoT du Grand Nevers	Compatibilité du PLU
L'objectif du SCoT est de contenir le développement urbain dans une surface équivalente à celle résultante de l'enveloppe urbaine déterminée (soit 206 ha).	Avec 137,8 ha de zone urbaines ou à urbaniser, le règlement graphique du PLU est en compatibilité avec les orientations du SCoT et va même au-delà de ce qu'elles préconisent pour Urzy.
Le SCoT du Grand Nevers préconise de privilégier le renouvellement urbain à la consommation d'espaces.	En considérant uniquement le potentiel constructible immédiatement urbanisable (c'est-à-dire en enlevant du potentiel le secteur 2AU du Champaul, situé en extension de l'enveloppe bâtie mais qui nécessitera une modification du PLU pour être urbanisable), l'équilibre du développement urbain envisagé dans le PLU s'établit à 69% en renouvellement et 31% en extension.

Le PLU d'Urzy est donc compatible avec les orientations du SCoT du Grand Nevers.

## 4.4 Analyse des résultats de l'application du plan

### 4.3.1 Rappel réglementaire

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme indique que 9 ans après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

### 4.3.2 Proposition d'indicateurs

L'obligation pour la commune de dresser le bilan de son projet suppose la définition d'indicateurs à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au cours de l'application du document d'urbanisme.

Problématique à caractériser	Indicateur proposé	Origine des données	Fréquence de suivi	Etat initial
<b>Développement urbain</b>	Évolutions du nombre d'habitants : atteinte de l'objectif démographique du PADD	INSEE	Tous les 5 ans	1 827 habitants en 2012
	Nombre de résidences principales créées	INSEE	Tous les 5 ans	732 résidences principales en 2012
	Evolution de la part des logements vacants dans le parc de logements	INSEE	Tous les 5 ans	70 logements vacants (8,3%) en 2012
	Nombre de logements construits par an	Autorisations d'urbanisme	Tous les ans	31 permis de construire entre 2007 et 2016 (entre 3 et 4 permis par an)

Problématique à caractériser	Indicateur proposé	Origine des données	Fréquence de suivi	Etat initial
	Densité de construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve ;</li> <li>• Superficie moyenne des terrains urbanisés.</li> </ul>	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	Pas d'état zéro
	Bilan de la consommation foncière : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Somme des surfaces urbanisées ;</li> <li>• Nombre et part (%) des constructions réalisées en renouvellement des espaces bâtis (dents creuses) ;</li> <li>• Nombre et part (%) des constructions réalisées en extension.</li> </ul>	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	Pas d'état zéro
	Localisation et répartition des nouvelles constructions sur le territoire (Le Greux, Demeurs...)	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	Pas d'état zéro
<b>Développement économique</b>	Nombre d'autorisations d'implantation d'activités économiques ou commerciales	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	6 autorisations entre 2007 et 2016
	Nombre d'entreprises	INSEE	Tous les 5 ans	84 établissements en 2012
	Consommation foncière par l'économie et les équipements	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	7,9 ha entre 2007 et 2016
	Suivi de l'évolution de la SAU	Recensement agricole, Données de la Chambre d'Agriculture et de la SAFER	Tous les 9 ans	540 ha en 2010 (+2,6% par rapport à 2000)
	Suivi des sièges et bâtiments d'exploitation et leur périmètre de réciprocity	Recensement agricole, Données de la Chambre d'Agriculture et de la SAFER	Tous les 9 ans	5 sièges d'exploitation en 2010
<b>Développement écologique</b>	Suivi et évolution des espaces naturels et de leur superficie par photo-interprétation	Photo-interprétation, Corine Land Cover	Tous les 6 ans	<b>CLC2012 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones urbanisées = 70,3 ha</li> <li>• Terres arables = 256,3 ha</li> <li>• Prairies = 909,4 ha</li> <li>• Forêts = 1 132 ha</li> </ul>
	Suivi des risques naturels	Nombre d'événements recensés	Tous les ans	
	Suivi du développement des énergies renouvelables	Etudes ADEME, SIEEEN	Fréquence à déterminer	