

Département de la Nièvre
Commune de Varzy

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

ABW Warnant

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. approuvé : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	29 novembre 2011

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	1
A – Contexte général	1
Structure administrative et situation générale	
Principales voies de communication	
B – Données physiques	2
Géologie	
Relief	
Réseau hydrographique	
C – Occupation du sol	4
Forêts	
Cultures	
Prairies	
D – Sensibilités environnementales	5
ZNIEFF	
Réseau Natura 2 000	
Zones humides	
E – Paysage	6
Unités paysagères	
Points de vue remarquables	
Eléments structurants du paysage	
F – Historique du développement urbain	7
G – Patrimoine	8
H – Les groupes bâtis	11
Le centre-bourg	
La périphérie du bourg et les entrées de ville	
Les hameaux	

II – EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	20
A – La population	20
Les composantes de l’évolution démographique	
Structure de la population	
Ménages et familles	
Scolarisation et niveau de formation	
B – L’activité économique	21
Les actifs et les secteurs d’activités	
Activité touristique	
Activité agricole	
C – Les logements	23
D – Les équipements publics et services à la population	24
III – FONCTIONNEMENT	26
A – Circulation	26
Réseau viaire	
Stationnement	
B – Risques et nuisances	26
Risques	
Sécurité routière	
Installations classées	
Nuisances sonores	
Nuisances olfactives	
C – Exploitation des ressources naturelles	27

2ème PARTIE : MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX DU TERRITOIRE 29

I – SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	30
II – DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PADD	33
III – QUANTIFICATION DES BESOINS	34

3^{ère} PARTIE : MISE EN ŒUVRE DU PLU

35

I – PROCEDURE

36

II – CONTRAINTES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

40

A – Obligation de compatibilité

B – prise en compte des risques majeurs

C – Gestion durable des ressources, milieux naturels et écosystèmes

D – Protection du cadre de vie et conservation du patrimoine

E – Infrastructure de transport et de déplacement

III – COMPOSITION DU DOSSIER

45

IV – JUSTIFICATION DU ZONAGE

47

A – Caractéristiques des zones

B – Délimitation des zones

C – Les superficies constructibles

4^{ère} PARTIE : NOTICE D’INCIDENCES

50

I – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

II – PATRIMOINE NATUREL

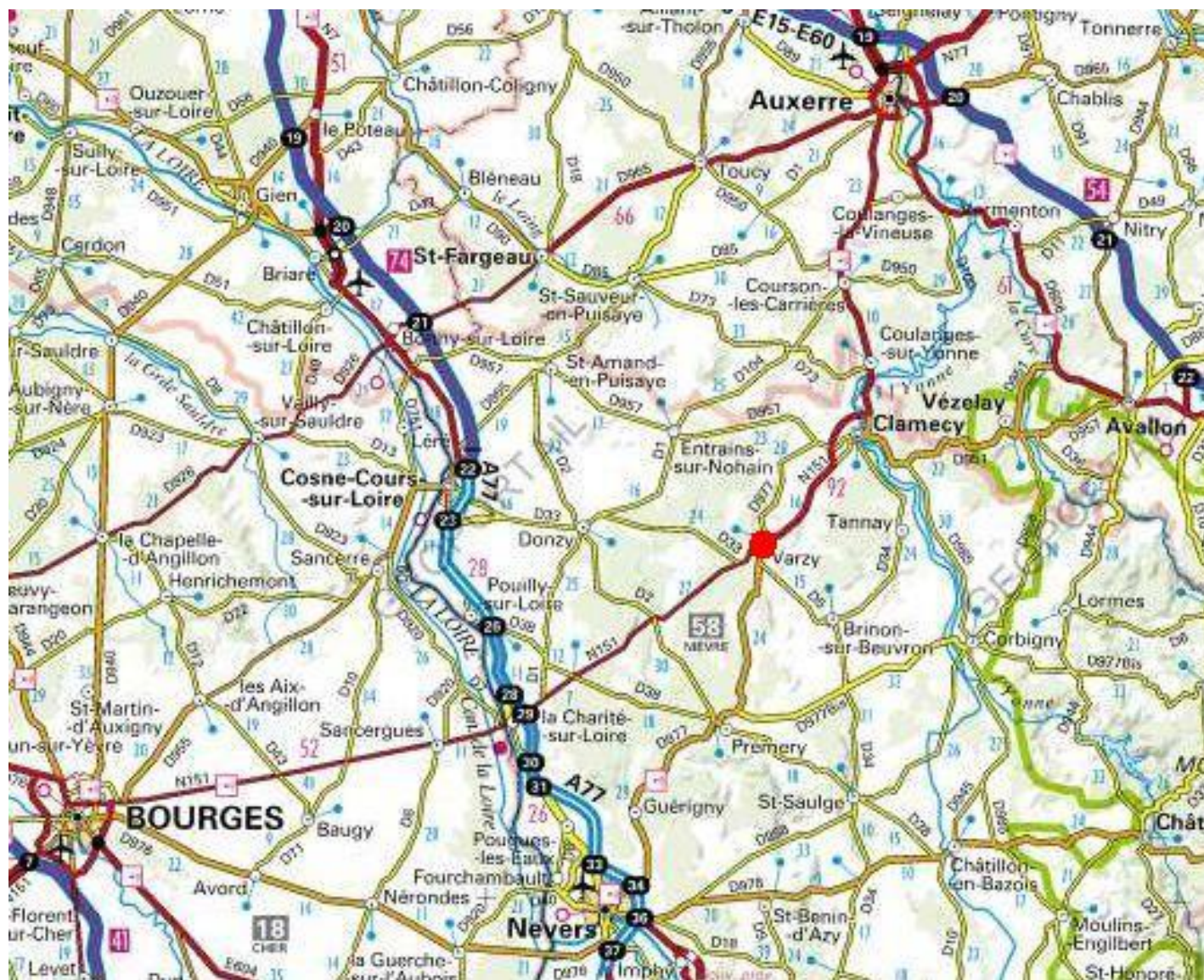
III – ETAT INITIAL ET PRINCIPAUX ENJEUX

IV – INCIDENCES DES PROJETS

V – CONCLUSION

P.L.U. DE VARZY

I – ANALYSE DU TERRITOIRE



Source : Carte Michelin

CONTEXTE GENERAL

STRUCTURE ADMINISTRATIVE ET SITUATION GENERALE

La commune de Varzy, située dans la partie nord du département de la Nièvre, est un chef-lieu de canton appartenant à l'arrondissement de Clamecy. Elle fait partie du Pays de la « Bourgogne nivernaise » qui a fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2002 et de la communauté de communes du Val de Saunay créée par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 1999.

La communauté de communes du Val de Saunay regroupe les communes de La Chapelle Saint-André, Corvol l'Orgueilleux, Courcelles, Cuncy-les-Varzy, Marcy, Menou, Oudan, Parigny-la-Rose, Saint-Pierre-du-Mont, Varzy et Villiers-le-Sec, ce qui représente un territoire de 20 290 hectares pour une population de 3 412 habitants (au recensement de 1999). Elle est dotée des compétences d'aménagement de l'espace, de développement économique, de protection et de mise en valeur de l'environnement, du logement et du cadre de vie.

D'une superficie de 4 118 hectares, la commune de Varzy se localise à 15 kilomètres au sud de Clamecy et à une soixantaine de kilomètres de Nevers au Sud et d'Auxerre au Nord. Elle est limitrophe des communes de Courcelles au Nord, de Villiers-le-Sec et Cuncy-les-Varzy à l'Est, de Parigny-la-Rose et Marcy au Sud-Est, Champlemy au Sud, Oudan à l'Ouest et La Chapelle-Saint-André au Nord-Ouest.

PRINCIPALES VOIES DE COMMUNICATION

Varzy était une étape sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle. Elle est située sur la route nationale 151 entre Bourges et Auxerre et à mi-chemin entre Nevers et Auxerre sur la RD 977. Les deux routes, sur lesquelles transite un trafic interrégional comportant des poids lourds, traversent le centre-bourg de Varzy. Elles ont un tronçon commun dans la traversée du bourg, amenant une superposition des trafics. Le bourg de Varzy comporte plusieurs « points noirs » en termes de dangerosité au niveau des trois virages qui jalonnent la traversée du bourg. Le croisement avec les flux locaux accroît les problèmes de circulation, créant des blocages au niveau des carrefours. De plus, ces deux voies sont classées pour le risque « transport de matières dangereuses ». Bien qu'aucune des deux voies ne soit inscrite dans le classement sonore des infrastructures routières, les nuisances sonores sont réelles pour les habitants, en particulier dans le bourg.

De nombreuses voies départementales sillonnent le territoire de Varzy, en particulier au sud, reliant les communes voisines et permettant de desservir les hameaux composant la commune :

- la RD 278 relie le bourg de Varzy à Charlay.
- la RD 5 rejoint au Nord La Chapelle-Saint-André et Marcy au Sud et relie par la RD 145 les hameaux de Migny et de Cœurs (situé sur les communes de Varzy et de Marcy).
- la RD 102 traverse le Sud-Est du territoire partant de la RD 151 à Villiers-le-Sec pour rejoindre la RD 5 à Rémyilly (commune de Marcy), desservant Fly, hameau situé sur les communes de Varzy et de Marcy.

Les seuls hameaux desservis par des voies communales sont Chiry (VC 9 et 11) et Chantemerle (VC 13 et 17).

Varzy était placée sur la ligne de chemin de fer reliant Nevers et Clamecy mais cette dernière n'est plus en service tout en gardant une vocation touristique avec l'existence d'un cyclorail.

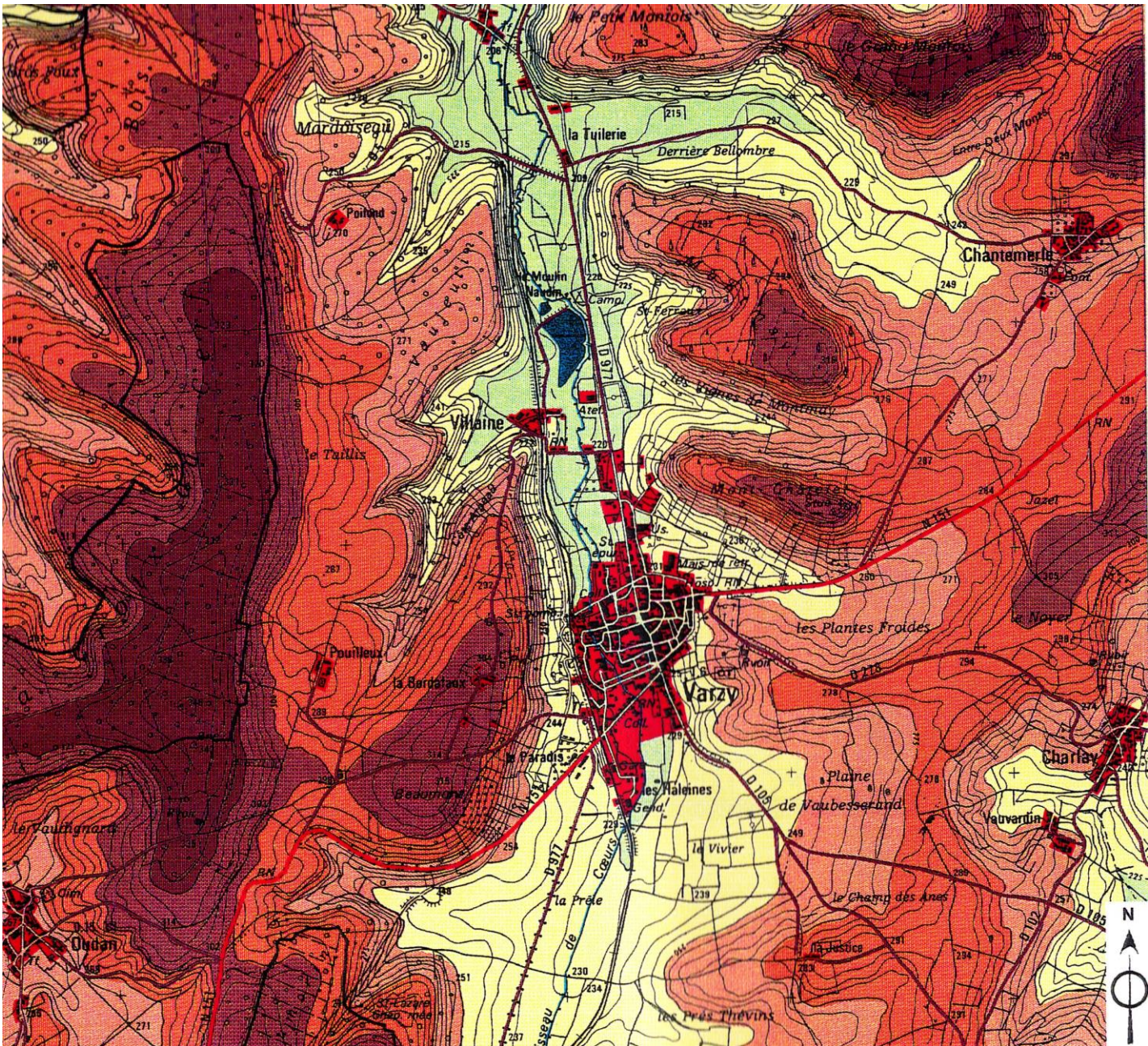
CONSTAT :

Varzy constitue encore aujourd'hui un carrefour de circulation routière important au niveau interrégional au croisement entre la RN 151 entre Bourges et Auxerre et la RD 977 entre Nevers et Auxerre. Le trafic poids lourds y est donc important et crée des nuisances :

- bruit produit par le passage des véhicules (bien que les voies ne soient pas classées bruyantes (trafic inférieur à 5 000 véhicules par jour) mais aussi le stationnement des poids lourds.
- sécurité (virages dans la traversée du bourg, croisement des flux et conflit entre les circulations de transit et les circulations locales routières ou piétonnes, transport de matières dangereuses).
- paysage (largeur des voies, traitement « routier », multiplication des implantations de bâtiments d'activités, passage des poids lourds, stationnement sur les parkings...).

La desserte ferroviaire, autrefois existante, fait aujourd'hui défaut.

DONNEES PHYSIQUES



Source : Etude globale d'aménagement de Varzy – DDE / DDAF / CAUE – 1997

RELIEF

Le territoire communal représente 4 118 hectares localisé dans le bassin versant de la rive gauche de l'Yonne. Il se situe plus exactement dans l'unité géographique dénommée **les Vaux d'Yonne**, caractérisée par un relief formé de vallons multiples creusés dans le plateau calcaire, laissant de multiples plateaux et buttes témoins dont le sommet est généralement boisé. Le relief se situe entre 199 m à l'extrémité nord de la vallée de Sainte Eugénie et 361 m en haut de Montlidoux.

Le bourg de Varzy se situe dans le **vallon de la Sainte-Eugénie**, petite vallée orientée en pente douce du Nord vers le Sud, creusée sur une largeur de 1 000 mètres environ dans le plateau calcaire avec environ 70 mètres de dénivelé. Le bourg ancien avait une forme circulaire relativement réduite, occupant toute la largeur de la vallée. Le développement s'est ensuite poursuivi dans la vallée, évitant de monter les pentes, lui donnant aujourd'hui une forme étirée orientée Nord-Sud. Il occupe aujourd'hui une longueur d'environ 3 000 m dans ce vallon.

A l'Est du vallon principal, le plateau calcaire a été déchiqueté assez profondément, ne laissant plus que de **nombreuses buttes témoins**, notamment au Nord-Est avec le Mont Châtelet, Montmay, le Petit et le Grand Montois et Montlidoux. Au Sud-Est, le relief est plus doux, seules deux buttes témoins persistent : le Mont Charlay et Montaubin près de Fly, laissant une plus grande place aux terres cultivées. Au-delà de Charlay et de Fly, le plateau « redescend d'une marche » vers l'Est, en direction de la vallée du Beuvron, dans un paysage bocager qui voit la naissance du ruisseau de Charlay et du ruisseau de Marcy. En dehors des buttes témoins qui « culminent » entre 280 et 350 mètres le relief est composé sur cette partie de nombreuses petites vallées se succédant avec un dénivelé qui reste assez peu marqué.

A l'Ouest, le **plateau calcaire** est plus lisible : **occupé par la forêt**, il est délimité à l'Est par la vallée de la Sainte Eugénie et s'étend vers l'Ouest, simplement entrecoupé par la vallée du Sauzay et du chevelu de ruisseaux qui rejoignent la rivière.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La vallée orientée Nord-Sud qui traverse le territoire de Varzy est alimentée tout d'abord par le **ruisseau de Cœurs**, prenant sa source à Cœurs, à l'extrémité sud du territoire. La vallée se prolonge ensuite avec la **Sainte Eugénie**, prenant sa source à Varzy. A Corvol-l'Orgueilleux, elle rejoint le **Sauzay** dont la source se situe à Oudan, un peu au Sud-Ouest de Varzy. Il s'écoule dans une vallée parallèle à celle de la Sainte-Eugénie traversant La Chapelle Saint-André. Le Sauzay et le **Beuvron** se rejoignent au Sud-Ouest de Clamecy peu avant la confluence avec l'**Yonne** au Nord-Est de Clamecy. L'Yonne appartient au bassin versant de la Seine.

La vallée du ru de Cœurs puis de celui de la Sainte Eugénie, orientée Nord-Sud, constitue l'**axe de drainage principal** des nombreux talwegs ou vallées sèches secondaires et larges dépressions qui drainent de grandes superficies. Seul le ruisseau de Charlay, rejoignant le ruisseau de Marcy, s'écoule vers le bassin versant du Beuvron. Ainsi, en cas de fortes pluies, la vallée principale reçoit un **important ruissellement produisant des inondations** dans le fond de vallée. Sur le bourg, le bas du bourg, le secteur nord compris entre le coteau et la bande de constructions le long de la RD 977, le secteur des Haleines et les abords de la salle polyvalente sont particulièrement touchés. Migny et Chiry peuvent être atteints par les inondations. La Sainte-Eugénie alimente le plan d'eau près du camping, utilisé pour la pêche et la baignade en été dont les eaux sont de bonne qualité. Au Nord de Varzy, les inondations fréquentes des prairies ont créées une zone humide à la végétation spécifique.

Les hameaux (Chantemerle, Charlay, Migny, Fly, Cœurs) présentent généralement des **sources** alimentant d'anciens lavoirs ou des rus à faible débit.

CONSTAT :

Le paysage de buttes témoins est caractéristique de Varzy, en particulier la **succession de buttes et de vallées sèches** visibles de part et d'autre de la vallée de la Sainte-Eugénie au nord du bourg.

Le relief permet aussi de profiter de larges ouvertures sur tout le territoire. En particulier, la situation du bourg en fond de vallée, dominé à l'est et à l'ouest par des coteaux, offre de **belles vues** depuis la RN 151 en venant de La Charité ou de Clamecy et depuis la RD 977 en venant de Nevers.

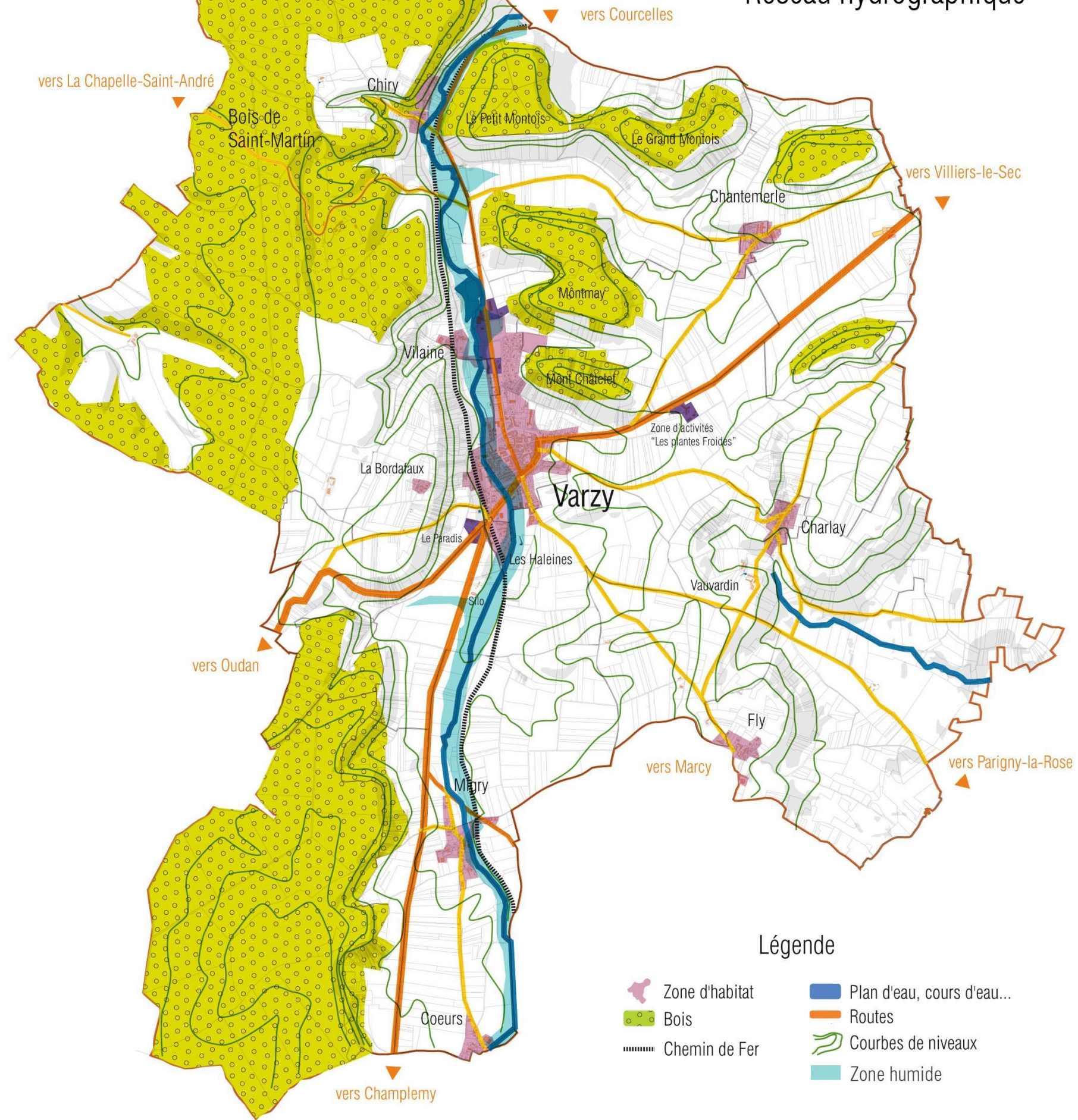
GEOLOGIE

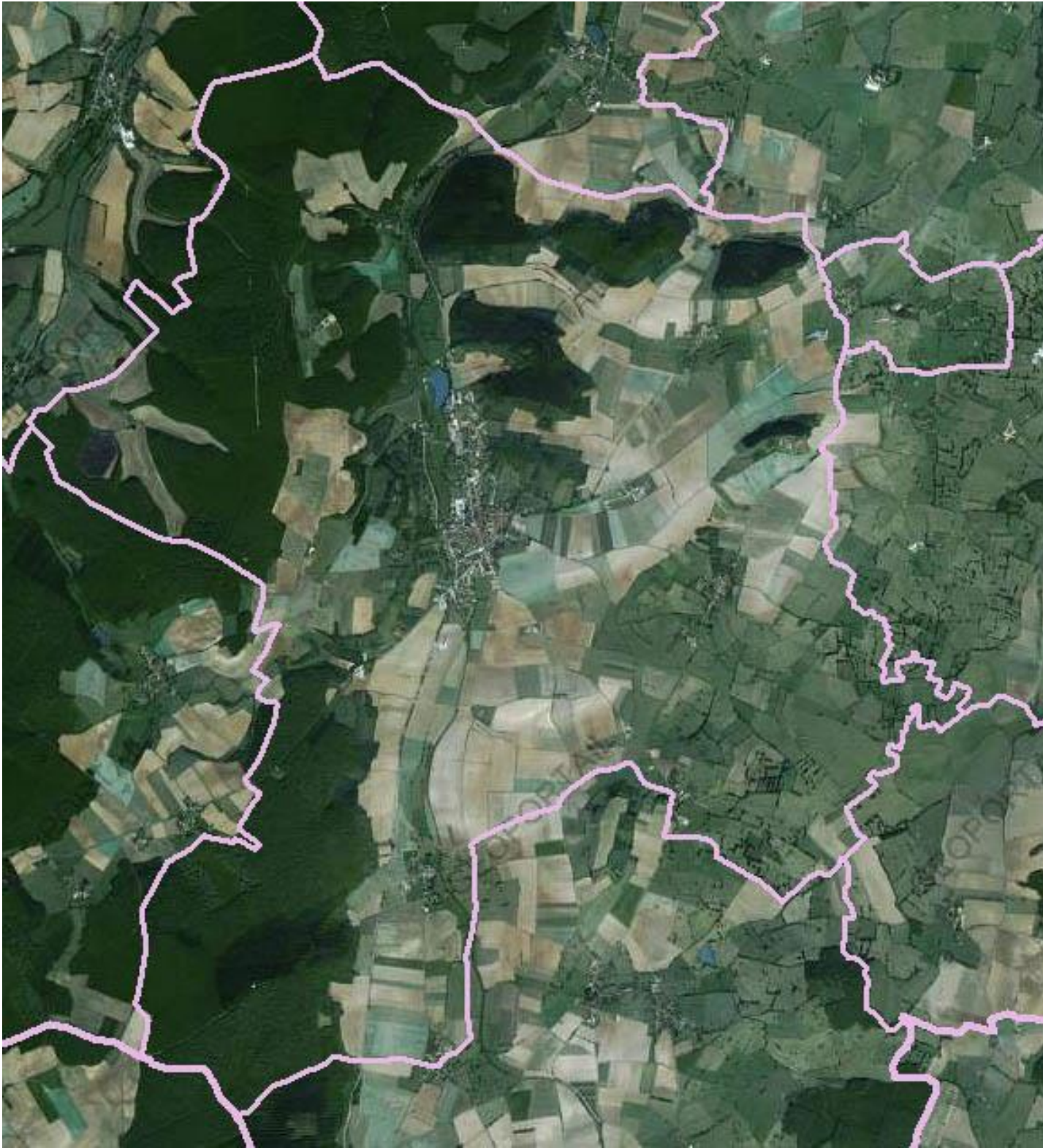
(SOURCE : SCHEMA DIRECTEUR DE VARZY – REAGIH – 2007)

Le sous-sol de Varzy est composé de **formations d'âge jurassique, à base de calcaires et de marnes plus ou moins argileuses**. Les différentes couches sont légèrement inclinées vers l'Ouest. De légers décalages sont créés par la présence de failles orientées Nord-Sud. L'altération des couches anciennes donne naissance à une couverture limono-argileuse très peu perméable à l'Ouest. Le **calcaire jurassique** est prédominant sur le plateau et les buttes témoins tandis que les zones de ruissellement sont composées de colluvions et que les fonds de vallées présentent des **alluvions modernes**. Les couches géologiques rendent le sous-sol de Varzy peu perméable et font apparaître une hydromorphologie prononcée dans certains secteurs.

Commune de Varzy

Réseau hydrographique





Source : Etude globale d'aménagement de Varzy – DDE / DDAF / CAUE – 1997

OCCUPATION DU SOL

LES FORETS

Sur les 4 118 ha du territoire communal, 1 287 ha sont occupés par des bois et forêts, soit 32% de la superficie totale de la commune. 20% du territoire communal sont occupés par des forêts domaniales ou communales relevant du régime forestier :

- Forêt domaniale d'Arcy, située sur la commune pour une surface de 431 ha 90 a. Le massif, propriété privée de l'Etat, est aménagé dans le but de produire du bois d'œuvre feuillu. La forêt constitue une série unique dont le traitement est la conversion en futaie régulière. Les peuplements sont constitués des essences principales suivantes : chêne (83%), hêtre (10%), charme (2,5%), fruitiers (1,5%), autres feuillus (1,3%), résineux (1,7%). Une maison forestière, dite Maison forestière des Ronceaux, est située dans cette forêt.
- Forêt communale de Varzy, présente sur la commune pour une surface de 305ha et 90a. Le massif, propriété de la commune, est aménagé pour produire du bois d'œuvre feuillu et résineux et du bois de chauffage feuillu. La forêt constitue une série unique dont le traitement est la conversion et transformation en futaie régulière de chêne sessile (73%), hêtre (7%), charme (3%), chêne rouge (1%), fruitiers (1%), autres feuillus 1%), résineux (14). La Chapelle Saint-Lazare, entouré d'une plantation de douglas de plus de vingt ans sur une quarantaine d'ares est située dans cette forêt.
- Forêt communale de Villiers-le-Sec, indivise entre Varzy pour un tiers et Villiers-le-Sec pour Deux tiers. Elle est composée de deux cantons (bois du grand Montois et Montlidoux) pour une surface de 47 ha 80 a 50 ca situés uniquement sur la commune de Varzy. Chacun des massifs est exploité en taillis sous futaie, enrichis à base de chênes et de charmes dans le taillis.

Le haut des buttes est souvent occupé par la forêt de résineux.

LES CULTURES

La culture est très présente au Sud et à l'Est de la vallée de la Sainte Eugénie, le relief assez doux facilitant depuis toujours l'exploitation agricole de ce secteur. Seul le sommet des buttes témoins est boisé.

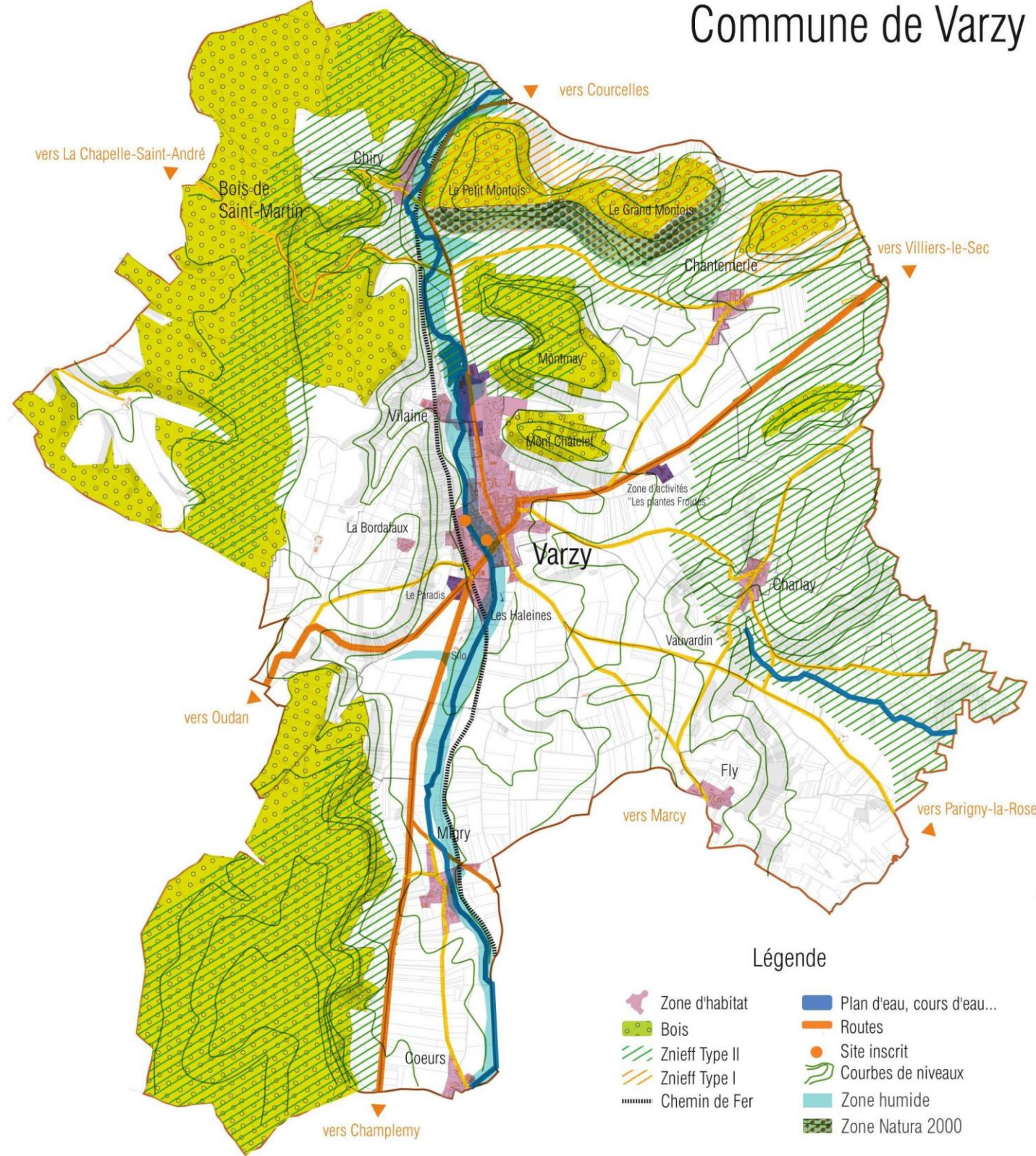
LES PRAIRIES

Le fond de la vallée du ruisseau de Cœurs et de la Sainte-Eugénie présente des terres inondables dont la vocation s'est naturellement tournée vers les prairies, entrecoupées de haies, donnant un paysage traditionnel de bocage. L'extrémité sud-est du territoire, au-delà de Fly et de Charlay présente aussi un paysage bocage parfois un peu humide avec le passage du ruisseau de Charlay et la proximité du ruisseau de Marcy.

Les prairies sèches occupent les sols calcaires secs des flancs des buttes témoins.

Les haies matérialisent les limites parcellaires et parquent le bétail dans les prairies. Le maillage de haies arbustives est formé de diverses essences épineuses ou à baies qui jouent un grand rôle dans la nourriture et l'abri de la faune sauvage. Cependant, les pratiques de taille basse, en empêchant toute floraison de ces essences, réduisent les potentialités biologiques de ce milieu.

Commune de Varzy



Une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II dénommé « **forêt de Belary et coteaux de Chasnay à Châteauneuf** » correspond au plateau nivernais à l'Est de Donzy. D'une superficie totale de 20 300 hectares, cette zone comprend une mosaïque de milieux forestiers implantés sur le plateau calcaire ainsi que des pelouses calcaires sur ses marges et quelques prairies humides le long des ruisseaux et des tourbières en forêt.

Des massifs forestiers implantés sur les plateaux calcaires recouverts d'argiles de décalcification occupent la majorité des surfaces de cette zone. La chênaie-charmaie à Chêne sessile compose la plupart des peuplements avec localement le Chêne pubescent dans les stations les plus chaudes et des aulnaies marécageuses dans les fonds de vallons humides. Ces groupements végétaux sont inscrits dans la Directive Habitats parmi les milieux naturels à protéger en priorité. Les forêts accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux, en particulier les cavernicoles, pics, mésanges, Chouette hulotte et des rapaces comme la Buse variable, l'Epervier et l'Autour, espèces inscrites dans la Directive Oiseaux.

Les coteaux sont traditionnellement des lieux réservés au pacage et dont la végétation herbacée est bien adaptée à la sécheresse qui s'exerce sur ces sols. C'est la bromnaie, dominée par le Brome dressé, une grande graminée qu'accompagnent de nombreuses orchidées et autres plantes spécifiques à ces milieux, toutes étant inscrites dans la Directive Habitats.

Les pelouses calcaires abritent l'Ophrys abeille et le Limodore abortif, une orchidée rare et protégée en Bourgogne, tandis que le Circaète Jean-le-Blanc chasse le Lézard vert ou la Coronelle lisse dans ces milieux ouverts.

Une zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II correspond aux « **Vaux d'Yonne** » dont les côtes calcaires, découpés par l'érosion, accueillent des **pelouses calcaires sèches**. Le Brome dressé a donné son nom à une formation végétale caractéristique, la Bromnaie, inscrite dans la Directive Habitats parmi les milieux naturels à protéger en priorité. Elle recèle un cortège de plantes thermophiles adaptées à la sécheresse qui règne sur ces sols souvent superficiels, parmi lesquelles plusieurs représentants de la famille des Orchidées. Les pelouses abritent aussi un cortège de plantes thermophiles comme la Petite Coronille et la Germandrée des Montagnes. La région de Clamecy constitue la limite nord de l'aire de répartition de plantes d'origine méridionale en Bourgogne. De nombreux papillons butinent des fleurs, eux-même chassés par le Lézard vert, tandis que guêpes et bourdons aux nids souterrains sont activement recherchés par la Bondrée apivore, un rapace inscrit dans la directive Oiseaux de même que le Circaète Jean-le-blanc.

Une zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I est située au niveau du « **Grand Montois et du Petit Montois** » (n°1015.0015). Les versants sud de ces deux buttes témoins sont recouverts d'une végétation allant des pelouses à la forêt de Chêne pubescent, les sommets étant enrésinés. Une autre ZNIEFF de type I est localisée à « **Montlidoux** » (n°1015.0016), dont les versants marneux sont occupés par des pelouses et des landes à Genévriers tandis que son sommet est enrésiné.

Les pelouses calcaires sont des peuplements dominés par les graminées qui se développent sur des sols peu épais, sur les pentes des reliefs calcaires. Ces pelouses sont issues le plus souvent d'anciennes pratiques agricoles de pâturage extensif. L'abandon du pâturage a laissé place à une rapide colonisation par les arbustes, puis la forêt. La flore et la faune des pelouses s'enrichissent d'espèces d'influence méditerranéenne en profitant de la sécheresse et de l'ensoleillement local. Les papillons abondent dans ce milieu fleuri et d'autres Insectes liés aux milieux chauds peuvent s'y trouver plus localement, comme l'Ascalaphe, la Petite Cigale ou encore la Mante Religieuse. Les Reptiles trouvent là des secteurs de prédilection. Certaines espèces d'oiseaux, comme la Perdrix rouge, l'Engoulevent ou l'Alouette Lulu, sont totalement inféodées à ces milieux. Les pelouses calcaires sont en régression dans notre région, principalement du fait de l'abandon du pastoralisme et du retour vers la forêt et de l'extension des zones habitées. Le rétablissement de l'entretien des pelouses est nécessaire au maintien de ces éléments paysagers. Très attractifs, ces milieux ne doivent pas être victimes d'une sur-fréquentation destructrice.

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique de ces sites, il est important d'éviter les modifications d'utilisation du sol par culture, boisement ou urbanisation. Des interventions du génie écologique peuvent être nécessaires pour freiner la reforestation du site.

RESEAU NATURA 2000

« Les pelouses calcicoles et falaises des environs de Clamecy » ont été repérés dans le cadre du réseau Natura 2000 qui regroupe les sites d'importance communautaire désignés au titre des directives européennes « habitats » et « oiseaux ».

Description : Elle présente un patrimoine naturel d'intérêt communautaire, présent sur Varzy au niveau des pelouses et landes sèches qui constituent un ensemble remarquable développé sur des sols calcaires secs, peu épais. Des espèces rares en Bourgogne sont présentes ici, comme le Limodore avorté et le Cytise couché, espèces très localisé en Bourgogne. Leur position au niveau national favorisant les échanges entre le Nord-Est et le Sud de la France justifie leur protection.

Les forêts représentent aussi un patrimoine naturel d'intérêt communautaire : elles sont constituées de hêtraie à Céphalanthères en exposition chaude ou hêtraie froide sur les versants exposés au Nord. L'Alisier de Fontainebleau, espèce atteignant en Bourgogne sa limite géographique sud.

Conditions de maintien : La forêt ainsi que la flore et la faune associées ont besoin des conditions variées d'exposition, de topographie et de sol qu'offrent le site de Varzy au niveau des versants sud du Grand et du Petit Montois. L'intérêt de ces formations spontanées disparaît quand la sylviculture uniformise ou remplace les essences présentes. La végétation des landes et pelouses comprend, parmi les plus remarquables, des espèces qui recherchent la lumière (Alisier de Fontainebleau, Cytise couché, Limodore avorté...) et qui pourraient disparaître quand le milieu se ferme.

Facteurs d'évolution : L'exploitation actuelle de la forêt feuillue est satisfaisante dans les forêts habitat (Hêtraie, Erablaie) en raison des contraintes de sol. En revanche, la conversion en peuplement résineux poserait problème. En outre, la dissémination naturelle du pin noir doit être contenue. L'abandon ancien des pratiques agricoles pose un problème pour leur maintien. Certaines ont été plantées avec des résineux, les autres sont colonisées par les semis des plantations limitrophes. Les landes et pelouses sont des milieux instables évoluant vers le fourré ou la forêt à l'échelle de 30 à 40 ans. Cette évolution génère un appauvrissement des milieux. Plusieurs sont embuissonnées à plus de 50 % par les épines et nécessitent des interventions.

Orientations de gestion :

- Maintien des peuplements feuillus de Hêtre et d'Erable sur le versant de combe avec exploitation traditionnelle en taillis sur futaie : des techniques différentes (futaie irrégulière) peuvent cependant être testées en accord avec les gestionnaires.
- L'objectif de préservation des pelouses calcaires consiste en priorité à maintenir et entretenir la végétation herbacée par une maîtrise de l'occupation du sol en évitant les résineux, les carrières, l'urbanisation, la sur-fréquentation pédestre et motorisée. L'entretien nécessite la mise en œuvre d'interventions mécaniques légères, localisées pour limiter l'embroussaillage.

Exemples de mesures :

- la gestion des pelouses et des massifs pourra être mise en place ou poursuivie avec les organismes ayant compétences dans ce domaine par convention ou bail locatif.
- On évitera le développement de l'urbanisation et des extractions. On veillera à la cohérence des documents d'urbanisme avec l'objectif de préservation. L'aide aux investissements en matière de boisement et reboisement devra tenir compte de zones à préserver.
- Elles pourront être utilisées de manière localisée dans le cas de menace importante sur les milieux à préserver. L'initiation de mesures volontaires sera recherchée.
- Les pelouses les plus embuissonnées pourront subir un léger débroussaillage mécaniquement.
- Des actions de sensibilisation viseront le public. La pratique de la chasse ne pose pas de problème pour le maintien des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

ZONES HUMIDES

La DIREN Bourgogne a fait réaliser en 2000 un inventaire des zones humides de plus de 4 hectares. Deux zones humides ont été recensées sur le territoire de Varzy à niveau de la vallée de la Sainte-Eugénie et de la vallée du ruisseau de Marcy.

CONSTAT :

Les **prairies humides** sont au contact direct avec les secteurs bâtis mais sont souvent protégées par leur caractère inondable. L'enfrichement, par manque d'entretien, est aussi un risque.

L'urbanisation se rapproche aussi de certaines **prairies sèches**, à la Côte du Pré et sur les flancs du Mont Châtelet. L'enfrichement se développe en prolongement de la Côte du Pré, du fait de la réduction du cheptel ovin qui assurait l'entretien. L'extension des terres cultivées peut aussi menacer certaines prairies sèches : ainsi, le site Natura 2 000 englobe des terres qui sont aujourd'hui cultivées.

PAYSAGE

UNITES PAYSAGERES

On peut caractériser trois unités paysagères principales :

- le plateau ouest, au relief vallonné, principalement boisé,
- la vallée du ruisseau de Cœurs, prolongée par celle de la Sainte-Eugénie, au paysage de bocage, avec un fond de vallée occupé de prairies humides relativement étroit,
- le secteur est, au paysage vallonné, où les buttes témoins au sommet boisé, si caractéristiques du paysage des Vaux d'Yonne, se détachent au milieu des terres cultivées.

POINTS DE VUE REMARQUABLES

Le relief permet de bénéficier de points de vue sur tout le territoire. Le point de vue le plus remarquable se situe sur la RD 151 en venant de La Charité, d'où l'on domine l'ensemble du bourg au cœur des collines. En venant de Nevers, sur la RD 977, on a aussi une belle image du bourg de Varzy mais assez lointaine. La RD 977 offre aussi des positions dominantes sur les hameaux de Cœurs et de Migny.

ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

- Les collines ponctuant le paysage tout autour du bourg de Varzy constituent un bel arrière plan pour le bourg de Varzy. La succession des collines entrecoupées de vallons le long de la vallée du ru de la Sainte-Eugénie constitue un motif paysager fort qui pourrait être menacé par l'urbanisation. Ainsi, le vallon « Derrière Châtelet », du fait de sa proximité du bourg, est aujourd'hui gagné par l'urbanisation sous forme de lotissements.
- Les alignements d'arbres encadrant les axes routiers affirment ces voies aux entrées de ville comme le font les alignements au niveau des Promenades en centre-bourg.

CONSTAT :

La situation de Varzy constitue une grande richesse pour la ville et contribue à la mettre en valeur. Il est donc essentiel de conserver les qualités de ce site.

HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DE VARZY

Source : Etude globale d'aménagement de Varzy – DDE / DDAF / CAUE – 1997.

D'origine gallo-romaine, Varzy, au Ve siècle, se nommait Variacus, nom issu de Var, signifiant eau en celte. En 450, Saint-Germain d'Auxerre y fit édifier un oratoire sous le vocable de Sainte-Eugénie.

Au Xe siècle, y succéda une collégiale, détruite pendant la révolution. Ainsi, **au Moyen-âge**, les reliques de Sainte-Eugénie d'Alexandrie et Saint-Regnobert confèrent à la collégiale la vocation d'un lieu de pèlerinage sur le chemin de Compostelle. Les évêques d'Auxerre ont aussi fondé au début du XIIIe siècle à 3 km du bourg de Varzy l'ancienne léproserie de Vaumorin, dont la chapelle Saint-Lazare est le dernier vestige.

Jusqu'à la révolution, Varzy, enrichi par la viticulture, le négoce du vin, du bois de chauffage et les tanneries, demeura une seigneurie ecclésiastique des évêques d'Auxerre qui y possédaient une résidence, l'actuel château. Varzy fut ainsi une cité prospère, abritée derrière ses fortifications dont on retrouve aujourd'hui encore la forme avec le cœur historique de la ville enserré dans son contour de voirie circulaire si caractéristique. Aujourd'hui, les boulevards ombragés remplaçant les anciens remparts.

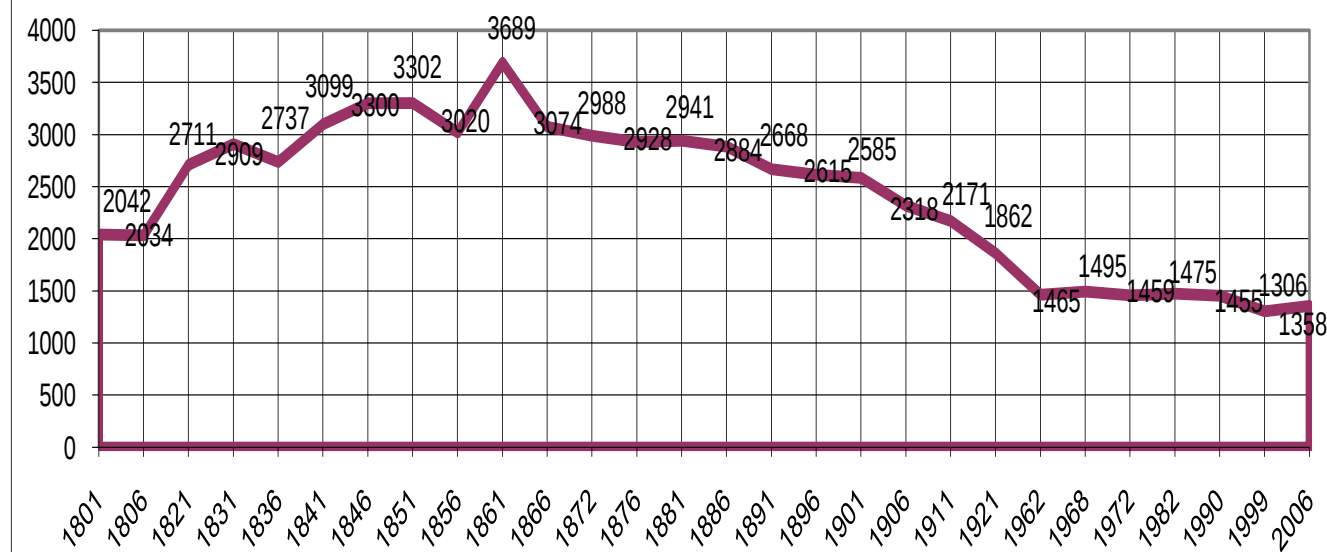
Au XVIIe et XVIIIe siècles, une riche bourgeoisie installée dans la partie haute du bourg a bâti sa fortune sur le négoce des vins, des bois et des céréales. Pendant la révolution, Varzy est rattaché au département de la Nièvre.

Au début du XIXe siècle, en 1826, par rapport à l'époque médiévale, l'espace bâti du bourg de Varzy s'est nettement densifié, peut-être du fait de la relative explosion démographique que la commune a connu au début du XIXe siècle, la faisant passer de 2034 habitants en 1806 à 2711 en 1821. Mais pour autant, le bourg de Varzy reste à cette époque contenu dans le périmètre du bourg moyenâgeux. Seuls se trouvent « hors les murs », au niveau des portes, les anciens faubourgs, comme le faubourg d'Auxerre, au nord ou le faubourg de Marcy, au sud.

Durant la seconde moitié du XIXe siècle, l'espace bâti du bourg de Varzy s'élargit sensiblement consécutivement à la construction de la voie ferrée et de la gare : apparaissent l'ensemble bâti compris entre les Promenades et l'avenue de La Charité et les constructions situées entre la voie ferrée et le Château. L'actuelle avenue de la Charité, qui vraisemblablement n'avait été jusque là qu'une voie empierrée traditionnelle, avec passage à gué d ruisseau de Cœurs, s'est alors transformée en fière avenue reliant la gare au centre-ville, sur remblai, avec ouvrage de franchissement du ruisseau, plantation d'arbres et constructions bordières à l'alignement. Le secteur nord a connu une forte évolution : jusque là, on entrait et on sortait de Varzy par le faubourg d'Auxerre : avec la construction de la voie ferrée dans le vallon de la Sainte-Eugénie et la valorisation du secteur qui s'en est suivi, des besoins de circulation sont apparus, amenant la création d'une nouvelle entrée nord de Varzy et d'un axe correspondant à l'actuel RD 977 et son prolongement jusqu'à l'église, de manière à doubler l'étroite et sinueuse entrée du faubourg d'Auxerre.

A la fin du XIXe siècle, le phylloxera détruit le vignoble. A partir de cette époque s'amorce un lent déclin démographique et économique. A cette époque, Varzy reste cependant un chef-lieu de canton important, avec une école maternelle, un cours complémentaire, une école normale, une halle et un hospice. En 1898, le bourg est doté de l'eau et de l'électricité.

Evolution de la population depuis le XIXe siècle



Source : Etude globale d'aménagement de Varzy – DDE / DDAF / CAUE – 1997



Carte de Cassini (XVIIIe siècle)

PATRIMOINE HISTORIQUE

(Source : Patrimoine des communes de la Nièvre – Editions Flohic)

Ancienne collégiale Sainte-Eugénie (XIIe – XIIIe – XIXe siècle, place de la Fontaine Ste Eugénie, inscrite à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques en 1930) : De l'ancienne collégiale Sainte-Eugénie, important édifice roman et roman et lieu de pèlerinage, subsistent, disséminés, socles ou contreforts, chapiteaux et restes d'arcatures. La Chapelle Saint-Roch formait l'abside du bas-côté nord. Son gros œuvre est bâti sur pilotis. Le soubassement baigne dans deux bassins découverts où s'écoulent des sources jumelles. A l'époque gallo-romaine, un temple existait à l'emplacement de ces points d'eau. Vers 1030, un chapitre de dix chanoines, porté à douze en 1202, célèbre le culte et accueille les pèlerins. Vers le milieu du XIIe siècle est construite une nef nouvelle, longue de 50 mètres, flanquée de collatéraux et surmontée d'un clocher. Sur la façade occidentale, s'ouvre un portail orné de toutes les bêtes de l'apocalypse. Fermé au culte le 8 mai 1793, le sanctuaire est vendu puis en partie démoli en 1797.

L'église paroissiale Saint-Pierre-ès-Liens (XIIIe siècle, classée parmi les monuments historiques en 1862) : Cette église remplace un lieu de culte roman, mentionné en 1102, devenu plus tard un baptistère. La construction, bénéficiant de l'influence des puissants évêques d'Auxerre, seigneurs du lieu, se prolonge de 1225 à 1280, et l'église est consacrée en 1350. Chanoines, habitants du bourg et des hameaux voisins apportent leur contribution à la réalisation de cet édifice, dont les dimensions reflètent l'importance de la cité médiévale.

La façade est divisée verticalement par des contreforts, prolongeant ceux de la nef et des bas-côtés. Le portail à trois voussures reposant sur des colonnettes est surmonté d'une large baie de style rayonnant.

L'abside polygonale du chevet, percée de baies à doubles lancettes, s'élève sur deux niveaux. Cas unique en Nivernais, les clochers ont été édifiés sur des bras de transept dans le prolongement de la nef, sans présenter aucune saillie à l'extérieur. L'ensemble, très élancé, est rythmé par de puissants contreforts sans décrochements.

La nef de six travées flanquées de collatéraux s'élève sur trois niveaux, dans la tradition des basiliques bourguignonnes de l'époque. Les arcades en tiers-point sont surmontées d'un triforium aveugle et de fenêtre à remplage. L'architecture évolue du gothique primitif, rencontré dans l'abside, vers le gothique rayonnant, représenté par la façade occidentale. Autre particularité, le sol se répartit sur quatre paliers différents reliés par trois séries de marches.

Le château des évêques d'Auxerre (XVe- XVIIIe siècle, rue Jacques Aymot, façades et toitures inscrites à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques en 1946) : aile est datant du XVe siècle, pavillon central de 1760. Seigneurs de Varzy, les évêques d'Auxerre y possèdent un château, dont la tour Isoard symbolise leur pouvoir temporel. Devant celle-ci, les vassaux jurent foi et hommage à leur suzerain. De cet édifice subsiste à l'Est un corps de logis édifié en 1470 par Pierre de Longueil puis par François Dinteville. Le pavillon central est l'œuvre du dernier seigneur évêque de Varzy, Champion de Cicé, qui l'édifie en 1763. Vendu comme bien national, le château se transforme en faïencerie de 1794 à 1803. Propriété de la ville de Clichy-la-Garenne depuis 1946, il a accueilli des séjours d'enfants et d'adultes du troisième âge avant d'être acheté par la commune de Varzy qui le réhabilite pour pouvoir l'ouvrir au public.

La chapelle Saint-Lazare (début XIIIe siècle, Vaumorin, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1931) : Cette chapelle demeure l'unique vestige de l'importante léproserie de Vaumorin fondée au XIIe siècle par les évêques d'Auxerre. Du XIIe au XVe siècle, cette dépendance de l'hôtel-Dieu assure l'isolement des lépreux de Varzy, d'Oudan et de La Chapelle-Saint-André. Accueillis dans des bâtisses en bois, proches d'un point d'eau et du « chemin des Ladres », les contaminés, soignés par des religieux venus de Saint-Bernard-de-Monjou (Alpes), exploitent terres et forêts entourant la léproserie. La chapelle est restaurée au XVIe siècle, puis au début des années 1980.

Mail de Grandes promenades (XVIIe, XIXe siècle) : La partie basse du Mail des Grandes Promenades occupe l'emplacement d'un pré voisin du château que cède en 1675 à la communauté des habitants le seigneur évêque Nicolas Colbert. A cet espace s'adjoint un terrain vague provenant de l'emplacement des anciens fossés et fortification. Les premiers aménagements surviennent en 1741 avec la plantation de marronniers d'Inde issus de pépinières du château de Menou, dont quelques spécimens subsistent encore. En 1881, la municipalité plante d'autres marronniers alors que s'ouvrent les rues Jacques Amyot et des Promenades.

Le lavoir à double pans (XVIIIe siècle, Place de la Fontaine Saint-Eugénie) : Canalisée sous la collégiale, les sources jumelles de la rivière Sainte-Eugénie alimentent les bassins de puisage Saint-Roch et Sainte-Eugénie avant de déverser leurs eaux dans un vaste bassin. Entièrement pavé, accessible aux animaux à ses deux extrémités, celui-ci remplit les fonctions de lavoir, d'abreuvoir et de pédiluve. Les laveuses disposent de margelles protégées par des auvents à deux pans, édifiés en 1776 par Claude Rousset, charpentier à Metz-le-Comte, rénovés au début du XIXe siècle puis rallongés en 1893. En cas de montée des eaux, un trop-plein avec l'écoulement dans des rigoles assure l'évacuation et maintient le lavoir à niveau constant.

Maison Guitton (XVe – XVIIIe siècles, 2 rue des Lods, façades, toitures, cave et plancher inscrites à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques en 1925) : En 1375, le seigneur évêque abandonne ses prérogatives aux bourgeois Philibert Anceau et Pierre Coustier, qu'il nomme procureurs-gouverneurs. En 1399, il autorise les habitants à participer au gouvernement de la ville. Il est vraisemblable qu'un premier hôtel des gouverneurs accueille les représentants de l'évêque et de la communauté des habitants, alors que l'une des salles conserve le registre des terres allodiales. L'édifice disparaît lors de l'incendie de 1525. De la nouvelle construction édifiée sur les caves de l'ancienne, dont les chapiteaux sont du XIIIe siècle, subsiste aujourd'hui une tour appelée beffroi, ornée de fenêtre à meneaux. Au XVIIIe siècle, ce bâtiment devient propriété privée. Les habitants tiennent leurs assemblées générales à l'intérieur de l'église puis dans la chambre de ville qui la jouxte.

Maison Dourneau XVIIIe siècle, 6 rue de Vézelay, tourelle d'escalier inscrite à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques en 1928) : Cette maison est caractéristique des demeures édifiées par la bourgeoisie au XVIIIe siècle dans la partie haute du bourg, et notamment rue de Vézelay. Adossé à la façade à deux niveaux, un escalier Louis XIII en partie octogonal, largement ouvert sur l'extérieur avec une rampe en pierre, accède au premier étage. La maison s'élève sur un triple étage de caves accessibles par l'escalier dérobé dans l'épaisseur de la muraille.

Mairie (XVIIIe siècle, rue de l'Hôtel de ville) : Au XVIIIe siècle, une chambre de ville accolée à l'église abrite les réunions des échevins. Echangée contre la chapelle Saint-Jean, elle disparaît avant la révolution. Après avoir tenu leurs séances de travail au collège, les édiles acquièrent en 1824 l'hôtel particulier des fils de Charles Gestat, ancien maire perpétuel de la cité. Ils aménagent une mairie au rez-de-chaussée, alors que le logement du secrétaire et la justice de paix, jusqu'en 1959, se partagent le premier étage. Les dépendances accueillent la prison, le dépôt des pompes à incendie et jusqu'en 1973, une caserne de gendarmerie. Comme la plupart des demeures de la partie haute, l'hôtel de ville dispose de vastes caves.

Hôtel de l'Ecu (XVIIIe siècle, rue Delangle, tourelle inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1927) : Cette demeure est la plus ancienne de la rue Delangle. Si les meneaux des fenêtres du XVIe siècle n'existent plus, la construction conserve dans sa cour intérieure une tourelle d'escalier monumentale, à pans coupés, datée de 1634. Une toiture à quatre pans coiffe cet escalier, qui dessert trois niveaux d'habitation et que jouxte une porte cochère. D'après plusieurs historiens locaux, la demeure accueille au XVIIIe siècle un couvent de Franciscains ou Frères mineurs, même si aucun document d'archives ne vient le confirmer.



Ancienne école normale



Eglise



Citerne et Petites Promenades



Lavoir à deux pans



Mairie



Château de Varzy



Mail des Grandes Promenades



Ancienne école de filles

Ancien Hôtel-Dieu (XVIIIe – début XXe siècle, rue de Vézelay) : L'hôtel-Dieu est fondé au début du XIIIe siècle par les seigneurs évêques et se dote d'une annexe, la maladrerie de Vaumorin. Réorganisé en 1699 sous l'évêque Nicolas Colbert, l'établissement subit des modifications en 1770, date de la construction du pavillon central et d'une chapelle sous le vocable de Saint-Antoine, bénie le 23 mai 1771. Dirigé au XIXe siècle par des Sœurs de la Charité, l'hôtel-Dieu, devenu hospice, accueille dans ses locaux une école libre de jeunes filles et assure le fonctionnement de la salle d'asile, créée en 1850. Il compte en 1860 21 lits dont 14 destinés aux malades civils de la commune. L'édifice s'adjoint de deux ailes en 1886 –1887, réalisées par l'architecte Bouveault, et est laïcisé en 1898.

Ancienne école normale d'instituteurs (XIXe siècle, rue de 11 novembre 1918) : Varzy accueille en 1861 la première école normale d'instituteurs de la Nièvre à direction laïque. Précédemment, la formation des élèves maîtres incombaît au pensionnat Saint-Vincent-de-Paul de Corbigny. La reconstruction entre 1899 et 1901 par le département des bâtiments ne peut empêcher que l'école normale, trop excentrée par rapport à Nevers, ferme définitivement ses portes en 1941. Elles rouvrent en 1961 dans le chef-lieu du département. Depuis 1947, un centre d'apprentissage devenu CET, LEP, LP puis lycée-collège pérennise la vocation éducative du site.

Ancien abattoir municipal (1863, rue du 11 novembre 1918) : En 1860, un abattoir municipal vient remplacer les lieux d'abattage individuels. Il comporte deux pavillons destinés au préposé, six cases d'abattage et des dépendances. Il ferme ses portes le 1er avril 1975. Les deux têtes de bœuf sculptées sur la façade rappellent la vocation initiale de ces locaux, devenu un centre administratif du lycée-collège.

Ancienne école de filles (1882-1883, rue Nicolas Colbert) : Cette construction est l'œuvre de la municipalité et de Jean-Marie Ducaroy, premier maire républicain de Varzy. Très controversé et combattu par les conservateurs, le projet permet de laïciser et de développer l'enseignement féminin jusqu'alors dispensé par les Sœurs de la Charité chrétienne dans les locaux de l'hospice. Au début du XXe siècle, le bâtiment est agrandie afin d'accueillir un cours supérieur de jeunes filles avec internat, qui fonctionne jusqu'en 1940. L'école communale de filles quitte les lieux en 1967.

Ancien Musée Grasset (rue Saint-Jean) : Au XVIIIe siècle, les « petites écoles françaises » fonctionnent dans cette propriété de l'abbaye de Bourras, au perron semi-circulaire. Les jeunes écoliers varycois occupent les lieux jusqu'en 1856, date de leur transfert dans le collège proche. La demeure accueille alors le musée, présenté jusque là dans la principale salle de la mairie devenue trop exiguë. Sous l'impulsion d'Auguste Grasset, conservateur de 1862 à 1879, l'accroissement des collections atteint une ampleur telle que le bâtiment s'accroît d'un étage en 1869. Le musée municipal quitte la rue Saint-Jean en 1993 et s'installe dans les locaux de l'ancienne gendarmerie, voisins de la mairie.

Chapelle de cimetière (1642-1643) : Au cœur de l'ancien cimetière, appelé jadis cimetière de la Vierge, se dresse cette chapelle placée sous le vocable de Notre-Dame des Vertus. Elle est construite, moyennant 200 livres, à l'instigation de Pierre Petit, lieutenant au bailliage, époux d'Anne Dupin. L'édifice, ayant perdu sa vocation, accueille longtemps un caveau provisoire et sert d'enrepôt des fossoyeurs et des marbriers. La statue de Notre-Dame des vertus qui ornait le maître-autel est conservée au musée Grasset.

Citerne (1850-1853), **les Petites Promenades**, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1946) : Au XIXe siècle, le passage de la route de Poitiers à Avallon entraîne un développement des quartiers de la Porte de Vézelay et du Vieux-marché. Contraints, dès les chaleurs estivales, de puiser leur eau et d'abreuver leurs animaux à la fontaine Sainte-Eugénie, dans la partie basse du bourg, les habitants sollicitent l'aménagement d'une réserve d'eau importante. L'architecte François Rignault est donc chargé de réaliser cette citerne monumentale. Une margelle, coiffée d'une coupole, surmonte une réserve de 150 m3, alimentée par les eaux de ruissellement. Deux accès fermés par des grilles permettent le puisage de l'eau.

Sacré-Cœur (XXe siècle) : La colline du Mont Châtelet doit son nom à la présence, sur son sommet, d'un site défensif. La construction d'un rempart remonte à La Tène finale ou à la conquête romaine. Deux périodes d'occupation assez dense subsistent du VIIe siècle au IXe siècle et du XIVe siècle au XVe siècle. Les vestiges d'un moulin à vent, incendié dans les années 1880, contribuent à l'édification du piédestal de 11 mètres qui supporte une statue de 2 tonnes, dédiée au culte du Sacré-Cœur de Jésus. Longtemps, une procession a gagné chaque année les abords de la statue.

Monument commémoratif d'André Dupin (XIXe siècle) : Le 29 août 1869, Varzy inaugure la statue élevée à la mémoire d'André-Marie Jean-Jacques Dupin, né à Varzy le 1er février 1783 et décédé à Paris le 10 novembre 1865.

Maison de Meunier au Moulin Naudin (XIXe siècle) : Le moulin Naudin est mentionné dès 1442 dans un acte d'affranchissement. Seul en subsiste le logement de meunier. Dominant le bief et le déversoir, il comprend deux niveaux, l'un accessible le long du bief et l'autre à partir de l'entrée du moulin. Autrefois, le lâcher des biefs des moulins, moyennant redevance, permettait d'accroître le débit de la rivière, favorisant l'acheminement vers Clamecy des bûches entreposées sur le port de Chiry.

Cabane de vigne (1878) pierre et crêpi, à Beaumont : En 1832, le vignoble recouvre 212 hectares de la commune. Il disparaît presque entièrement à la fin du XIXe siècle ; ne subsistent que quelques rares vignes, des restes de murets et des cabanes où les vignerons s'abritaient et conservaient leurs outils.

La citerne située le long de la voie SNCF, à l'ouest du bourg, constitue un élément du patrimoine architectural de la communale.

ORGANISATION DES GROUPES BATIS

LE CENTRE-BOURG

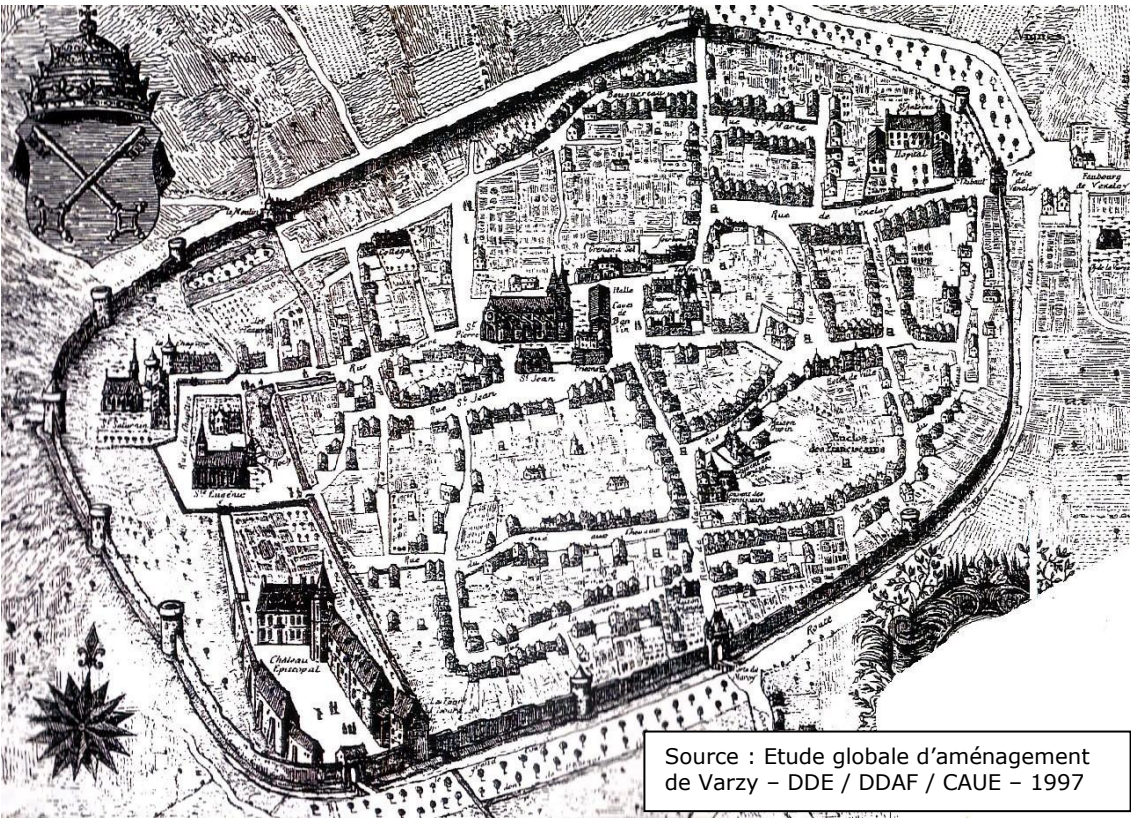
Source : Rapport de présentation du POS – Atelier d’architecture ARCA – 1988

Le tissu dense, la continuité du bâti, l'étroitesse du parcellaire et de la voirie témoignent de l'origine ancienne du bourg. Le ruisseau traversant le bourg, bordé de murs de soutènement, donnent un charme particulier au village. Le bourg gagnerait à un enfouissement des réseaux.

L'habitat traditionnel du bourg est dense et homogène, les toitures des maisons sont le plus souvent en petites tuiles ou, plus rarement en ardoises pour marquer la fonction administrative de la mairie ou affirmer l'église. La hauteur moyenne est d'un étage sur rez-de-chaussée, avec des combles aujourd'hui souvent aménagés. On trouve généralement des jardins résiduels à l'arrière des constructions, en fond de parcelles, laissant les cœurs d'îlots libres. La continuité du bâti est assurée par les façades ou par les murs de clôture en prolongement ou lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement. Murs de clôture ou de soutènement en bord de ruisseau, les murs en pierre sont ainsi très présents sur l'ensemble du bourg.

Les quelques commerces sont regroupés autour de la place de la mairie, réaménagée récemment, qui regroupe ainsi l'animation du village.

La petite place marquée par le calvaire et les 3 grands arbres constitue un autre espace public de qualité dans le bourg.



LA PERIPHERIE DU BOURG ET LES ENTREES DE VILLE

Elle regroupe essentiellement les zones résidentielles, certains équipements récents, les deux zones d'activités et le camping.

Dans les années 70, un immeuble collectif a été construit par la SA HLM à l'entrée sud du bourg, en plein cœur de la vallée, constituant un élément choquant dans le paysage. C'est aussi à cette époque que se développent l'habitat individuel et les lotissements, le long des axes routiers, selon l'opportunité des terrains.

C'est un habitat de faible densité, aux tracés des voies et aux implantations rationnelles et monotones. Il s'intègre mal au bourg du fait de son organisation propre mais aussi de sa localisation dans le paysage. Le lotissement des Haleines et du Pré Baron sont localisés au Sud du bourg tandis que le lotissement « Sous Châtelet » est situé au Nord. Le lotissement de la Porte de Marcy présente par contre une forme urbaine plus compatible avec le tissu de bourg (continuité du bâti, respect du relief, proportions). Les constructions isolées sont peu nombreuses et se sont principalement localisées au bas de la côte du Pré, à la sortie du bourg le long de la RN 151 direction Clamecy et faubourg de Marcy.

Certains équipements ont dû être installés en dehors des limites du bourg ancien, en fonction des opportunités foncières : maison de retraite, préfabriqués du lycée, gendarmerie, terrains de sport, salle polyvalente...

A l'entrée de ville ouest, la RN 151 présente un magnifique panorama sur le bourg de Varzy encadré des buttes témoins. Cependant, en s'approchant du bourg, l'entrée de ville est dévalorisée par la présence d'imposants bâtiments agricoles ou d'activités et l'image du silo.

L'entrée de ville sud par la RD 977 offre, de loin, une belle image de Varzy niché dans un magnifique paysage naturel et relié par les grands alignements de platanes mais le silo, puis l'immeuble au lieu-dit des « Haleines » prennent le dessus en s'approchant.

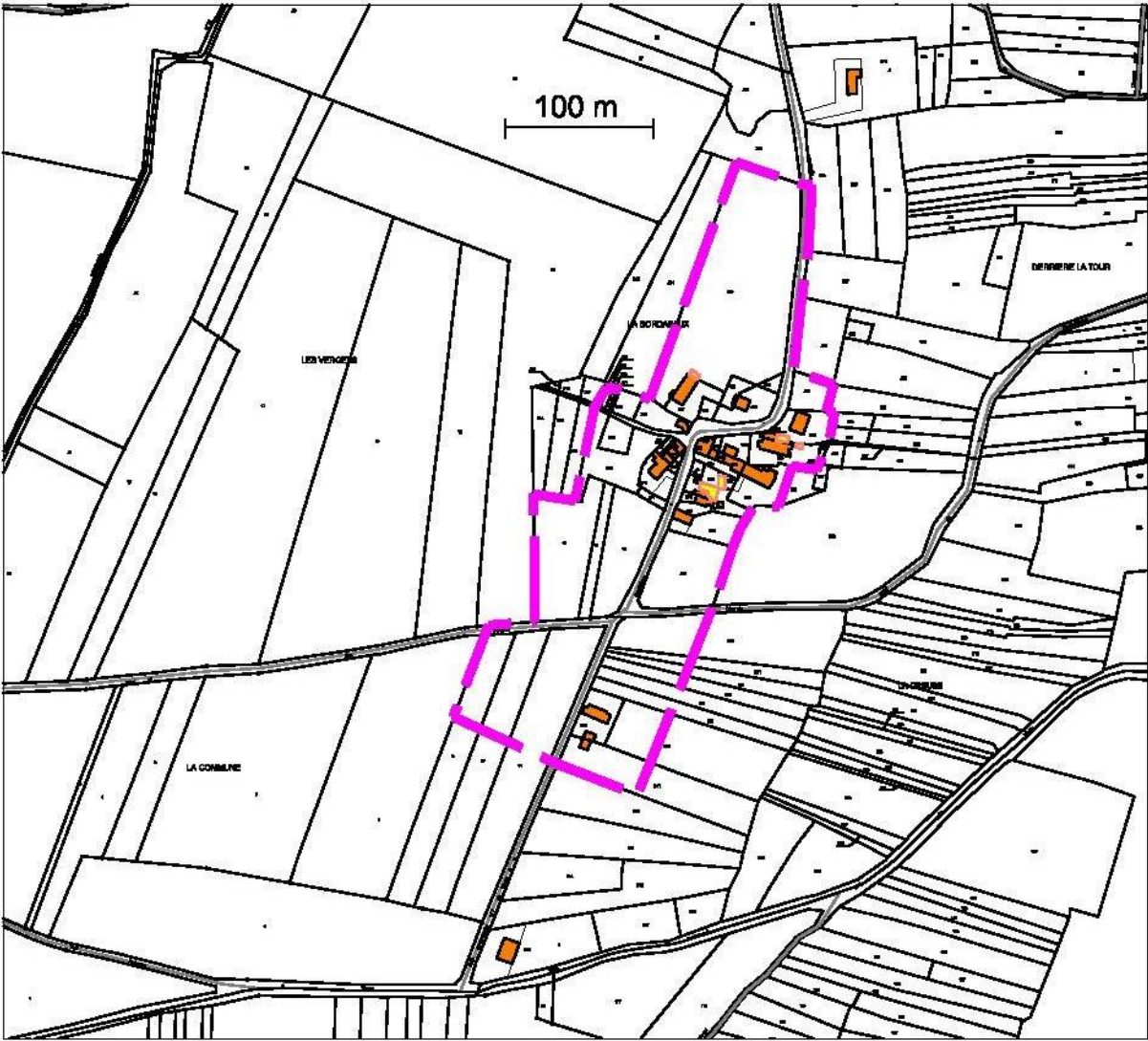
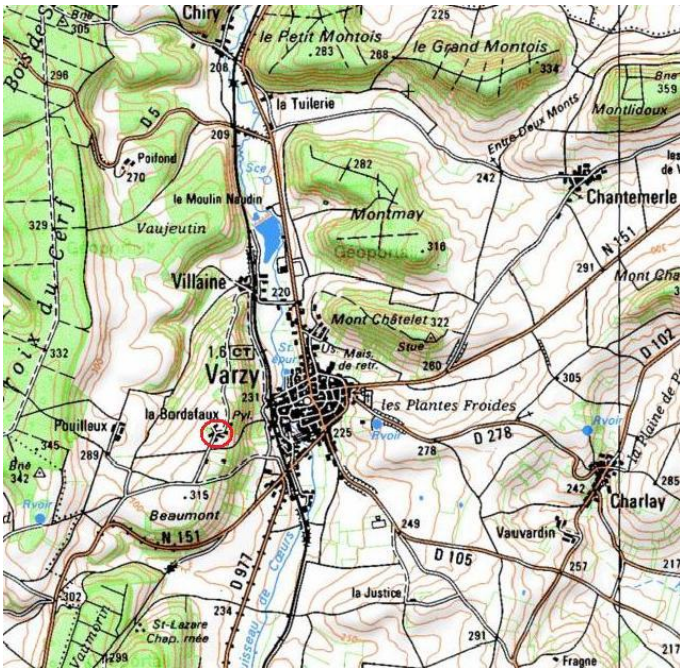
Une fois passée la ligne de chemin de fer, les deux axes se superposent et sont occupés d'un côté par un front bâti ancien dense et de l'autre côté par un petit pôle regroupant le supermarché, la gendarmerie et la salle polyvalente et les vastes espaces de parking qui les accompagnent, sans aucune cohérence.

A l'entrée de ville nord, la zone d'activités s'étend le long de la route de Corvol (route départementale 977), dévalorisant le paysage de cette entrée de ville. Des terrains de sport jouxtent les activités et l'habitat est aussi présent le long de cet axe ou à proximité immédiate, avec le lotissement du Châtelet. Le camping est situé à la sortie nord, après les activités, près du plan d'eau. Il est relativement éloigné du bourg et un travail sur les liaisons avec le bourg pourrait être utile pour sécuriser les usagers. Ainsi, plusieurs fonctions se superposent le long de cet axe d'entrée de ville, brouillant la lisibilité. Seuls les alignements encadrant la voie viennent affirmer le statut d'entrée de ville de cet axe.

La zone d'activités le long de la RN 151 en direction de Clamecy est située un peu à l'écart du bourg et forme un point singulier se détachant dans le paysage composé de terres cultivées, en préalable à l'entrée de ville est. Là encore, les alignements d'arbres, bien que moins imposants ici, viennent souligner la voie et marquent l'entrée de ville malgré des abords encore peu urbanisés.

LES HAMEAUX

Varzy est aussi composé de 9 hameaux. A part le hameau de Villaine qui est en continuité du bourg, les hameaux sont relativement dispersés : La Bordaux à l'Ouest, Chiry au Nord, Chantemerle au Nord-Est, Charlay au Sud-Est, Fly, Migny et Cœurs au Sud. Ils regroupent des habitations et des fermes. L'habitat est regroupé le long des voies, souvent construit à l'alignement, peu élevé et relativement simple.

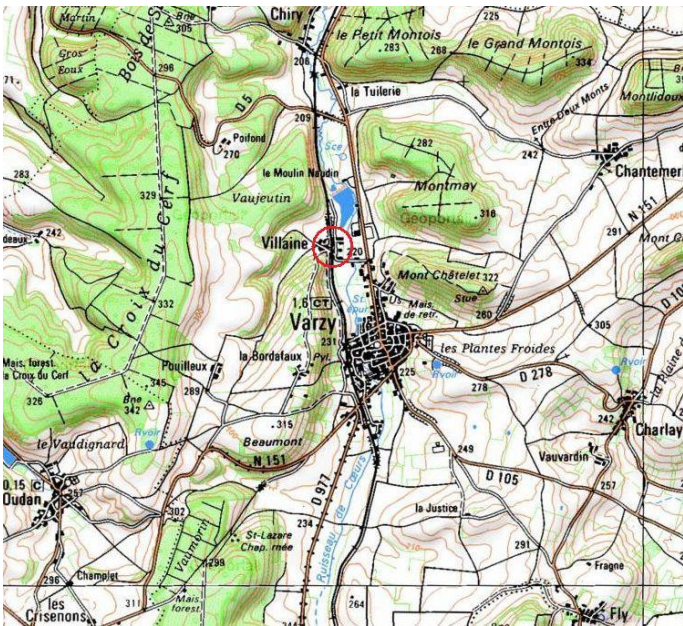


Ancien zonage POS

ANALYSE	LA BORDAFAUX
Situation, cadre	Sur la ligne de crête dominant le bourg à l'ouest.
Accès, circulation	Par une voie communale entre la RN 151 et le hameau de Villaine.
Silhouette	Bâti groupé et quelques constructions isolées.
Type de bâti	Bâti groupé ancien en bon état et constructions isolées plus récentes.
Usages, fonctions	Habitat.
Patrimoine, centralité	Chemin rural rejoignant le bourg et offrant de magnifiques panoramas.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Relativement exposé depuis Varzy et la RN 151 en venant de l'est. Possibilité d'être englobé dans le périmètre de protection modifié de monument historique.
Potentialités	Proximité du bourg.
P.O.S.	Extension vers le Nord et vers le Sud, jusqu'à la première construction isolée.
Développement	Parcelles disponibles entre les constructions isolées sans toucher aux grandes parcelles agricoles.
Valorisation	Rejoindre les constructions existantes vers le Sud : 1 ^{ère} construction à 120 m du hameau, 2 ^e à 290 m. Urbaniser les deux côtés pour densifier. Ne pas rejoindre la construction au Nord, très exposée.



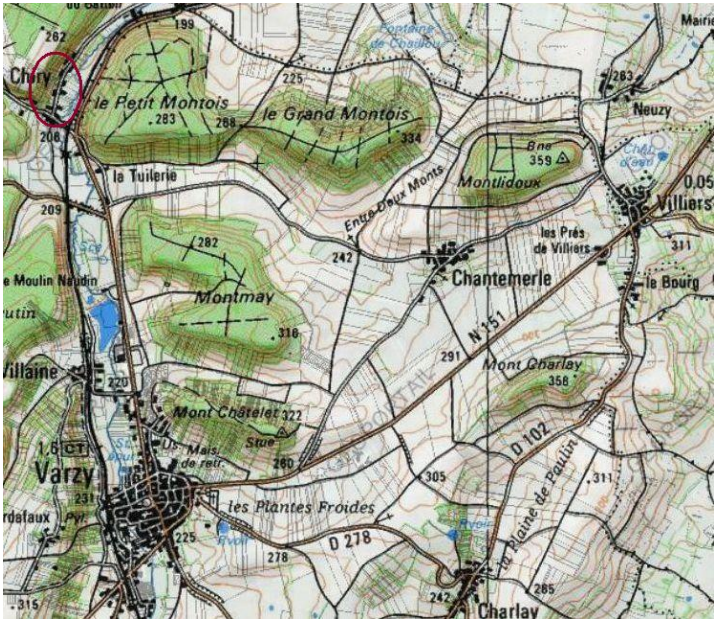


Ancien zonage POS

ANALYSE	VILLAINE
Situation, cadre	Dans la vallée de la Sainte-Eugénie, un peu au Nord de Varzy.
Accès, circulation	Voie communale n°6 de Varzy à La Chapelle Saint-André. Chemin rural de la Côte du Pré. Chemin desservant l'étang communal. Passage piéton sous la voie ferrée.
Silhouette	Hameau en deux parties, coupé par l'ancienne voie ferrée.
Type de bâti	Bâti ancien dense, en partie groupé autour d'une impasse.
Usages, fonctions	Habitat et exploitation agricole.
Patrimoine, centralité	Voie ferrée désaffectée devenu vélorail.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Présence de l'exploitation agricole (cessation d'activité proche). Coupure par la voie ferrée.
Potentialités	Proximité du bourg. Liaison par le chemin de la Côte du Pré et le chemin rural de Villaine à Varzy.
P.O.S.	Constructible uniquement à l'Est de la voie ferrée.
Développement	Pas d'extension mais des dents creuses.
Valorisation	Ne pas urbaniser sous la partie ouest près de l'exploitation agricole. Comblé les dents creuses le long du chemin de Villaine. Réduire l'épaisseur des terrains pour éviter les constructions à l'arrière. Rendre constructible une parcelle en vis-à-vis le long de la VC 6.





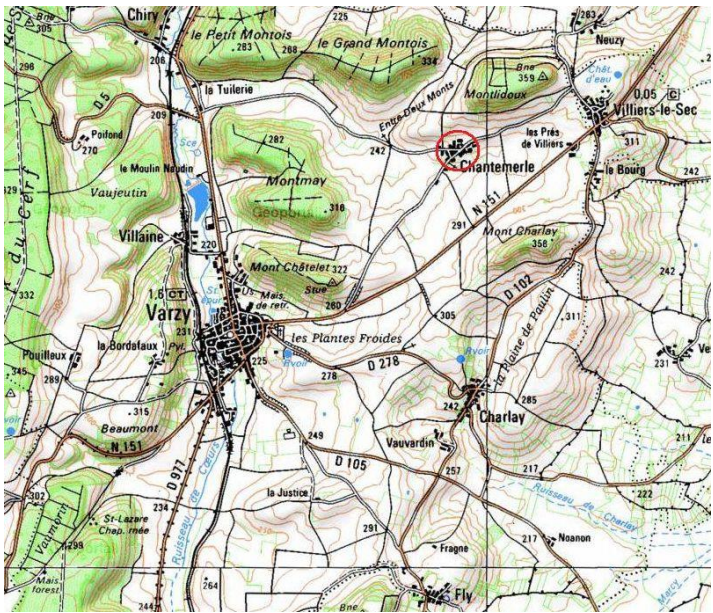
ANALYSE	CHIRY
Situation, cadre	Dans la vallée de la Sainte-Eugénie, au nord de Varzy.
Accès, circulation	Voies communales n°9 de Varzy à La Chapelle Saint-André et n°11 de Varzy à Courcelles.
Silhouette	Noyau dense au croisement des voies. Implantation linéaire ancienne le long de la VC 11 suivant la vallée et récente le long de la VC 9.
Type de bâti	Bâti ancien en et quelques constructions plus récentes.
Usages, fonctions	Habitat.
Patrimoine, centralité	Puits au croisement des voies et très beau lavoir à l'extrémité nord.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Zone inondable de la Sainte-Eugénie.
Potentialités	Proximité de la RD 977.
P.O.S.	Quelques terrains constructibles en zone inondable. Terrains très longs.
Développement	Pas d'extension mais des dents creuses.
Valorisation	Ne pas urbaniser sous la voie communale n°11 (zone inondable). Comblers les dents creuses le long de la VC 11, à flanc de coteau et le long de la VC 9. Réduire l'épaisseur des terrains pour éviter les constructions à l'arrière.



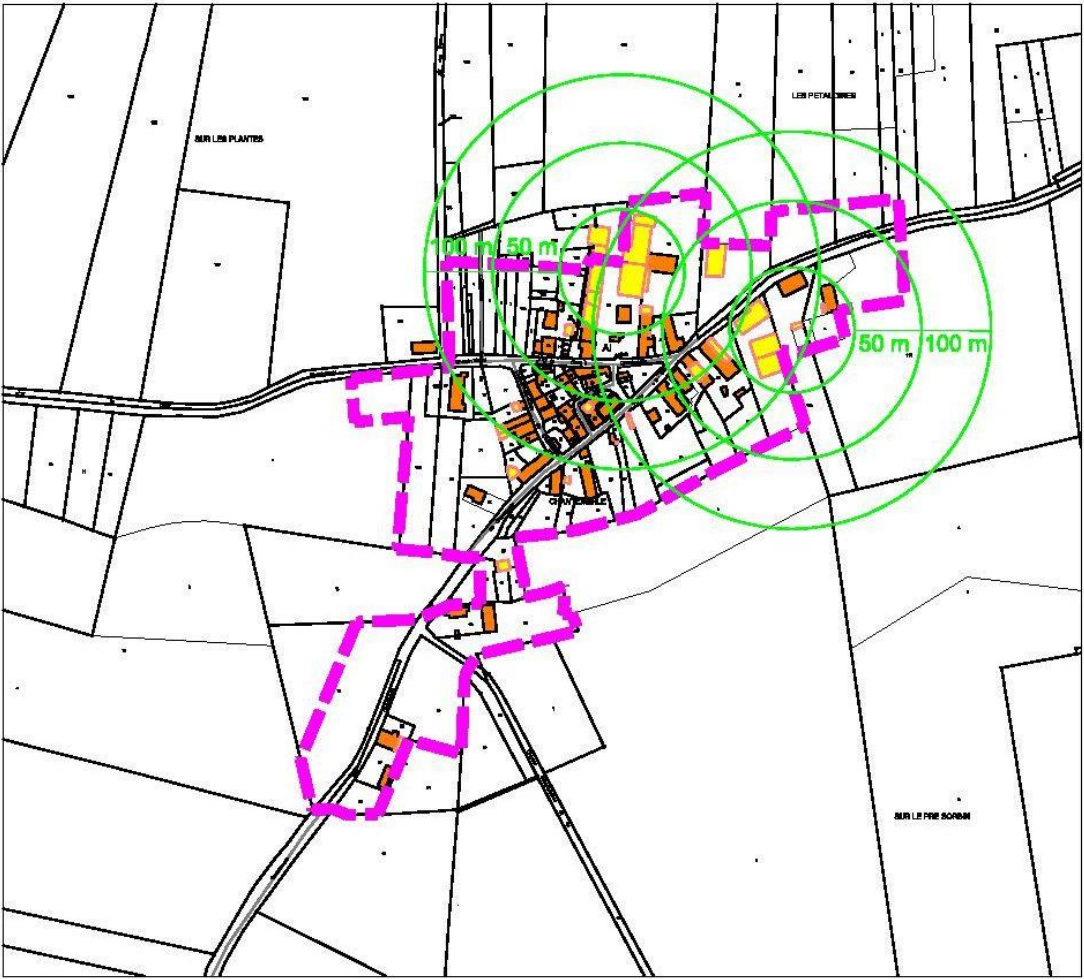
Ancien zonage POS





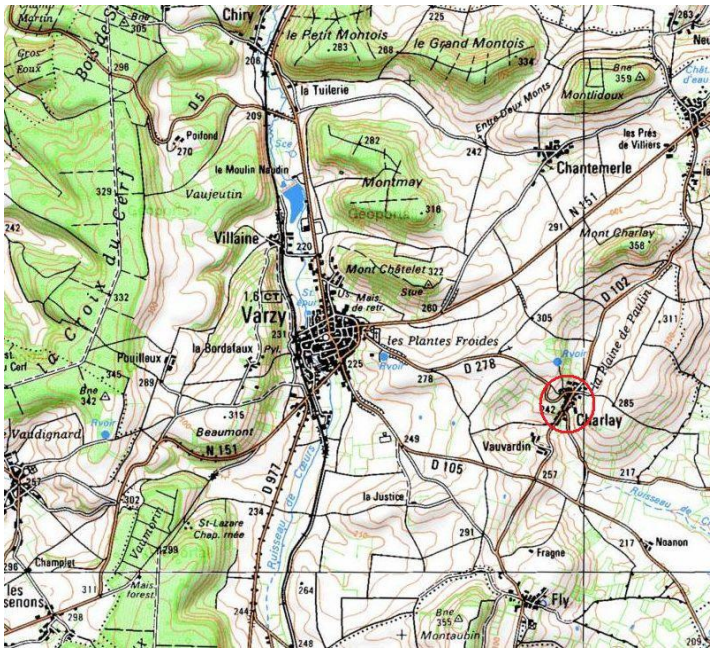
ANALYSE	CHANTEMERLE
Situation, cadre	Dans un vallon verdoyant au pied de Montlidoix.
Accès, circulation	Au croisement de voies communales, l'une venant de la RD 977, bordant le Petit, le Grand Montois et Montlidoix, l'autre venant de la RN 151. La voie relie ensuite Villiers-le-Sec.
Silhouette	Bâti groupé au croisement des voies. Maisons isolées à la sortie sud, après le fond de vallon.
Type de bâti	Bâti ancien, parfois en mauvais état. Vacance de certains logements.
Usages, fonctions	Habitat, sièges d'exploitations agricoles.
Patrimoine, centralité	Placette au centre du hameau. Lavoir au bas du village, à l'écart.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Mauvaise état de certaines constructions. Présence de bâtiments agricoles mais aucun n'est installation classée pour la protection de l'environnement (pas d'application de périmètre de 100 m).
Potentialités	Situation dans un cadre campagnard, à l'écart des voies de circulation.
P.O.S.	Extension prévue vers le Sud.
Développement	Une ou deux parcelles en dents creuses et en vis-à-vis de constructions. Ne pas s'étendre après le lavoir.
Valorisation	Pas d'extension au-delà des limites. Densification. Besoin de réhabilitation.



Ancien zonage POS



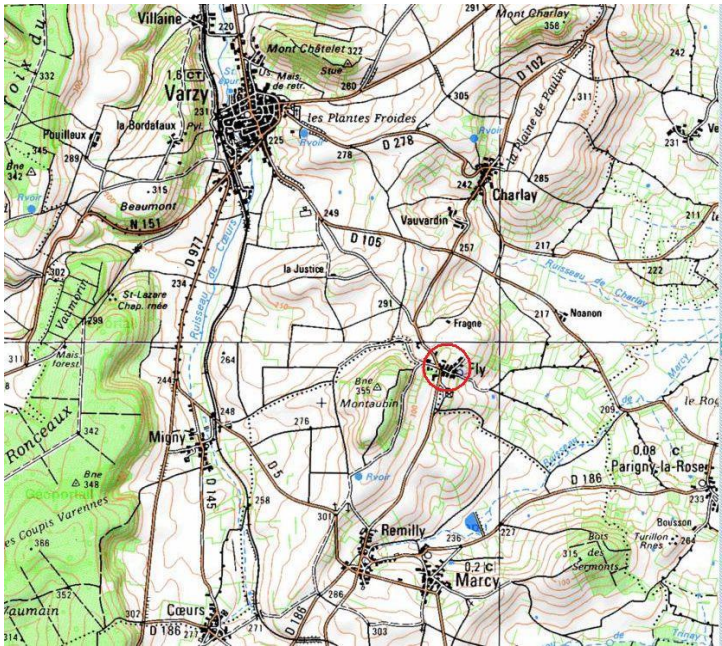


Ancien zonage POS

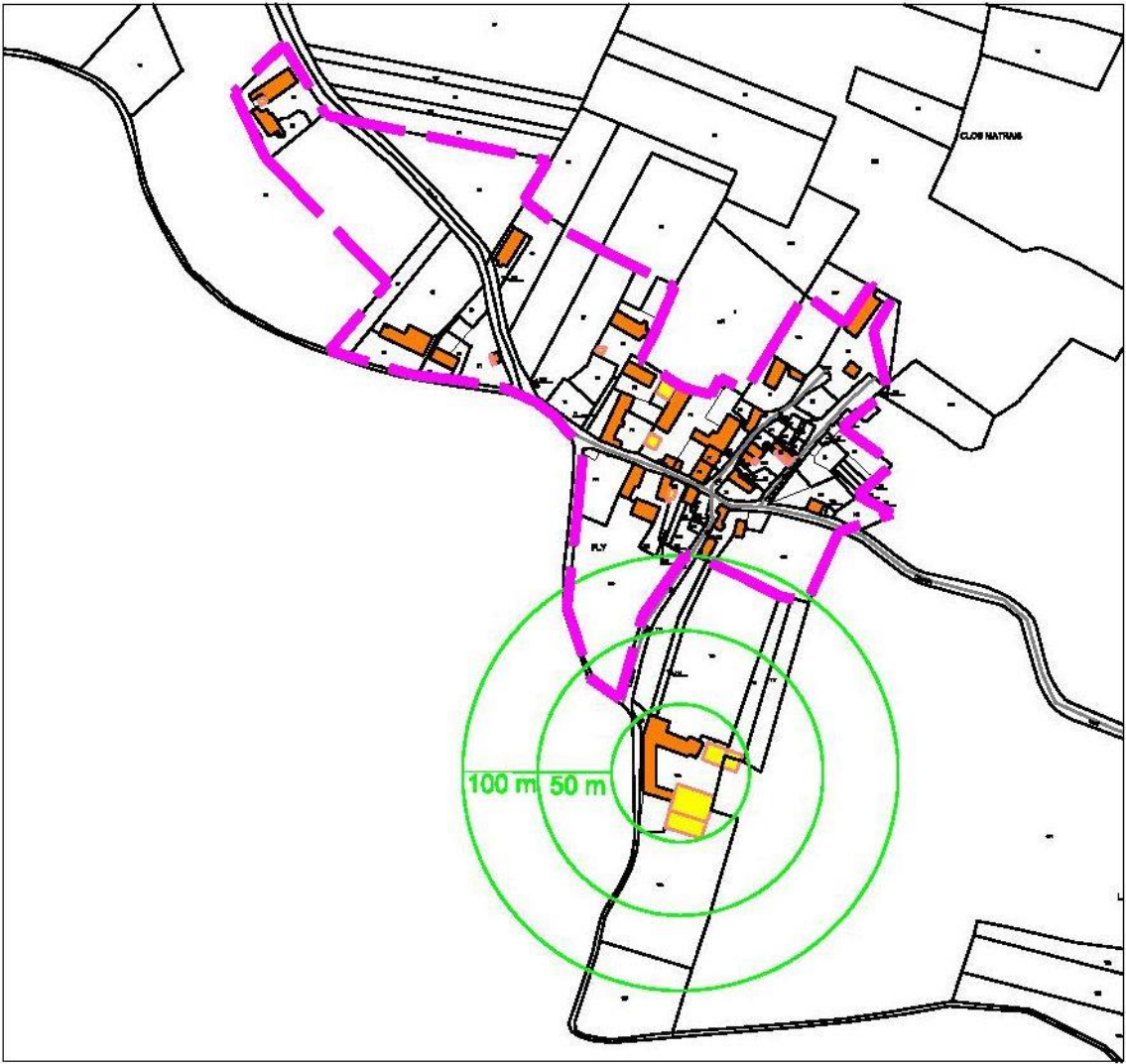
ANALYSE	CHARLAY
Situation, cadre	Dans un vallon verdoyant au pied du Mont Charlay.
Accès, circulation	Au croisement de la RD 278 venant de Varzy et de la RD 102 reliant Villiers-le-Sec au Nord et Fly au Sud.
Silhouette	Urbanisation linéaire le long de la RD 102 et un peu en épaisseur le long de la RD 278. Densité au centre, bâti plus diffus à la sortie sud.
Type de bâti	Bâti ancien en général, plutôt réhabilité.
Usages, fonctions	Habitat.
Patrimoine, centralité	Lavoir et mare au cœur du village, placette centrale.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	PC délivré à l'extrémité nord, créant une construction isolée (à plus de 100 m du hameau) Plus au Sud, exploitation agricole de Vauvardin comportant une installation classée pour la protection de l'environnement (périmètre de 100 mètres).
Potentialités	Bâti réhabilité, centralité affirmée.
P.O.S.	Extension prévue vers le Nord et le Sud-Est, le long de la RD 278.
Développement	Des terrains disponibles dans la boucle occupée par des jardins. Ne pas s'étendre le long de la RD 278.
Valorisation	Laisser la zone constructible vers le Nord pour rejoindre la future construction isolée (1 hectare environ). Intégrer la boucle à la zone constructible pour une urbanisation en épaisseur (1 hectare environ).





ANALYSE	FLY
Situation, cadre	Sur un replat sous Montaubin, juste au dessus de la vallée du ruisseau de Marcy. Belle ouverture vers l'est sur le bocage. Une partie du hameau est située sur la commune de Marcy.
Accès, circulation	Le hameau est situé sur la RD 102 reliant Varzy à Marcy. Desserte interne par des chemins ruraux.
Silhouette	Bâti groupé, petites impasses.
Type de bâti	Bâti ancien, plutôt réhabilité.
Usages, fonctions	Habitat, exploitation agricole un peu au Sud.
Patrimoine, centralité	Château et parc sur le territoire de Marcy. Lavoir à l'écart du hameau, en descendant le chemin rural vers l'est.



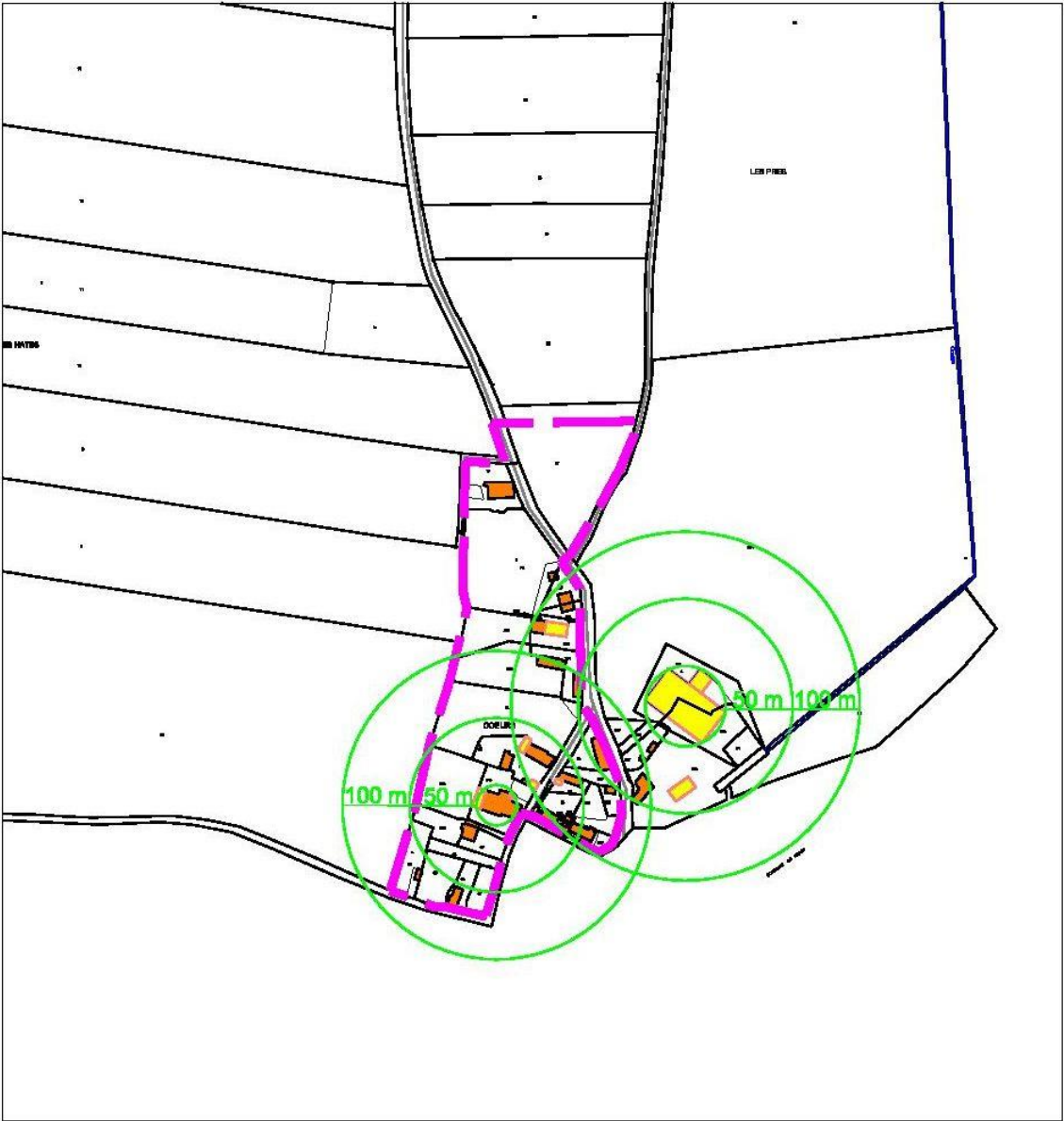
Ancien zonage POS

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Eloigné du bourg de Varzy, à cheval sur deux communes. Exploitation agricole au Sud (pas ICPE donc périmètre de 50m).
Potentialités	Cadre (bocage) et patrimoine (château, parc).
P.O.S.	Extension prévue vers le Nord-Ouest et le Sud, le long de la RD 102.
Développement	Pas d'extension du hameau. Ne pas se rapprocher de l'exploitation.
Valorisation	Densifier à l'intérieur des limites (un ou deux terrains en dent creuse). Beau terrain avec une belle vue sur le chemin rural, en pente vers l'est.





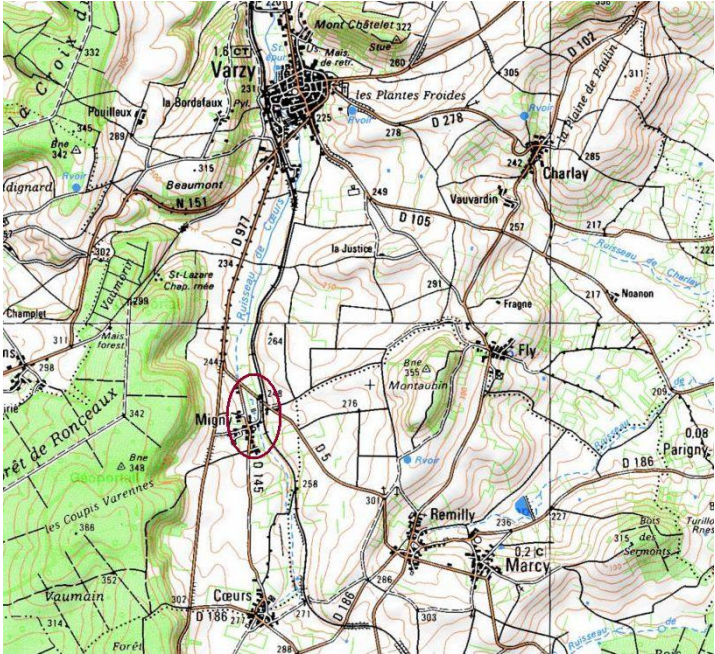
ANALYSE	CŒURS
Situation, cadre	Dans la vallée du ruisseau du Cœurs, qui prend sa source dans le hameau, en contrebas de la RD 977. La plus grande partie du hameau est située sur la commune de Marcy.
Accès, circulation	Au croisement de la RD 145, reliant Varzy à Saint-Saulge et de la RD 186 reliant la RD 977 à Parigny-la-Rose. Chemin rural à l'intérieur.
Silhouette	Urbanisation en étoile, dense au centre du hameau, au croisement des voies, et plus diffuse le long des voies de desserte.
Type de bâti	Bâti ancien en général, plutôt réhabilité.
Usages, fonctions	Habitat, bâtiments agricoles.
Patrimoine, centralité	Lavoir à la limite entre les deux communes.



Ancien zonage POS

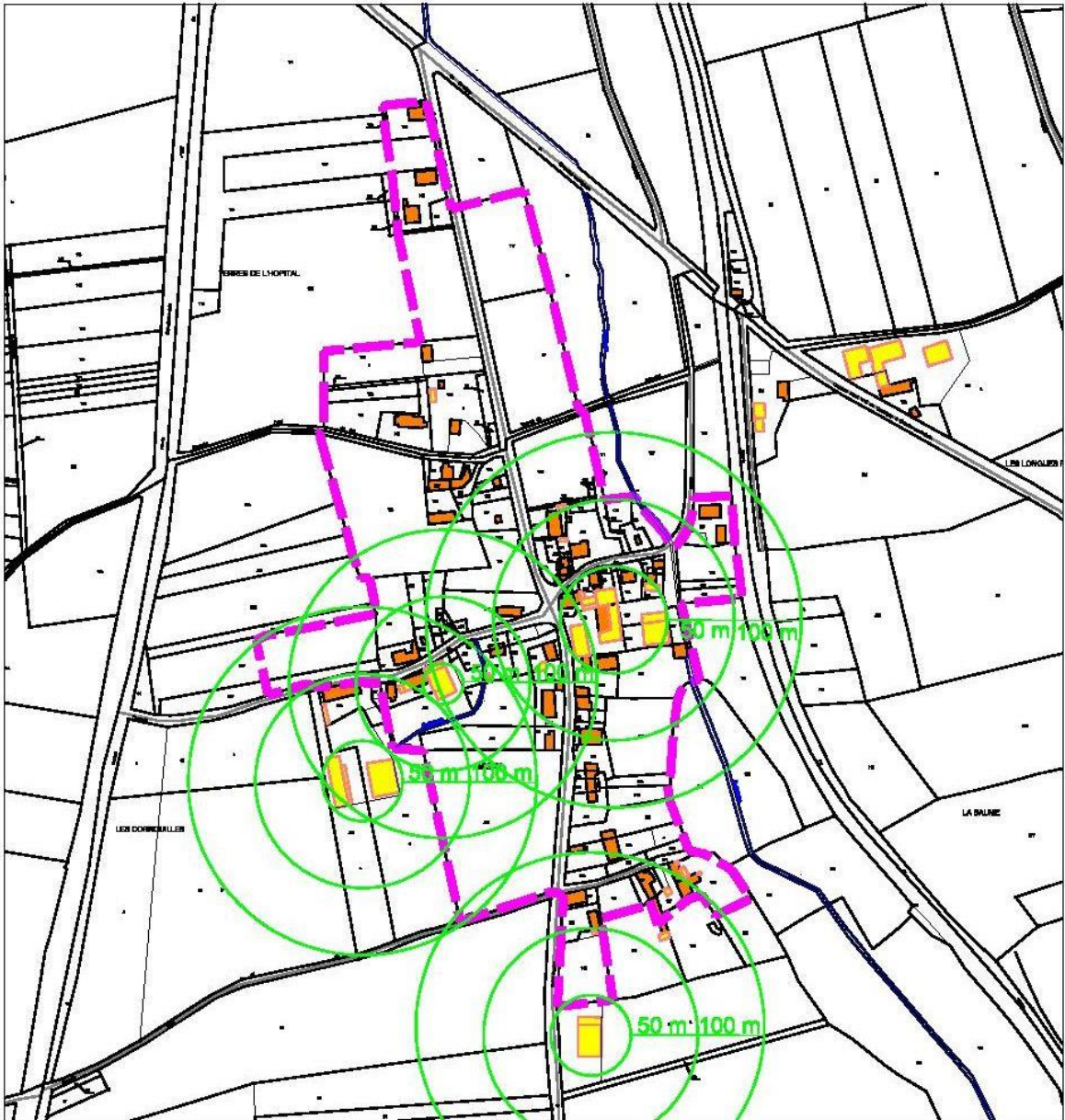
CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Eloigné du bourg de Varzy, à cheval sur deux communes. Présence de bâtiments agricoles (pas ICPE donc périmètre de 50 m).
Potentialités	Arrêt de bus le long de la RD 977.
P.O.S.	Extension vers le Nord, face à la dernière maison.
Développement	Pas d'extension prévue.
Valorisation	Densifier à l'intérieur des limites (une dent creuse possible avant la dernière maison).





ANALYSE	MIGNY
Situation, cadre	Dans la vallée du ruisseau de Cœurs, en contrebas de la RD 977, au Sud de Varzy.
Accès, circulation	Par la RD 5 entre Corbigny et Entrains-sur-Nohain puis la RD 145 entre Varzy et Saint-Saulge.
Silhouette	Bâti installé le long de la RD 145, resserré au cœur du hameau, au croisement avec le chemin rural créant une desserte transversale.
Type de bâti	Bâti ancien en bon état.
Usages, fonctions	Habitat et bâtiments agricoles.
Patrimoine, centralité	Lavoir près du ruisseau.

CONCLUSION	
Faiblesses Contraintes	Relativement exposé depuis la RD 977. Plusieurs bâtiments agricoles pouvant entraîner des problèmes de voisinage (les bâtiments au Sud et à l'ouest sont ICPE : 100m). Zone inondable du fait du passage du ruisseau de Cœurs.
Potentialités	Passage de l'ancienne voie ferrée qui pourrait être transformée en voie verte pour relier Varzy. Arrêt de car le long de la départementale.
P.O.S.	Extension vers le Nord jusqu'aux constructions près de la RD 5, des côtés de la route, vers le Sud et vers l'Ouest, se rapprochant des bâtiments agricoles.
Développement	Développement limité par les bâtiments agricoles vers l'Ouest et le Sud, par la zone inondable au Nord-Ouest. Possibilité de constructions à l'Est, près de l'ancienne voie ferrée.
Valorisation	Rejoindre les constructions les constructions au Nord sans traverser la route du fait de la zone inondable. Relier la construction isolée à l'Est le long du chemin de Migny à la maison de garde-barrière le long de la voie ferrée.



Ancien zonage POS



1 – Les composantes de l'évolution démographique

Entre 1968 et 1990, la population est restée à peu près stable (+/- 20 habitants). La population chute entre 1990 et 1999, perdant 150 habitants. La commune regagne une cinquantaine d'habitants entre 1999 et 2006.

L'évolution de la population suit en fait la variation du solde migratoire, la plupart du temps largement positive, le solde naturel, étant relativement stable, toujours déficitaire, autour de -120 habitants. Entre 1990 et 1999, le solde naturel le plus bas (-131 habitants) se cumule avec un solde migratoire négatif, sans doute dû à la fermeture de plusieurs entreprises fournisseuses d'emplois. La perte globale de population est donc importante sur cette période : -150 habitants.

Entre 1999 et 2006, le solde naturel reste bas (-120 habitants) mais le solde migratoire est assez élevé (+ 172 habitants), malgré une baisse légère du nombre de ménages.

Ainsi, le nombre de ménages étant à peu près constant, l'évolution de la population s'explique par une augmentation du nombre de personnes par ménages, qui s'accroît à nouveau après une baisse brutale entre 1982 et 1999.

2 – Structure de la population

La répartition par tranche d'âge n'est pas trop déséquilibrée même si les classes d'âge au-dessus de 45 ans sont plus représentées.

On peut noter la progression importante de la classe d'âge des 15-29 ans. Cependant, la diminution des 30-44 ans laisse craindre une baisse des naissances pour les années à venir tandis que la progression des plus de 75 ans montre un vieillissement de la population.

3 – Ménages et familles

Les ménages d'une personne représentent un tiers des ménages, les couples sans enfant un autre tiers et les couples avec enfants ajoutés aux familles monoparentales forment le dernier tiers.

4 – Scolarisation et niveau de formation

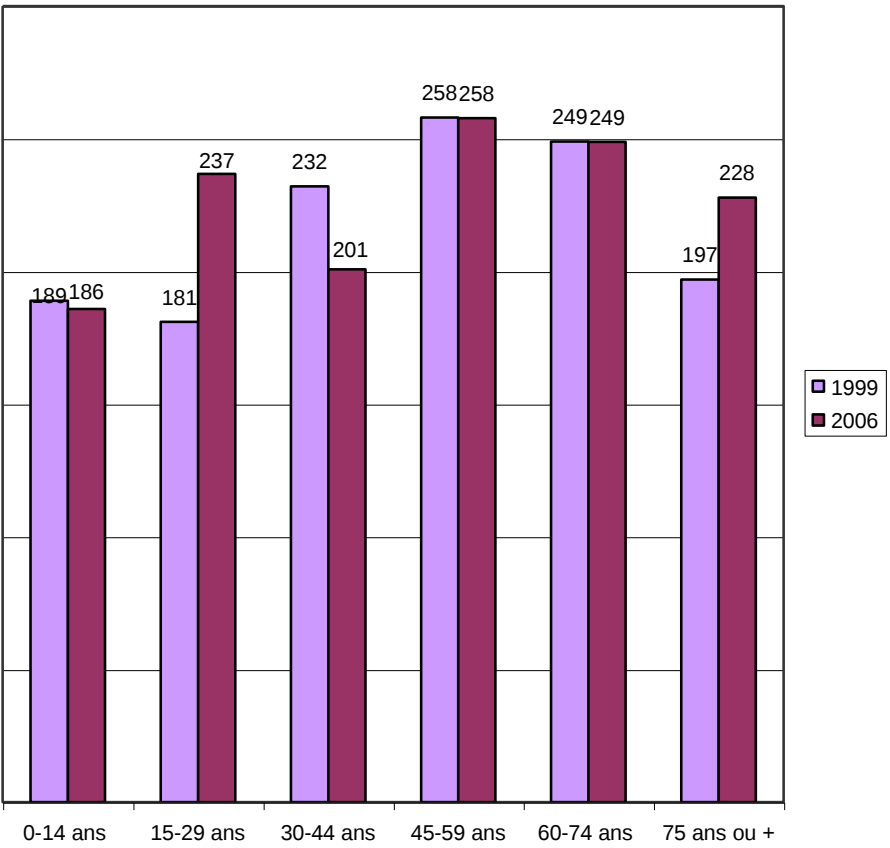
La scolarisation de 18-24 ans a augmenté considérablement depuis 1999, ce qui implique un départ plus important des jeunes adultes pour faire leurs études. La composition des inactifs de plus de 15 ans montre aussi une augmentation des étudiants.

Cependant, le niveau d'études des habitants de plus de 15 ans reste aujourd'hui relativement bas. Ainsi, après leurs études, les jeunes actifs restent rarement à Varzy.

Les effectifs scolaires sont en légère progression mais le nombre d'élèves originaires de Varzy se réduit, en particulier a niveau du collège.

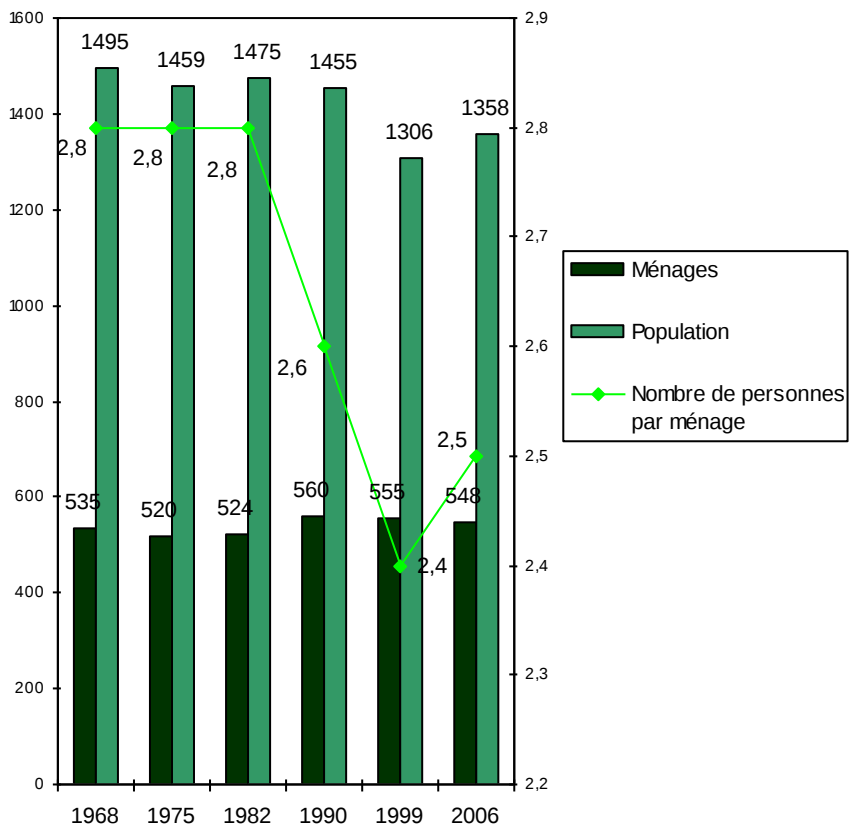
	Maternelle		Primaire		Collège	
	Global	Varzy	Global	Varzy	Global	Varzy
2007-2008	55	33	88	60	158	50
2008-2009	57	32	92	53	155	47
2009-2010	58	27	94	54	163	35

Evolution de la répartition de la population par âge



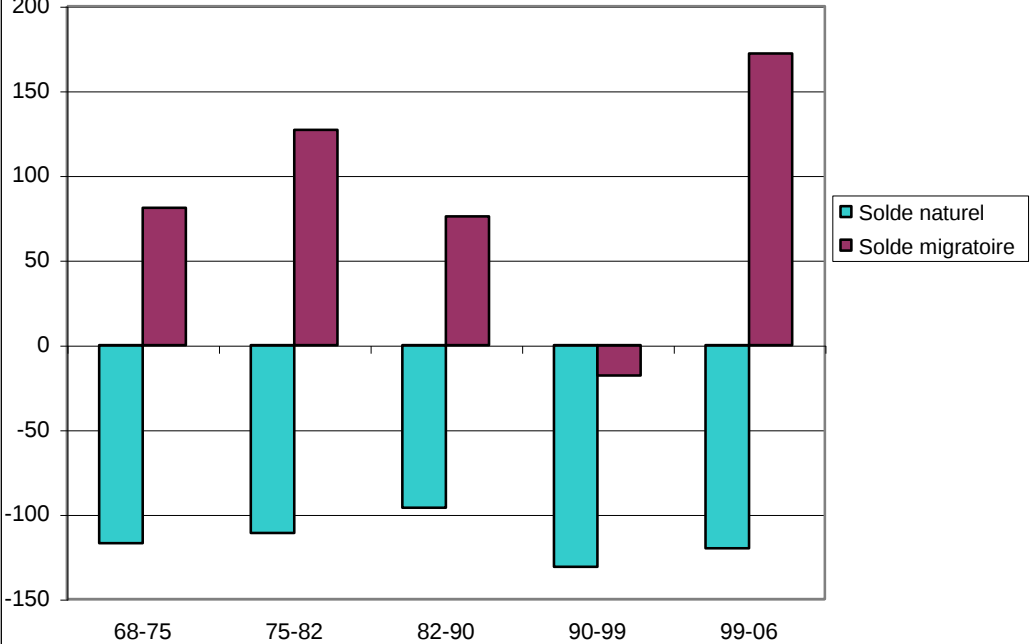
Solde naturel : nombre de naissances – nombre de décès
Solde migratoire : nombre de personnes arrivées – nombre de personnes parties

Evolution parallèle des ménages, de la population et de la taille des ménages

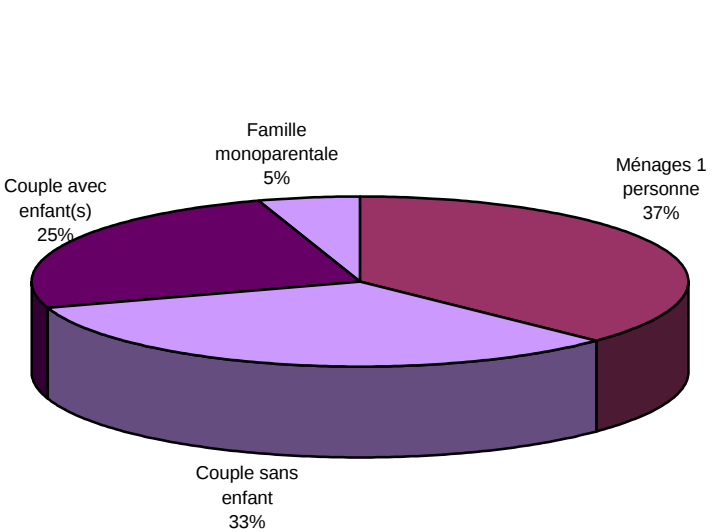


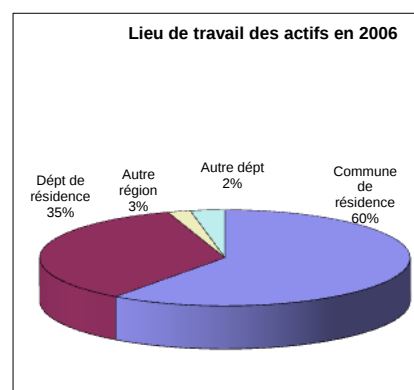
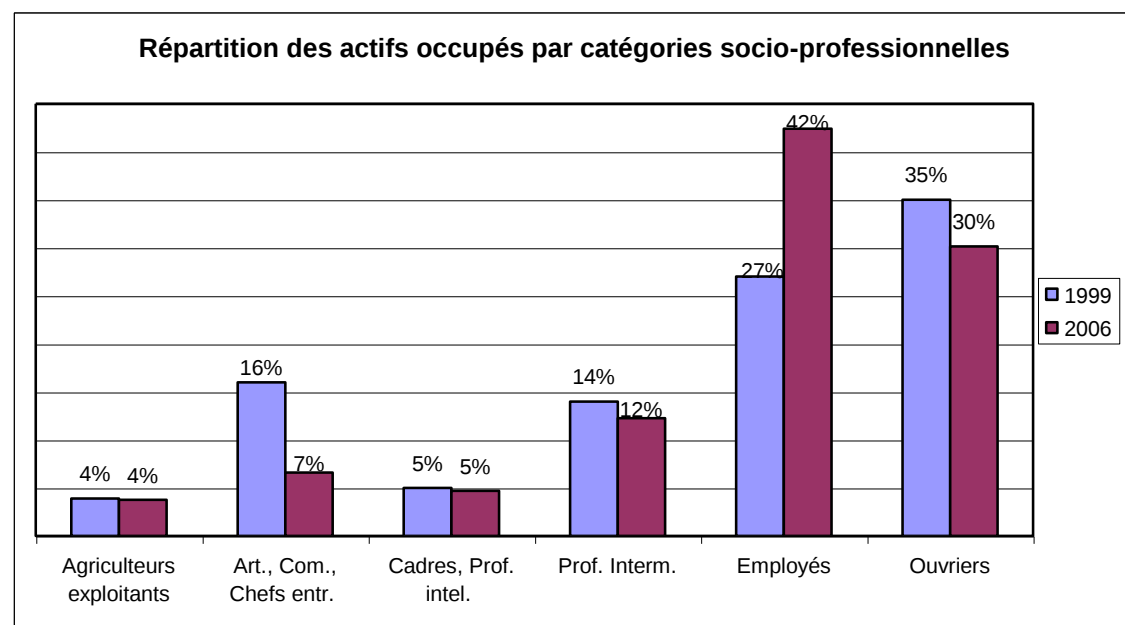
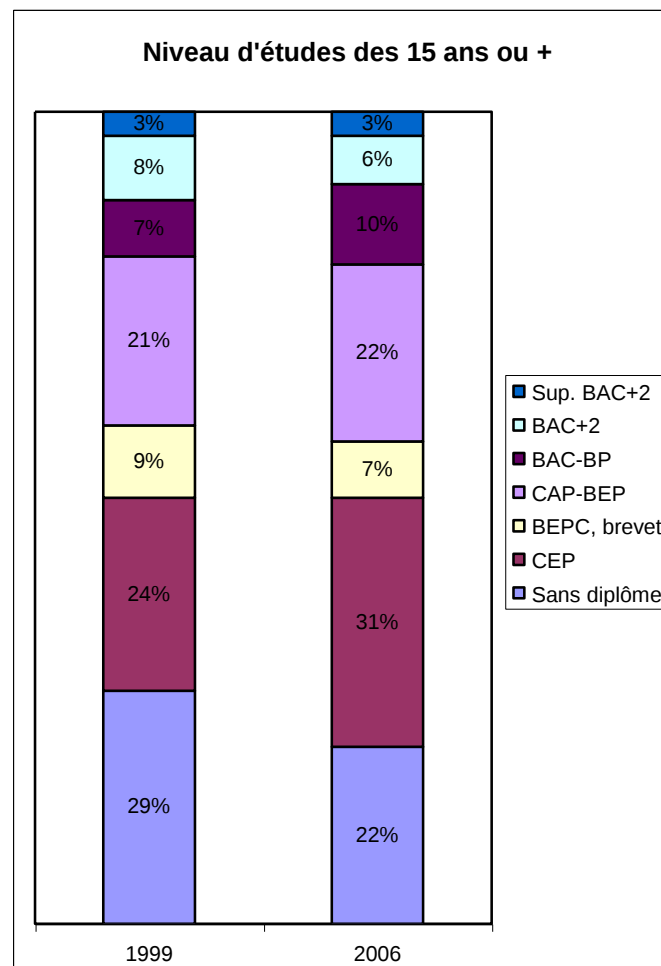
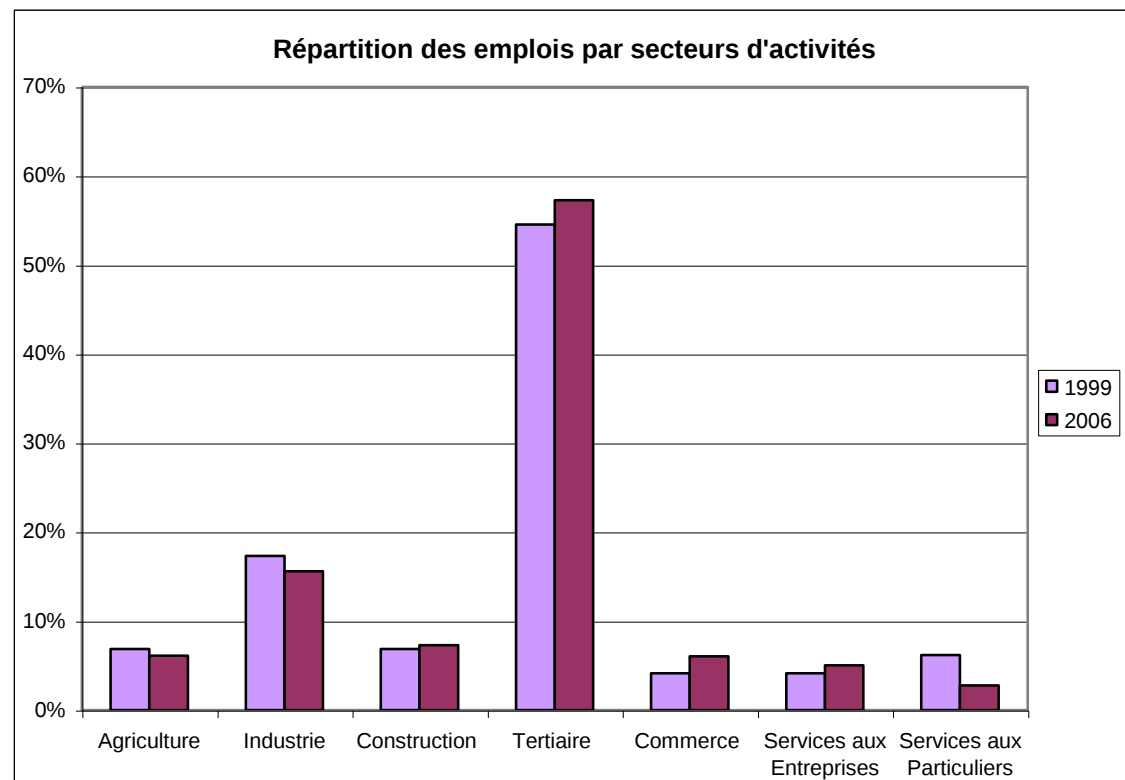
	68-75	75-82	82-90	90-99	99-06
Solde naturel	-117	-111	-96	-131	-120
Solde migratoire	81	127	76	-18	172
Variation absolue	-36	16	-20	-149	52

Composantes de la variation de la population



Type de ménages en 2006





1 – Les actifs et les secteurs d'activités

Varzy est un petit pôle drainant la main d'œuvre d'un micro-territoire environnant. La commune de Varzy dépend elle-même des pôles d'emplois voisins de Corvol-l'Orgueilleux et Clamecy.

La commune compte 460 actifs dont 424 actifs occupés, ce qui donne un taux de chômage de 9 % (contre 13% en 1999). Le tertiaire est depuis longtemps le secteur d'activités prédominant, employant plus de la moitié de la population. Le secteur de l'agriculture, dont les effectifs sont déjà très bas, voit son nombre d'emploi baisser encore. Les emplois dans le secteur de l'industrie se réduisent aussi depuis les années 1980 avec la fermeture de plusieurs entreprises fournisseuses d'emplois. Par contre, les emplois dans le secteur du commerce progressent.

On peut signaler que Varzy doit aussi une bonne part de ses emplois tertiaires au secteur médico-social : les plus gros employeurs sont la maison de retraite et le centre médico-social ainsi que le service d'aides ménagères du canton.

Outre les entreprises localisées de manière éparse sur le territoire communal, la commune compte **deux zones d'activités**.

La zone d'activités des Plantes Froides est située en entrée est, le long de la RN 151. Elle est principalement occupée par le lycée agricole qui est à l'origine de sa création. La déchèterie y a été implantée ainsi que très récemment une animalerie. Un nouveau bâtiment devrait être construit prochainement.

La zone d'activités de la route de Corvol ou RD 977, en entrée nord, présentent plusieurs entreprises dont :

- fabrique de meubles David LANGE (environ 50 emplois)
- scierie fabrication de merrain CHARLOIS (environ 25 emplois)
- scierie bois de chauffage / palette (6 emplois).

Dans le POS, il reste 3 ha en zone UE, 4,5 ha en zone 2NAe bloquée (non viabilisée) aux Plantes Froides et 5,5 hectares en zone 1NAE route de Corvol.

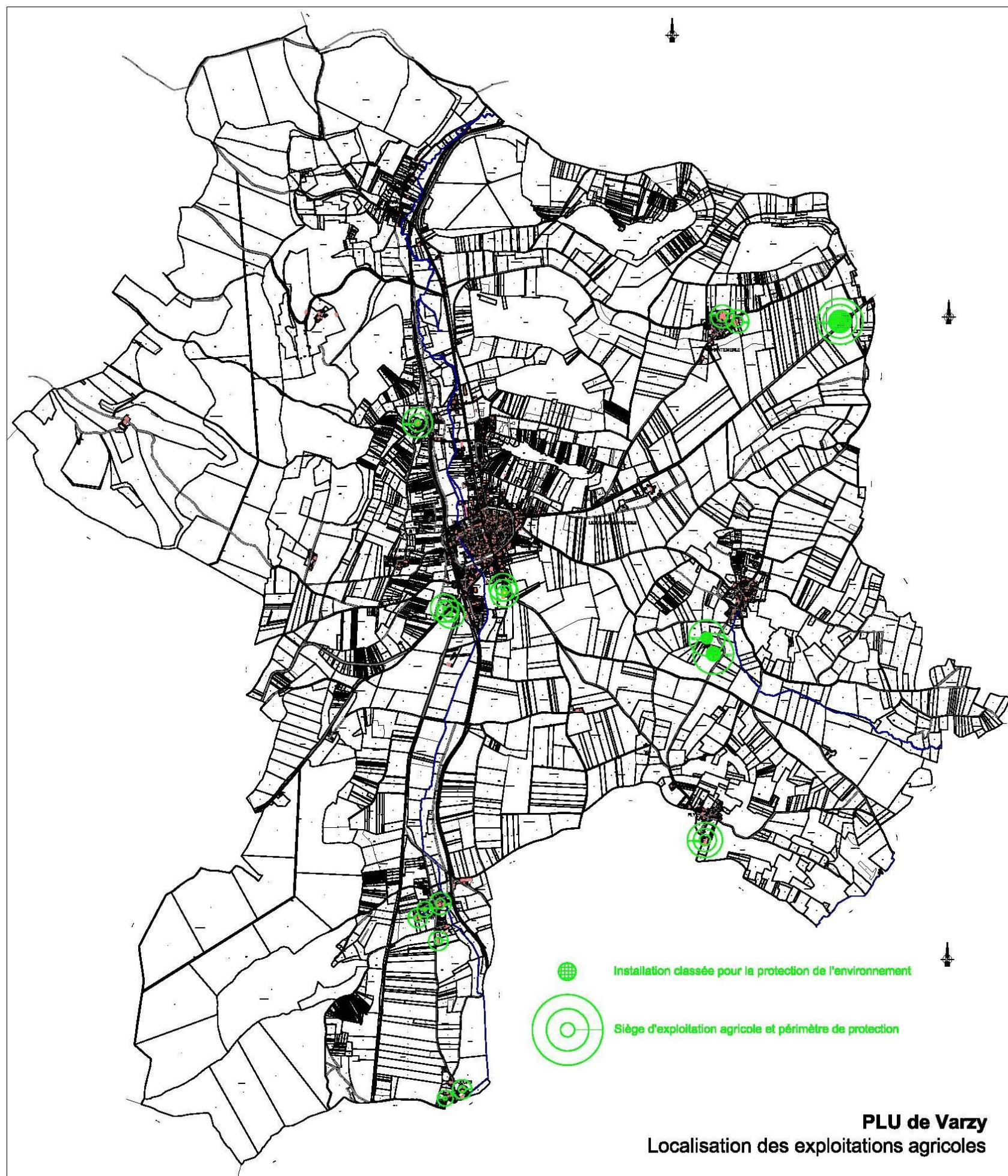
D'autres activités artisanales sont disséminées sur le territoire et en particulier sur deux petites zones 1NAE de 1 et 2 ha au Sud du bourg de Varzy.

La répartition des actifs par catégories socio-professionnelles montre que les revenus sont relativement modestes, 70 % des actifs étant employés ou ouvriers. On peut noter la baisse significative de la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

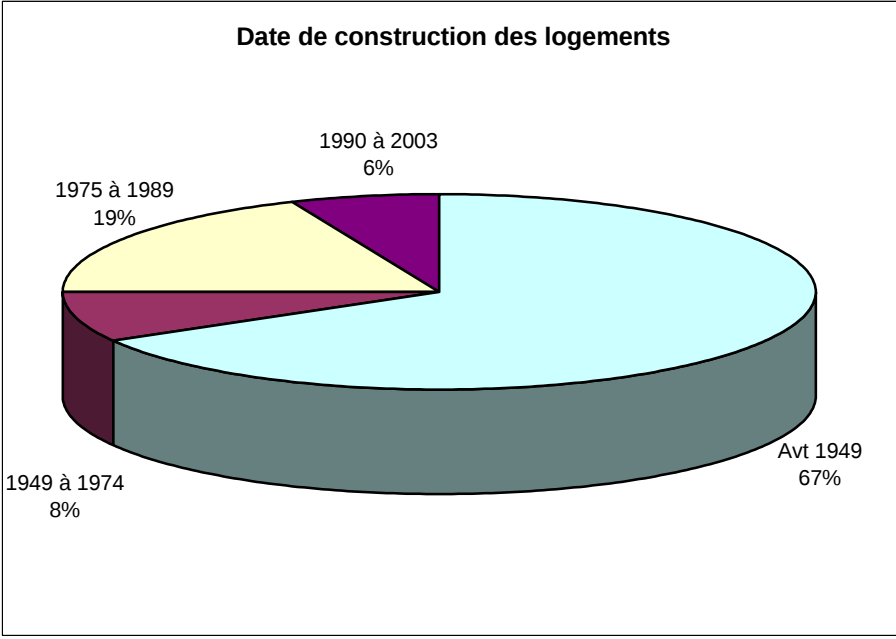
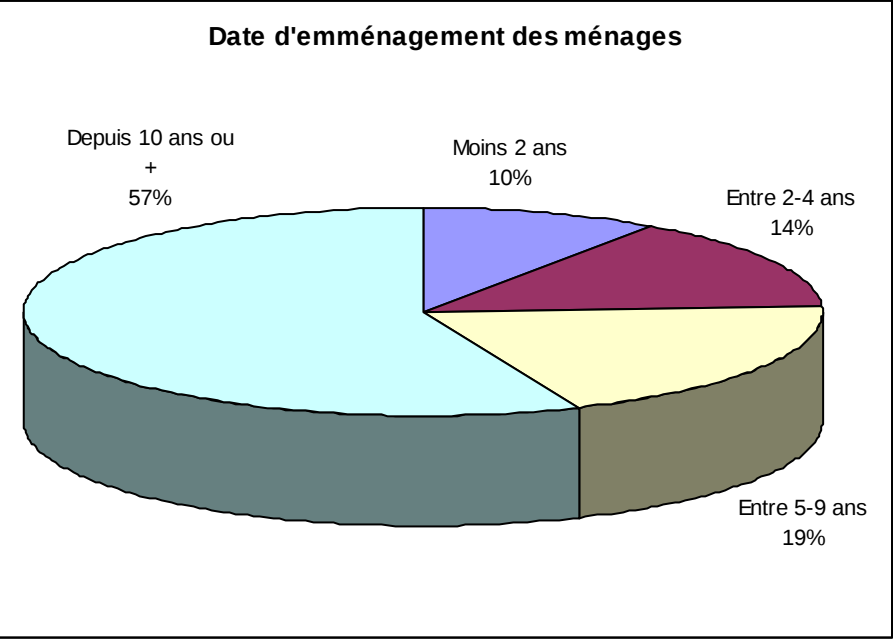
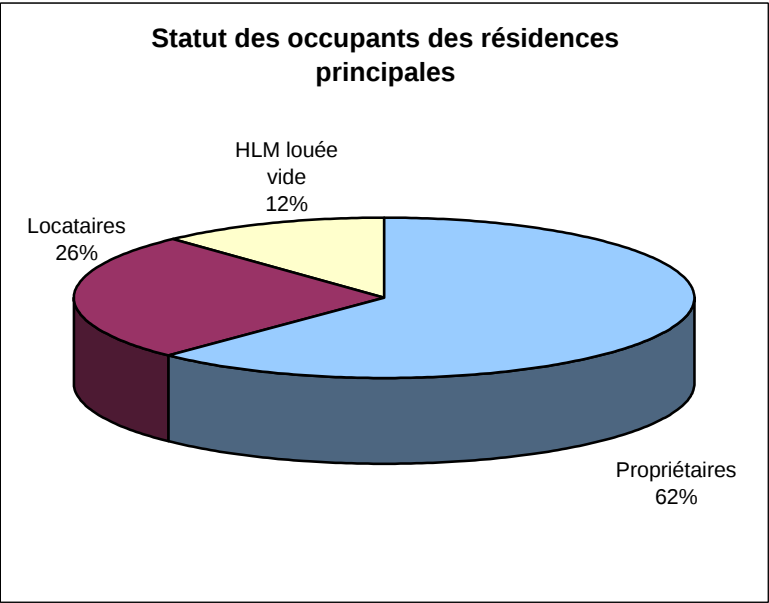
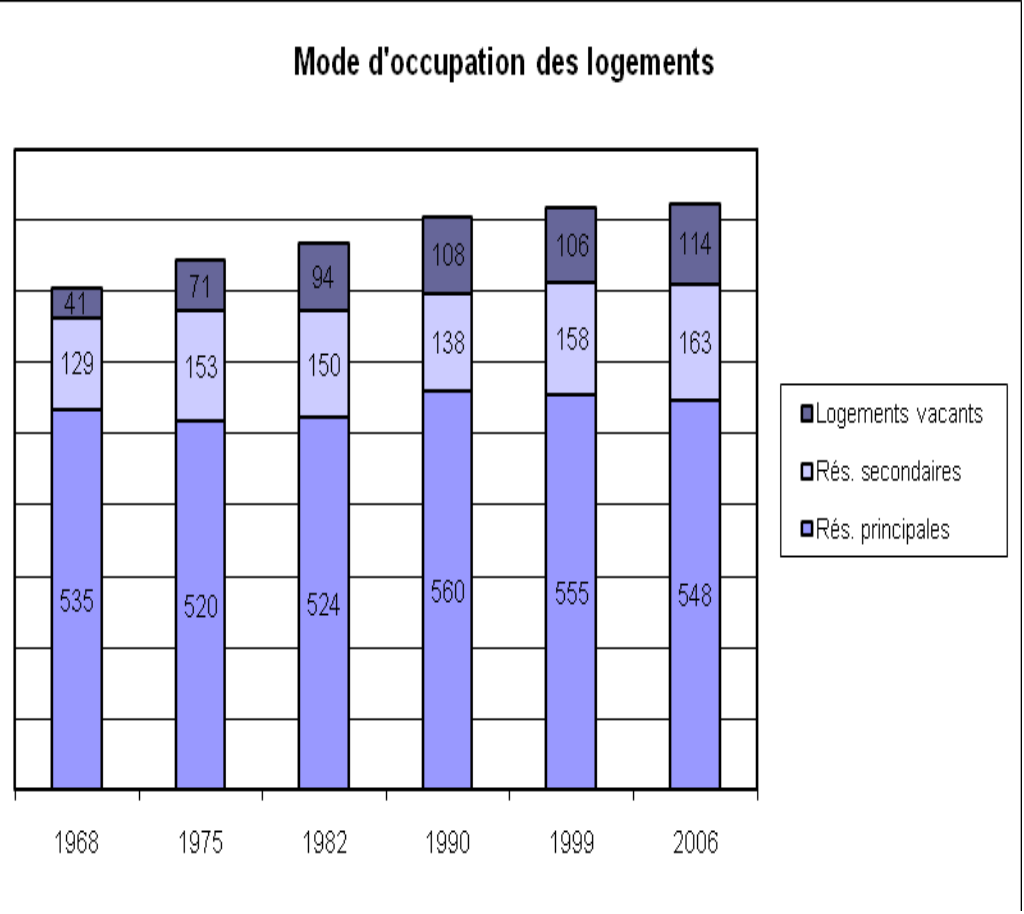
60 % des actifs travaillent sur la commune. La situation en milieu rural, le positionnement des zones d'activités, amènent un nombre important de déplacements pour les actifs qui viennent des communes voisines, qui habitent sur un hameau extérieur ou se rendent sur une des zones d'activités.

2 – Activité touristique

Concernant l'hébergement, la commune propose un camping ** de 50 emplacements et d'un refuge pour les pèlerins de Compostelle ainsi que 2 petits hôtels. Au niveau des équipements attractifs, la commune possède un cyclorail reliant Varzy à Clamecy, un étang de pêche et de baignade, près du camping et plusieurs restaurants. La commune peut pourtant se prévaloir d'un beau patrimoine, d'un milieu naturel riche et d'une situation à mi-chemin entre des sites touristiques plus importants : La Charité et Vézelay. Cependant, ces éléments ne sont pas suffisamment mis en avant.



	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	25	23	12
Superficie agricole utilisée (ha)	2484	2510	2195
Terres labourables	1357	1447	1500
Superficie fourragère principale	1417	1181	819
Cheptel			
Total bovins	1919	1646	1272
Total volailles	874	300	0
Total brebis	612	659	519



3 – Activité agricole (Dernières données : recensement agricole de 2000)

Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles se réduit (passant de 25 exploitations en 1979 à 12 en 2000) tandis que la taille des exploitations augmente comme le montre la croissance de la superficie agricole moyenne utilisée par exploitation qui passe de 90 ha en 1979 à 178 ha en 2000). Le nombre d'exploitations agricoles est resté stable ces dernières années mais c'est beaucoup réduit dans les années 80, amenant le regroupement des exploitations : les terres sont rachetées par les exploitants en activités. Ainsi, les exploitations agricoles sont constituées de fermes groupées sur de grandes unités foncières.

Les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement sont situées sur les plus grandes exploitations, à Vauvardin et aux Prés de Villiers, à l'écart des zones constructibles.

La culture est l'activité principale. La superficie des terres cultivées s'est accrue depuis 1979 même si elle reste stable entre 1988 et 2000. Concernant l'élevage, celui de vaches nourricières est prédominant même si le cheptel bovin se réduit. Le nombre de brebis reste stable mais il n'y a plus d'élevage de volailles.

Malgré le nombre encore important d'exploitations agricoles, le secteur agricole ne regroupe plus que 3% des actifs occupés. Les exploitations en activité sont relativement pérennes, à part peut-être sur le secteur de Chantemerle.

Il est important de noter aussi que la filière bois assure une fonction économique importante sur Varzy. La forêt est constituée de peuplements productifs. Elle est source de bois d'œuvre, d'énergie renouvelable et d'emplois sur la commune même.

Exploitants agricoles	Régime sanitaire	Evolution prévue
AUCOINS J.-Michel – Cœurs		Bâtiment prévu à l'écart sur Marcy
BARBIN Jean – Chantemerle		Près de la retraite
ROBIN Yves – Fly		Exploitation pérenne
DOURNEAU Paul – Cœurs		Exploitation pérenne
JOUAN Michaël – Migny	ICPE	Exploitation pérenne
PAILLARD Ch. – Prés de Villiers	ICPE	Exploitation pérenne
BRETON Benoist – Le Paradis		Pas de projet d'extension - Activité annexe : BTP
PAILLARD Nicolas – Vauvardin	ICPE	Exploitation pérenne
LETORT Serge – Pouilleux		Reprise d'activité
LELU François – Chantemerle		Près de la retraite
VION André – Villaine		Cessation d'activité, sans reprise
SAUTEREAU P. – Les Haleines		Pas de projet d'extension

C - LES LOGEMENTS

Globalement, malgré les variations démographiques, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter. Le nombre de résidences principales est resté constant jusqu'en 1982, puis a connu une augmentation significative (+ 35 logements). Il a peu bougé depuis, avec une tendance plutôt à la baisse. Le nombre de résidences secondaires a progressé légèrement depuis 1990 et le nombre de logements vacants a connu une augmentation notable sur la dernière période, avec une variation de 1,1% par an en moyenne.

Avec un rythme de 1 permis par an en moyenne depuis 2000, la construction est relativement faible, surtout comparée à l'intensité de la construction au niveau des pôles urbains de la vallée de la Loire. Cependant, à l'intérieur du bassin de Clamecy, la construction sur la commune de Varzy montre une certaine activité qui reste cependant liée à l'initiative publique ou parapublique. La période comprise entre 1975 et 1989 a été fructueuse pour la construction qui s'est considérablement réduite sur la période suivante. Ainsi, la commune compte un immeuble collectif de 20 logements HLM, construit en 1973 aux Haleines et 4 lotissements résidentiels, regroupant 90 pavillons, dont le Pré Baron et la Porte de Marcy (44 et 26 logements locatifs HLM de Logivie) et le Châtelet (40 pavillons). L'extension du lotissement communal du Châtelet est en cours en entrée nord sur la RD 977 par la réalisation de 16 lots.

Sur les 548 résidences principales, 92 % sont des maisons individuelles. Les propriétaires-occupants sont majoritaires mais les locataires du secteur privé représentent tout de même un quart des occupants des résidences principales, ceux habitant des logements HLM représentant 12 %. Le diagnostic du PLH du Pays Bourgogne Nivernaise fait ressortir que presque 80 % des ménages de Varzy ont un niveau de ressources ouvrant accès aux logements sociaux, inférieur au plafond pour les logements conventionnés privés ou HLM. 47% des ménages entrent dans les conditions des prêts aidés (revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM). Le niveau de confort semble bon (96% des logements sont équipés d'une salle de bain). Cependant, le diagnostic du PLH fait ressortir que l'ancienneté du parc et l'inconfort caractérisent la majorité des logements vacants, aggravant la difficulté à les remobiliser. Aucun équipement n'est dévolu spécifiquement aux gens du voyage, leur accueil est géré au coup par coup (notamment en les installant sur la zone d'activité des Plantes Froides).

Concernant le foncier disponible, outre les 16 lots mis en vente par la commune en 2009, qui figurent en zone 1NA dans le P.O.S. (un peu plus de 2 ha), il reste peu de terrains disponibles à la construction, en dents creuses, et tous sont détenus par des privés : 1 hectare en zone UC le long du chemin des Acacias, 2 hectares en zone NB le long de la rue du Faubourg d'Auxerre, 0,6 hectare en UC à la Porte de Marcy, 1,5 hectares en UC à la Cote du Pré. Par ailleurs, 5,5 hectares non viabilisés sont en zone 2NA bloquée le long du chemin des Acacias. La commune n'a pas de réserves foncières destinées à la construction.

D – LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES A LA POPULATION

- Administratif : La Poste, Trésor Public, Gendarmerie, centre de secours des pompiers
- Scolaire :
 . Collège . LEP (internat) . Lycée horticole (internat)
- Santé : maison de retraite, cabinet médical (médecins, infirmière, dentiste), centre médico-social
- Culturel et sportif :
 . 2 cours de tennis . Piste de moto-cross . Bibliothèque . Musée Auguste Grasset
 . Gymnase (activités : basket-ball, tennis, volley-ball, badminton)
 . 2 terrains de football (1 entraînement, 1 stabilisé). Un terrain de rugby devrait être réalisé près des deux autres terrains de sport.
 . Plan d'eau (pêche et baignade)
 . Château des Evêques d'Auxerre : acquis par la municipalité pour réaliser une salle de réception et des logements.
- Réseaux :
 . L'alimentation en eau potable est assurée à partir du captage de Corbelin (La Chapelle Saint-André), géré par le SIAEP de Varzy
 . Le bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif tandis que les hameaux restent en assainissement individuel. La station d'épuration a une capacité largement suffisante (2 000 équivalents habitants).
- Transport public :
 . Pas de liaison ferroviaire . Car : Ligne 45 Nevers / Clamecy. 4 arrêts : Bourg, gare, Migny, Cœurs, plusieurs liaisons par jour.
- Stationnement :
 . Place du marché . Esplanade des Grandes Promenades . Esplanade des Petites Promenades . Cour de la Mairie

La commune de Varzy est très bien dotée en équipements scolaires et bénéficie aussi de la présence d'une maison de retraite. Le niveau d'équipements est bon pour une commune en milieu rural et semble suffisant pour une évolution raisonnée de la population.

Concernant l'équipement commercial, un petit supermarché est présent en entrée de bourg et la rue principale est occupée par divers commerces et services. Après plusieurs fermetures, les commerces restent stables depuis plusieurs années, fournissant aux habitants les commerces de proximité nécessaires au quotidien : boulangeries, boucherie, supérette, presse... Un marché se tient une matinée par semaine, attirant les habitants des communes voisines non pourvues de commerces.

Ainsi, Varzy exerce une certaine attractivité pour les hameaux alentours et les petites communes voisines. Sinon, Clamecy constitue le pôle de services le plus attractif pour Varzy.

Conclusion :

Le bourg de Varzy se positionne dans l'armature territoriale nivernaise comme un petit centre d'emplois, de logements et de distribution proposant commerces et services pour un micro-territoire positionné dans la zone périphérique sud-ouest du bassin de Clamecy.

L'évolution de la population est positive ces dernières années mais accompagnée d'une tendance évidente au vieillissement de la population. Ainsi, le déficit naturel doit être compensé par l'arrivée de nouveaux ménages, en particulier des familles avec enfants.

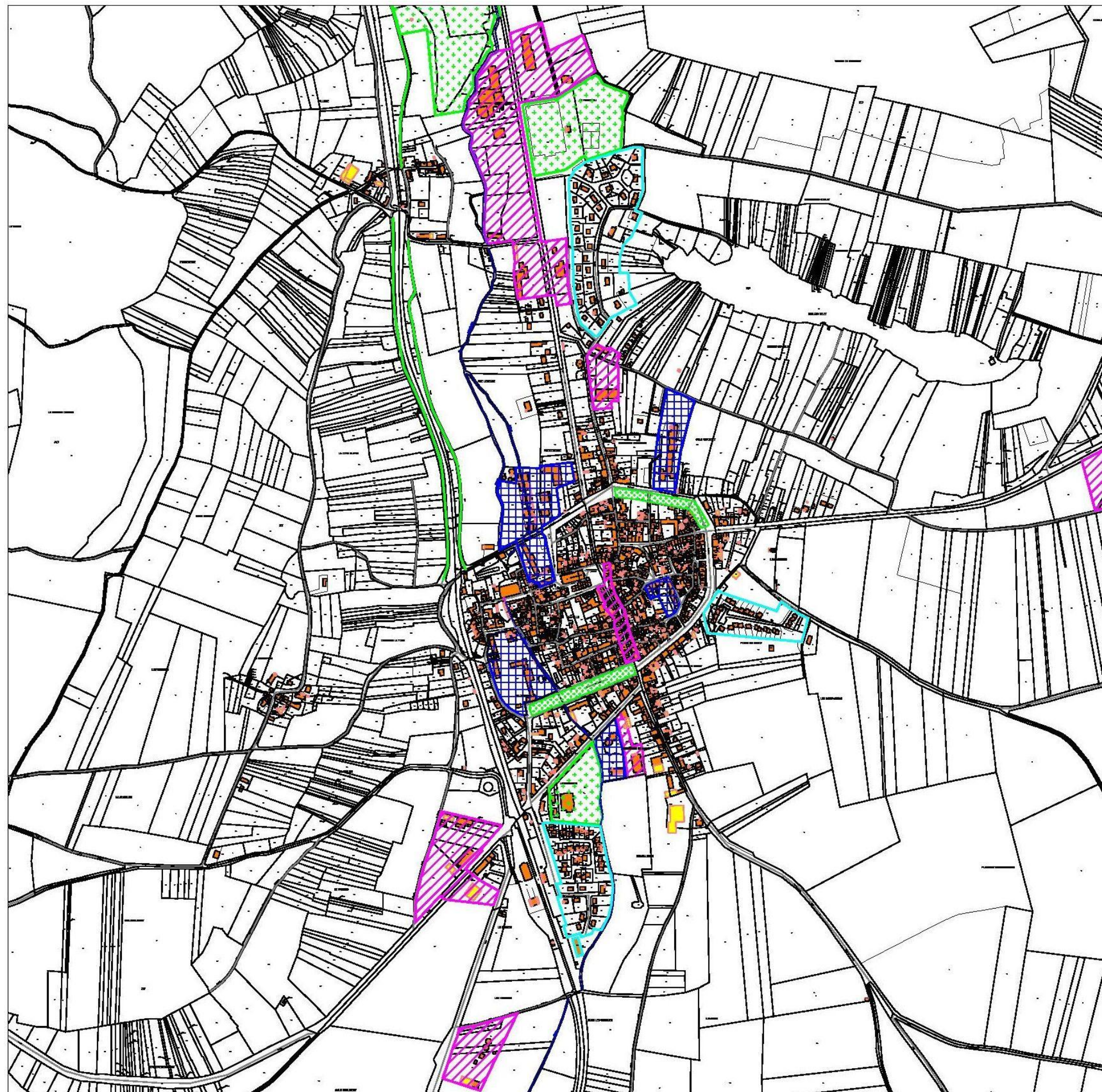
La densité est faible : 32,5 habitants / km². La construction neuve a été peu dynamique au cours des 20 dernières années. La commune a été à l'initiative des dernières opérations de construction par la réalisation de lotissements communaux. En moyenne, depuis 2000, on compte un permis par an, principalement sur le bourg (à l'exception d'une construction à Charlay). La taille moyenne des terrains est de 1 350 m² pour une construction d'environ 130 m² en moyenne, sur ces dix dernières années.

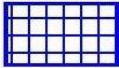
La demande en logements locatifs et / ou sociaux reste faible mais le parc existant est inadapté, trop ancien, d'où une certaine vacance. Logivie a mis en vente ces logements et ne souhaite pas réinvestir sur Varzy. La commune a déjà investi dans la réhabilitation de logements locatifs et n'a pas forcément la capacité de poursuivre cet effort financier. Par ailleurs, une dynamique privée a entrepris le rachat et la réhabilitation d'anciens logements pour les transformer en locatifs. Par contre, les logements situés au-dessus des commerces dans la rue Delangle sont difficile à se réapproprier (pas d'accès indépendant...). Le PLH entrepris au niveau intercommunal permettra certainement de mieux apprécier les besoins en logements et de mettre en place une politique adaptée.

La construction sur Varzy semble aujourd'hui plutôt s'orienter sur un habitat individuel avec espace vert, peu cher. Le foncier disponible immédiatement est réduit.

Varzy présente les deux principales zones d'activités de la communauté de communes du Val de Saunay, qui sont donc d'importance communautaire. La communauté de communes se charge d'acquérir le foncier situé sur les deux zones pour pouvoir faciliter les implantations.

Le tourisme est une activité encore peu importante qui pourrait être développée en travaillant sur l'attractivité du territoire et la capacité d'hébergement. Le cyclorail, d'une longueur de 34 km, est assez renommé.



-  Activités
-  Equipements publics
-  Espaces verts
-  Equipements à vocation de loisirs
-  Opérations d'habitat
-  Cheminements

**Localisation des différentes fonctions
sur le bourg de Varzy**
Ech. : 1 / 10 000e

CIRCULATION

RESEAU VIAIRE

La trame viaire et son fonctionnement sont fortement contraints par le site naturel et la structure ancienne du bourg de Varzy. La lecture de cette trame fait clairement apparaître la morphologie de la ville et son évolution. Ainsi, les anciens remparts transformés en boulevards laissent encore aujourd’hui deviner la configuration médiévale de Varzy.

Le passage dans le centre-bourg de la RN 151, emprunté par de nombreux poids-lourds, amène des problèmes de fonctionnement du fait de la présence des virages et des problèmes de sécurité au niveau des carrefours avec les rues du bourg. Le passage de la RD 977 accroît le trafic par la superposition des flux de circulation dans le bourg, même si la création d’une déviation par le boulevard d’Auxerre a réduit la circulation sur la rue centrale commerçante. Les projets de création d’une déviation ont été abandonnés.

La commune de Varzy est aussi composée de plusieurs hameaux qui sont dispersés sur le territoire, reliés au bourg par des routes départementales ou communales.

Concernant les circulations douces, les chemins bordant la voie ferrée sont couramment empruntés pour la promenade. Le lycée et la zone d’activités des Plantes Froides sont reliés au bourg par un chemin qui sert aussi bien aux piétons qu’aux engins agricoles. La municipalité a pour projet de relier le camping par une voie piétonne et cyclable.

STATIONNEMENT

Le parking de la salle polyvalente, le long de la RN 151, permet aux poids en transit de stationner.

Les Petites et les Grandes Promenades permettent de stationner aux abords du centre-bourg. La place du marché, celle de la mairie et la rue du 11 novembre 1918 permettent de stationner au cœur du bourg. Il ne semble pas y avoir de problème de stationnement sur le bourg de Varzy.

TRANSPORT EN COMMUN

La ligne SNCF Nevers-Clamecy est fermée depuis une vingtaine d’années et n’est plus en état d’être restaurée.

La ligne de car assure une desserte quotidienne entre Nevers et Clamecy plusieurs fois par jour, desservant plusieurs arrêts sur le territoire communal : le Bourg, la gare, Migny et Cœurs. Elle est très peu utilisée par les circulations domicile-travail. Il existe aussi un transport à la demande sur la communauté de communes, utilisé notamment les jours de marché.

La demande en transport en commun n’est pas très importante car sur des secteurs ruraux comme Varzy, les ménages sont tous équipés d’au moins un véhicule.

RISQUES ET NUISANCES

RISQUES

Bien qu’elle ne bénéficie pas encore d’un plan de prévention des risques d’inondation approuvé, la commune est soumise au risque d’inondation de la rivière du Sauzay et du ru Sainte Eugénie. Le P.P.R.I. du Sauzay a été prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2002. Un atlas des zones inondables du Beuvron – Sauzay – Ru Sainte Eugénie a été réalisé en mai 2006, à la demande de la D.I.R.E.N. Bourgogne par le bureau d’études BCEOM. Les risques affichés par cet atlas sont déjà pris en compte dans les autorisations d’occupation et d’utilisation du sol et seront reportés dans le PLU, rendant inconstructible certains secteurs, en particulier sur le bourg.

La commune de Varzy est aussi soumise au risque de transport de matières dangereuses consécutif à un accident pouvant se produire lors du transport de produits dangereux par voie routière sur la route nationale 151 et la RD 977.

SECURITE ROUTIERE

La route nationale 151 et la route départementale 977 sont classées routes à grandes circulation. Leurs trafics se superposent dans la traversée du bourg, accroissant les risques. Le trafic poids lourds important pose des problèmes de sécurité au niveau de la succession de virages du bourg, bloquant parfois la circulation et gênant les débouchés aux carrefours reliant le centre-bourg.

INSTALLATIONS CLASSEES

Plusieurs établissements sont concernés par la procédure d’établissements classés pour la protection de l’environnement. Dix établissements, parfois situés à l’intérieur même du bourg, au contact avec les habitations, sont soumis à déclaration. Le silo d’Epis Centre, en cours de régularisation, devrait être soumis à autorisation. Par ailleurs, deux exploitations agricoles d’élevage bovin sont soumises à déclaration mais sont situées à l’écart du bourg ou des hameaux à Vauvardin et aux Prés de Villiers. Seule l’exploitation de Migny, nouvellement classée ICPE, est à proximité d’une zone bâtie. Les ICPE génèrent une distance d’éloignement de 100 mètres par rapport aux autres constructions.

NUISANCES SONORES

Le trafic routier n’étant pas supérieur à de 5 000 véhicules par jour sur la nationale 151 et sur la route départementale 977, la commune de Varzy n’est pas concernée par le classement sonore des infrastructures routières. Cependant, le stationnement des poids lourds sur le parking de la salle polyvalente occasionne une certaine gêne sonore pour les riverains. Les activités le long de la route de Corvol peuvent aussi générer occasionnellement des nuisances sonores pour les habitations riveraines.

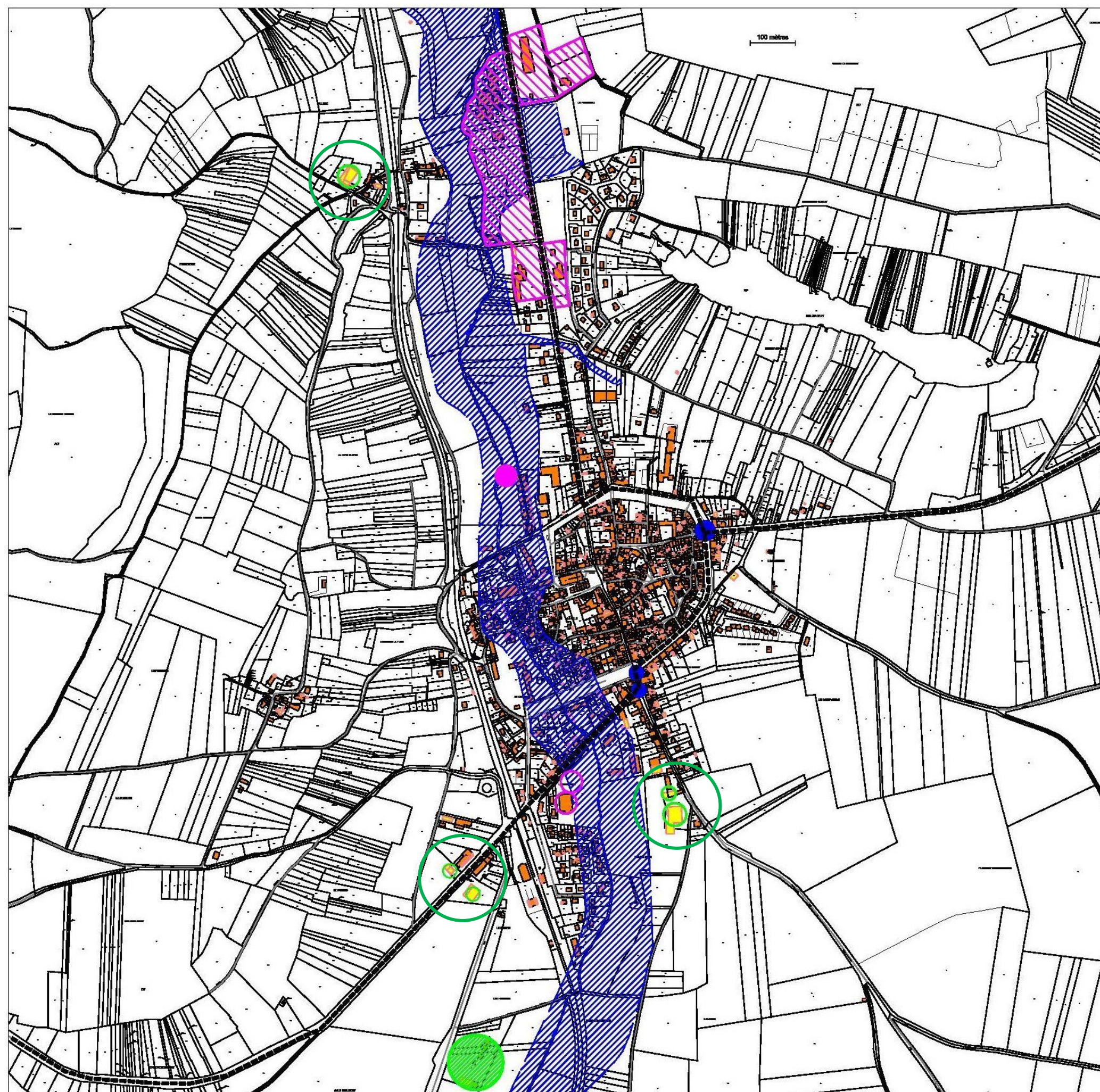
NUISANCES OLFACTIVES

La station d’épuration peut émettre des odeurs gênantes pour les riverains, en fonction du vent.

POLLUTION
Il n'y a pas réellement d'activité polluante sur la commune et aucun site pollué n'a été signalé. La commune regroupe tout de même un certain nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement.

NOM	Adresse	Activité	Régime
Station-service ESSO	16 rue du 8 mai 1945	Station-service	Déclaration
Maison GUIDOUX	Rue Nicolas Colbert	Dépôt de fioul domestique	Déclaration
MECARCASS	Ch. des Longues Raies - Fly	Récupération, dépôt de ferrailles	Régularisation
BOULANGER Jean	Bd Dupin	Dépôt de liquides inflammables	Déclaration
LANGE David	Route de Corvol	Dépôt de gaz comestibles	Régularisation
Lycée – collège	Bd St Saturnin	Dépôt de gaz combustible liquéfié	Déclaration
Lycée privé	Trinay – Marcy	Stockage de gaz combustible liquéfié	Déclaration
Motoculture nivernaise	Route de Corvol	Réparation de matériel de motoculture	Déclaration
Multibiens	Le Paradis	Atelier de mécanique et cabine de peinture	Déclaration
Nièvre Merrains	Route de Clamecy	Fabrication de merrains	Déclaration
Rapid'Marché	Faubourg de Marcy	Station service	Déclaration
EPIS CENTRE	RD 977 – La Presle	Dépôt d'engrais	Régularisation

EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES
La commune ne présente aucun périmètre de captage sur son territoire ou à proximité. Le ru de la Sainte-Eugénie prend sa source dans le bourg de Varzy. Dans le bourg, l'eau n'a aujourd'hui plus qu'un rôle « décoratif », le lavoir-abreuvoir faisant désormais partie du patrimoine de la commune. Il alimente tout de même l'étang de pêche près du camping, autorisé à la baignade avec des eaux de bonne qualité. Cet étang est assez peu mis en valeur car il reste caché depuis la RD 977 par un rideau d'arbres et il est seulement accessible par l'arrière du bourg. Il n'y a pas de valorisation du sous-sol (carrière, mine...) sur la commune. Aucune zone de développement de l'éolien n'a été retenue après étude de plusieurs sites sur le plateau est du territoire communal. En effet, le seul site qui aurait pu avoir un potentiel était trop exposé depuis la RD 977, induisant un impact fort sur le paysage. Un secteur a été identifié pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur le flanc du Mont Charlay. L'agriculture, avec une prédominance de la culture, concerne 12 exploitations agricoles. L'exploitation forestière est aussi une activité importante pour Varzy. La forêt est constituée de peuplements productifs. Elle est source de bois d'œuvre, d'énergie renouvelable et d'emploi.



**Localisation des risques et nuisances
sur le bourg de Varzy**
Ech. : 1 / 10 000e

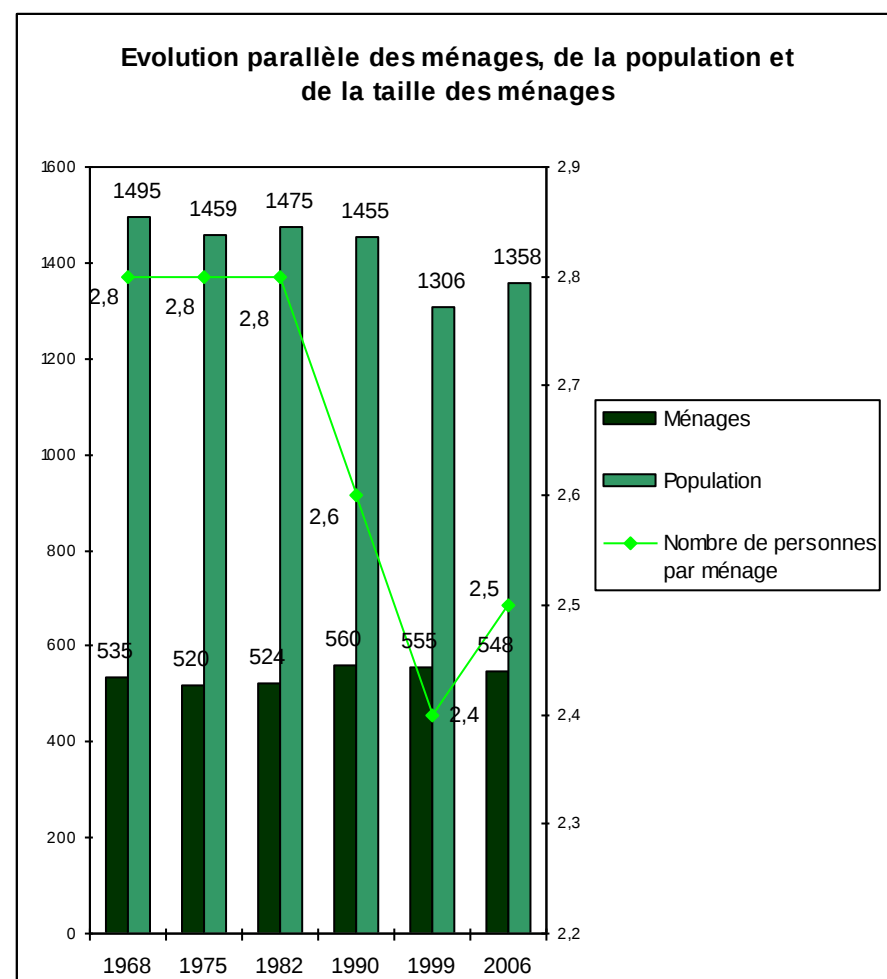
P.L.U. DE VARZY

II – MISE EN EVIDENCE DES ENJEUX

1 – Une commune qui semble retrouver la croissance de la population mais dont le devenir démographique reste préoccupant

La fermeture d'importantes entreprises employant une main d'œuvre nombreuse, sur Varzy même (ateliers de confection, de chaudronnerie, société nivernaise de placage) et sur le bassin d'emplois de Clamecy, a entraîné une perte de population jusqu'en 1999 et donc une baisse de dynamisme pour la ville, qui s'est ressentie sur la fréquentation des équipements, les commerces et le logement. La baisse des emplois privés a cependant été contrebalancée en partie sur Varzy par la création d'emplois publics (lycée, maison de retraite, service d'aides à domicile).

En 2006, la population a connu une nouvelle croissance d'une cinquantaine d'habitants environ malgré un solde naturel déficitaire. La commune subit, comme la plupart des communes rurales, le changement structurel de la population (moins d'enfants par famille, allongement de la durée de vie, familles monoparentales, décohabitation...) et le départ des jeunes pour faire leurs études ou trouver un travail, amenant un vieillissement global de la population.



La baisse de la classe d'âge des 30-44 ans (celle en âge d'avoir des enfants) est cependant inquiétante car si la tendance ne change pas, elle annonce une aggravation du vieillissement dans les années à venir. D'ailleurs, si les effectifs scolaires restent globalement stables, les élèves habitant Varzy sont en régression. Ainsi, les nouveaux ménages installés récemment sur la commune ne sont pas forcément des jeunes ménages mais aussi des retraités.

Le recensement réalisé en 2010 semble constater une reprise de la baisse du nombre d'habitants, à peine compensée par les effectifs de l'internat et de la maison de retraite.

2 – Un niveau d'équipements attractifs à conforter

La commune de Varzy, en tant que chef-lieu de canton, bénéficie d'un bon niveau d'équipements qui lui donne le statut de pôle de services secondaire. Elle est attractive pour les jeunes couples : proximité des écoles, activités pour les enfants et les jeunes, équipements sportifs et de loisirs... Les personnes âgées aussi recherchent la proximité des commerces, des activités culturelles et sociales, des services médicaux ou de la pharmacie. Les personnes âgées vivant isolées préfèrent s'installer sur des bourgs offrant un bon niveau d'équipements, limitant les déplacements.

Cependant, malgré l'installation de nouveaux ménages, le vieillissement de la population est déjà sensible, par exemple au niveau de la baisse des effectifs scolaires originaires de Varzy. En conséquence, la municipalité a développé certains services spécifiques d'accompagnement des personnes âgées, qui devront être encore renforcé si la population de Varzy ne retrouve pas un certain équilibre des tranches d'âge : création de la maison des services, maison médicale, portage des repas, aide à domicile, transport à la demande.

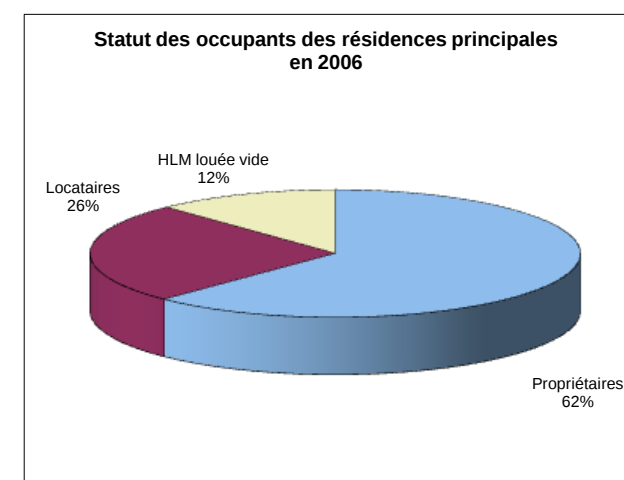
Les équipements publics sont relativement éparpillés sur le territoire (éloignement de la salle polyvalente par rapport au stade, des écoles par rapport au terrain de sports...), pouvant créer pour certains utilisateurs des problèmes de liaisons.

3 – Une offre d'habitat à diversifier

Le parc de logements de Varzy est relativement diversifié pour une commune en milieu rural. Ainsi, 37% des logements principaux sont des locations, dont 12 % de logements sociaux. Cependant, un certain nombre des logements HLM est vacant, souvent du fait de la vétusté des logements ou de leur inadéquation par rapport à la demande. La commune a déjà beaucoup investi dans une politique de réhabilitation des logements vacants en centre-bourg et Logivie (qui possède l'ensemble du parc HLM de Varzy) a entrepris de mettre en vente ses logements locatifs et ne souhaite plus investir sur la commune. Une dynamique privée s'est par contre engagée dans la réhabilitation de logements, achetant des constructions anciennes dans le bourg pour les louer après les avoir remises en état. La communauté de communes lance une réflexion sur le logement et projette la mise en place d'une OPAH sur l'ensemble de son territoire.

Si la maison de retraite est un atout pour la commune, d'autres formes d'habitat sont peut-être encore à prévoir pour les personnes âgées ayant besoin d'assistance...

Le dernier lotissement de maisons individuelles en accession à la propriété date des années 90 et la municipalité a récemment réalisé une extension plus modeste, proposant 16 lots à la vente, pour des maisons individuelles avec terrain d'environ 1000 m², répondant à la demande actuelle sur Varzy. Le territoire communal dispose d'assez peu de terrains isolés, en dehors des opérations de lotissement.



Pour assurer un certain équilibre entre toutes les classes d'âge et conserver une évolution positive de la population, il est essentiel de permettre l'implantation durable d'habitants, qu'ils soient nouveaux résidents ou qu'ils occupent actuellement un logement en collectif, et de conserver, voire attirer, des entreprises et donc des emplois.

4 – Une diversité des fonctions (habitat, équipements, activités)

Varzy appartient au bassin d'emplois de Clamecy. Malgré la disparition de plusieurs entreprises pourvoyeuses d'emplois, la commune de Varzy reste un petit réservoir d'emplois pour les communes voisines, tout comme la commune voisine de Corvol l'Orgueilleux.

Les activités les plus importantes en terme d'emplois et de consommation d'espace se sont situées au Nord de Varzy, le long de la RD 977, plus pour des raisons d'opportunités foncières que d'aménagement de l'espace. Les activités se retrouvent ainsi à cohabiter avec des habitations et des équipements à vocation de loisirs (terrain de sport, étang, camping), posant des problèmes de nuisances et d'image (entrée de ville peu valorisée, secteur « touristique »). La communauté de communes du Val de Saizay, compétente en matière de développement économique, achète les terrains disponibles sur ce secteur.



La zone d'activités, créée à l'Est du bourg lors de l'implantation du lycée horticole, a été étoffée par l'installation de la déchèterie. Elle propose un important foncier, acquis par la communauté de communes. Elle est placée à l'écart du bourg, sans être trop éloignée tout en bénéficiant de la « vitrine » sur la RN 151. Sa situation au milieu d'un secteur agricole ouvert pose cependant un problème de limite et d'intégration dans cet environnement.

La commune de Varzy a conservé un noyau de commerces de proximité regroupés dans la rue principale. Un supermarché est installé le long de la RN 151, à l'entrée sud, en contact avec le bourg.



5 – Une désaffectation du centre-bourg à inverser.

Le centre-bourg a hérité d'un patrimoine riche et d'un bâti de qualité mais vieillissant. Les difficultés pour circuler et stationner dans les petites rues tortueuses, imbriquées dans le bâti ancien, ne leur enlèvent pas leur charme. Cependant, le centre-bourg vieillit mal par endroits. Certaines maisons présentent un aspect négligé, d'autres n'offrent plus que des volets fermés à la vue (maisons de familles, résidences secondaires ou même bâtiments abandonnés parfois).



La baisse du petit commerce, liée à la perte d'habitants dans le bourg et au développement des supermarchés, a conduit à la fermeture des boutiques en centre-bourg et à la désertion des appartements à l'étage. Le dynamisme du centre-bourg est affaibli. Les vitrines sont fermées, parfois reconverties en habitation de manière malheureuse, sans respect de la qualité architecturale des constructions le long de cette voie structurante pour le centre-bourg.

6 – Des espaces publics à réinvestir.

Le traitement des espaces publics de centre-bourg n'invite pas toujours à les pratiquer : le réaménagement des Grandes Promenades avait repoussé les événements festifs sur les abords de la salle polyvalente, seuls les boulistes continuant à utiliser régulièrement la place. Depuis 2008, des modifications structurantes (éclairage public supplémentaire, modification de circulation) ont incité les habitants à réinvestir cet espace.

Les Petites Promenades gardent un grand charme grâce à leurs beaux alignements d'arbres mais l'absence de traitement des sols, la présence des dépôts d'apport volontaire en réduisent l'attrait.

La place du marché bénéficie de sa centralité et de la qualité des constructions qui l'entourent. Elle constitue l'aboutissement de la rue marchande. Le marché hebdomadaire, bénéficiant du label régional « Saveurs de Bourgogne » est suffisamment achalandé pour attirer les habitants des communes voisines.

L'ouverture du parc du château grâce à l'acquisition par la municipalité va permettre aux habitants de bénéficier d'un nouvel espace de détente de qualité, en centre-bourg. Des aménagements remettant à ciel ouvert le ru de Cœurs pourraient revaloriser le parc.

Les abords du lavoir, bien que peu mis en valeur, constituent un espace public attrayant du fait de la qualité du patrimoine et de la situation centrale. C'est un passage obligatoire lors d'une visite patrimoniale. La municipalité encourage son animation en soutenant l'organisation d'événements festifs ponctuels et envisage un nettoyage plus régulier et l'aménagement d'un lieu de pique-nique.



Les abords de la salle polyvalente ne sont pas traités, le passage du ru de Cœurs n'est pas mis en valeur. Les poids lourds, aujourd'hui interdits, ont longtemps occupé cet espace pour stationner. Les espaces enherbés sont utilisés par les écoles, le centre social et la fête foraine. La superposition des fonctions et des usages sur cet espace ne valorise pas son image et rend difficile son aménagement.

Les espaces sportifs (tennis, terrain de football) vont être complétés courant 2010 par un terrain de rugby.

7 – Un urbanisme qui s'appauvrit

La continuité du bâti, la densité du tissu urbain, l'homogénéité de l'architecture traditionnelle constituent les qualités du centre-bourg de Varzy. Par contre, les opérations des trente dernières années réalisées à la périphérie et à l'écart du centre-bourg n'ont pas cherché à retrouver le caractère du bourg ancien, resserré autour de ses axes de communication. Les modes d'implantation sont standardisés, la maison étant implantée au milieu de son terrain, rendu plat si nécessaire, loin de la rue. Le bourg s'est étioilé en s'allongeant le long des voies d'accès (les Haleines, le Châtelet, constructions diffuses vers la côte du Pré). Les opérations de lotissements n'ont pas su créer de continuité urbaine avec le bourg.

L'architecture s'est considérablement banalisée. Les maisons sont choisies sur catalogue ; elles s'éloignent des caractéristiques du bâti ancien et de ses qualités architecturales, préférant le PVC au bois, le blanc à la couleur ou les imitations de matériaux.

8 – Des coupures dans la pratique du bourg, effets de frontière ou transitions mal assurées.

Certains développements récents n'ont pas su créer de transition avec le secteur naturel ou agricole environnant. Ainsi, l'extension du lotissement du Châtelet sur le bord du vallon entre le Mont Châtelet et le Montmay s'arrête brutalement au contact de la zone naturelle et agricole. La zone d'activités en sortie est du bourg est située le long de la RN 151 et au milieu des terres cultivées sans transition.

La zone inondable, bien que peu perceptible dans la traversée du bourg où le ru est busé, crée aussi une rupture par la présence de prairies au contact de secteurs bâtis : entre les Haleines et la route du faubourg de Marcy, à l'arrière de la bande constructible le long de la route de Corvol.

La RN 151, doublée par la RD 977 dans la traversée du bourg, crée une coupure dans le tissu urbain, isolant certains quartiers : les Haleines, la salle polyvalente et le supermarché, le faubourg de Marcy et le secteur de la porte de Marcy, où le relief accentue encore l'isolement, ne permettant qu'une liaison directe piétonne avec le bourg. La circulation est difficile entre les deux rives de la route nationale du fait de l'intensité du flux et de la dangerosité des carrefours.

La voie de chemin de fer, aujourd'hui désaffectée, crée toujours une limite à l'Ouest du bourg, seulement franchie par quelques constructions : des habitations à flanc de coteau et le petit pôle en entrée sud.

La présence du silo en entrée sud crée un périmètre d'éloignement.

9 - Des paysages naturels qui valorisent la commune

Le bourg de Varzy apparaît comme un îlot urbain au milieu de la campagne, niché au creux de son vallon et entouré d'une part du coteau ouest et d'autre part des buttes témoins émergeant au milieu des espaces de plaines agricoles, séparées par des talwegs.

Le relief permet de bénéficier de belles ouvertures vers le bourg de Varzy, sur la RN 151, que l'on soit sur le coteau ouest ou sur le secteur de plateau à l'Est, sur la RD 977 en venant de Nevers lorsque l'on est encore à flanc de coteau. Les routes secondaires reliant les vallons, tantôt en fond de vallées tantôt en ligne de crête, offrent aussi de nombreux points de vue, par exemple en venant de Chantemerle ou de Charlay, avec des vues plongeantes sur la zone d'activités.

Les espaces naturels sont au contact direct avec les espaces bâtis et forment un cadre de vie très agréable. Le bas du coteau constitue un lieu de promenade pour les habitants, bénéficiant de la vue dominante sur le bourg. Passant par Villaine, il permet de rejoindre le plan d'eau. D'autres chemins permettent de découvrir le territoire communal comme autour du Mont Châtelet. Le passage du ru de Cœurs et de la Sainte-Eugénie dans le bourg, accompagnés de leur zone inondable, malgré les contraintes et les risques qu'il amène, fait entrer les espaces naturels au sein même du bourg, bien que les abords ne soient pas mis en valeur.

La forêt, toute proche, présente un grand intérêt économique pour la commune (production et vente de bois d'œuvre et de bois de chauffage) et pour les habitants (affouage). Elle constitue aussi localement un lieu de loisirs : promenade, cueillette des champignons, chasse.

Cependant, la proximité entre les zones bâties et les espaces naturels écologiquement riches, comme les fonds de vallée humides, les pelouses sèches occupant les flancs de coteaux, et les buttes témoins ou la forêt, fait courir des risques à ces milieux sensibles. L'urbanisation du flanc nord-ouest du Mont Châtelet s'engage dans le vallon, brouillant la lisibilité du paysage. Le vallon suivant, au creux du Montmay est aussi menacé par l'extension de la zone d'activités.

10 – Une attractivité à renforcer.

Varzy n'est pas une destination touristique mais elle se situe à proximité de sites majeurs comme Vézelay ou La Charité-sur-Loire. Varzy n'est certes pas un site touristique mais elle possède quelques atouts qui en font parfois une étape pour les pèlerins sur le chemin de Compostelle, des touristes de passage ou en visite à proximité : le vélorail, le musée et la richesse du patrimoine architectural. Son camping constitue souvent, du fait de la situation de Varzy sur la RN 151, une halte sur les longs trajets. L'offre d'hébergement n'est cependant pas très diversifiée sur la commune. Un office du tourisme professionnalisé et une meilleure valorisation de ces qualités permettraient de capter plus de voyageurs de passage et sur une plus grande durée. Le marché hebdomadaire pourrait avoir aussi un plus grand rayonnement avec une meilleure information.

La volonté municipale depuis 2008 de renforcer les temps d'animation festive (foire de la Saint-Georges, fêtes de la musique, du 14 juillet...) contribue à améliorer le rayonnement du bourg et à le promouvoir à l'extérieur.

Le milieu naturel constitue un potentiel : une « réserve calcicole » va être mise en valeur avec l'aide de la Région et de l'Europe par un entretien adapté des prairies sèches pour éviter leur enfrichement.



La présence des lycées et leur développement amène de multiples circulations alternantes et la présence de nombreux lycéens dont la commune n'a pas su profiter.

L'enjeu touristique constitue à lui-seul sur le Haut Nivernais un axe de développement local qu'il reste à mettre en œuvre.

1 – ENJEU DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Objectif : Proposer une offre de logements diversifiée pour fixer la population (décohabitation des jeunes, locataires cherchant à acquérir, personnes âgées cherchant un logement adapté et plus près des services...) :

- ➔ Favoriser la réhabilitation des logements sur le centre-ville
- ➔ Proposer des terrains à la construction dans le cadre d'opérations d'ensemble :
 - Rue des Acacias, en proposant un aménagement du secteur prenant en compte le passage du ruisseau et la création de desserte transversale, piétonne ou automobile.
 - Route de Charlay, si la viabilisation est envisageable (techniquement et financièrement).
 - Terrain face au cimetière, en contact la cité Boulevard Dupin.
- ➔ Proposer des terrains « isolés », hors opérations groupées :
 - En continuité du bourg : rue des Lilas, bas du chemin de la Creux, angle chemin de Vaux
 - Dans les hameaux : Chatemerle, Chiry, Charlay, Fly, Migny, La Bordaux.

Objectif : Maintenir les activités existantes et pouvoir en accueillir de nouvelles :

- ➔ Permettre uniquement l'extension des activités existantes : route de Corvol, au Paradis
- ➔ Affirmer et valoriser la zone d'activités autour du lycée horticole (orientations d'aménagement)

Objectif : Améliorer l'offre touristique :

- ➔ Prévoir des secteurs réservés aux activités de restauration et d'hébergement touristique :
 - Au Paradis, entre la RN 151 et la RD 977
 - Après le cimetière, le long de la RN 151
- ➔ Permettre l'extension du camping sous la forme d'un PRL
- ➔ Créer une voie piétonne et cyclable entre le camping et le bourg

2 – ENJEU D'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Objectif : Tenir compte de la situation de Varzy en fond de vallon dans la gestion de l'eau

- ➔ Intégrer le risque inondation :
 - Les terrains non bâtis situés en zone inondable, même en contact avec le bourg, seront inconstructibles (Les Haleines, à l'arrière de la bande bâtie le long de la RD 977...)
- ➔ Valoriser le passage de l'eau :
 - Intégrer le ru de Cœurs dans la qualification des espaces publics (salle polyvalente, parc du château...)
 - Créer un passage piéton entre les Grandes Promenades et l'avenue de la Charité au niveau du ru
 - Traiter le passage de l'eau comme un élément valorisant et non une contrainte dans les opérations d'aménagement (sous la rue des Acacias).
- ➔ Gérer les eaux de ruissellement de manière « naturelle » :
 - Encourager la récupération des eaux pluviales (réserve pour arrosage, toiture-terrasse)
 - Le long des voiries, créer des fils d'eau et des noues, prévoir des bassins d'orage paysagés

Objectif : Prendre en compte les nuisances des routes (bruit, sécurité, transports de matières dangereuses) et du silo (installation classée) :

- ➔ Eviter de développer l'habitat dans des zones à risques :
 - Pas de développement du côté du silo, créer une transition paysagère avec les espaces agricoles
 - Pas de zones constructibles à vocation d'habitat entre la RN 151 et la RD 977
- ➔ Requalification du parking de la salle polyvalente pour ne plus accueillir de poids lourds et lui donner une nouvelle affectation.

Objectif : Préserver des respirations dans le tissu urbain :

- ➔ Conserver des « poches vertes » dans les espaces bâtis
 - Entre la RD 977 et le lotissement du Châtelet
 - Parc du Château
 - Secteur inconstructible de la Cote du Pré
- ➔ Prévoir des espaces libres dans les opérations d'aménagement
 - Création d'espaces publics sous forme de placettes

Objectif : Prendre en compte les covisibilités du fait du relief, en particulier vis à vis des monuments historiques et des sites protégés.

- ➔ Des secteurs trop exposés seront inconstructibles :
 - Une partie de la Bordaux
 - Les hauts des pentes des coteaux (sous La Bordaux, sous Châtelet)
 - La ligne de crête au Sud-Est du bourg, le long de la RD 105
 - Le vallon derrière Châtelet, au-delà du lotissement et des terrains de sport.
- ➔ Des secteurs seront encadrés par un règlement strict (hauteur, implantation, aspect...) pour une parfaite intégration dans la pente :
 - Flanc du coteau de la Bordaux (vue depuis les Petites Promenades)
 - Flanc du coteau Route de Charlay (vue depuis La Bordaux et la RN 151)

Objectif : Favoriser les modes de déplacements doux.

- ➔ Améliorer les liaisons actuelles :
 - Création d'une voie piétonne et cyclable entre le camping et le bourg
 - Création d'un cheminement entre les Grandes Promenades et l'avenue de La Charité
 - Préserver les promenades entre le bourg et Villaine, reliant le plan d'eau
 - Création d'une voie verte entre Migny et le bourg sur l'ancienne ligne de chemin de fer
- ➔ Prévoir les liaisons piétonnes et cyclables dans les opérations futures

Objectif : S'engager dans une politique énergétique durable.

- ➔ Etude de réalisation d'une chaufferie bois pour les bâtiments publics
- ➔ Prévoir un secteur pour l'installation de panneaux photovoltaïques
- ➔ Permettre et encourager l'utilisation des énergies renouvelables
 - Règlement d'urbanisme autorisant les panneaux solaires, encourageant la prise en compte de l'orientation des constructions...

3 – ENJEU DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Objectif : Pérennité des exploitations agricoles.

- ➔ Limiter la consommation de terres agricoles : Privilégier la densification du bourg plutôt que son extension sur les espaces agricoles
- ➔ Protéger les sièges d'exploitation et permettre leur extension

Objectif : Valoriser la filière bois pour un développement durable.

- ➔ Etude de réalisation d'une chaufferie bois pour les bâtiments publics
- ➔ Réflexion à engager sur l'utilisation des déchets bois des entreprises locales pour la chaufferie
- ➔ Poursuivre la politique d'entretien des forêts communales, encourager les affouages

Objectif : Protéger et valoriser les espaces naturels sensibles.

- ➔ Zones humides
 - Eviter l'urbanisation dans les fonds de vallées humides
 - Les intégrer par un traitement naturel dans les aménagements
- ➔ Pelouses calcaires
 - Préserver les ouvertures sur les vallées sèches (notamment au niveau de la zone d'activités route de Corvol)
 - Limiter l'extension de l'urbanisation sur les secteurs pentus à flanc de coteau et conserver la vocation de prairies des hauteurs
 - Favoriser l'entretien et la valorisation des prairies calcaires (réserve calcicole).

Objectif : Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologiques (corridors biologiques).

- Coupure dans l'urbanisation entre la rue des Acacias et la zone d'activités.
- Continuité des espaces naturels à flanc de coteau ouest (sous La Bordaux).

Estimation des besoins en logements pour 2020

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 l'existant (réhabilitation logements vacants...)

Cette superficie peut être multipliée par 2 pour faire face aux rétentions foncières ou aux blocages divers.

1 - Desserrement des ménages

Le nombre de personnes par ménages est relativement stable mais il devrait baisser avec le vieillissement de la population.

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2006	2,5	548
2020	2,2	617

Nombre de logements à compenser du fait du desserrement : 617 - 548 = **69 logements**

2 - Arrivée d'habitants supplémentaires entre 2006 et 2020

Evolution de la population souhaitée : + 15% sur 14 ans.

Populati	Habitants supplémentaires	Taille des ménages	Nombre de logements
1358	204	2,2	93

Nombre de logements nécessaires pour les habitants supplémentaires : **93 logements**

3 - Renouvellement du parc de logements existants

Le besoin de renouvellement du parc de logements est estimé à 2 % sur 14 ans

$$548 \times 2\% = 11 \text{ logements}$$

4 - Logements absorbés dans le parc existant

La capacité du parc existant à absorber les nouveaux logements est estimé à 5%

$$548 \times 5\% = 27 \text{ logements}$$

5 - Taux de rétention

Le taux de rétention du fait de blocages fonciers ou autres est estimé à 2.

Le nombre de parcelles à prévoir peut donc être multiplié par 2.

6 - Nombre total de parcelles constructibles à prévoir

Nombre de constructions neuves souhaitées : 69 + 93 + 11 - 27 = **146 logements**

Nombre de parcelles constructibles à prévoir avec le taux de rétention : 146 x 2 = **292 parcelles.**

Estimation du nombre de terrains rendus constructibles

Localisation	Surface rendue constructible	Terrains	
		Nombre	Taille moyenne
Le bourg	1 835 m2	2	918 m2
	3045 m2	4	761 m2
	2175 m2	2	1088 m2
	6020 m2	5	1204 m2
	6435 m2	7	919 m2
	2015 m2	2	1008 m2
	1330 m2	1	1330 m2
	8630 m2	9	959 m2
	9750 m2	9	1083 m2
	9625 m2	10	963 m2
	7545 m2	10	755 m2
	34490 m2	40	862 m2
	4760 m2	4	1190 m2
	55000 m2	60	917 m2
	22645 m2	25	906 m2
Chiry	790 m2	1	790 m2
	1575 m2	2	788 m2
	2740 m2	3	913 m2
	2220 m2	2	1110 m2
	2980 m2	3	993 m2
	1670 m2	2	835 m2
	5200 m2	5	1040 m2
Villaine	2115 m2	2	1058 m2
	1270 m2	1	1270 m2
	930 m2	1	930 m2
La Bordaux	3150 m2	3	1050 m2
	2430 m2	3	810 m2
	3110 m2	3	1037 m2
	2085 m2	2	1043 m2
	4020 m2	4	1005 m2
Migny	880 m2	1	880 m2
	3450 m2	4	863 m2
	1280 m2	1	1280 m2
	2360 m2	3	787 m2
	2510 m2	3	837 m2
	1990 m2	2	995 m2
	4175 m2	5	835 m2
Cœurs	1415 m2	1	1415 m2
	2160 m2	2	1080 m2
Fly	1380 m2	1	1380 m2
	2695 m2	2	1348 m2
Charlay	2390 m2	1	2390 m2
	10920 m2	6	1820 m2
Chantemerle	9590 m2	8	1199 m2
	1875 m2	2	938 m2
	1440 m2	1	1440 m2
	2460 m2	2	1230 m2
Chantemerle	2045 m2	2	1023 m2
	2280 m2	2	1140 m2
TOTAL	26,9 ha	276 terrains de	1191 m2 en moyenne

III – MISE EN ŒUVRE DU PLU

La commune de Varzy dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 novembre 1988. Il a été modifié à deux reprises le 27 novembre 1997 et le 30 octobre 2000.

Une nouvelle révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2008. L'engagement des études s'est fait en mai 2009.

2 – ELABORATION ASSOCIEE

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à la prescription de la révision en date du 26 septembre 2008, les personnes publiques ont été associées à la révision du P.L.U. :

- l'Etat, représenté par M. le Préfet de la Nièvre,
- le conseil général de la Nièvre,
- le conseil régional de Bourgogne,
- la chambre des Métiers,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre d'agriculture.

La communauté de Communes du Val de Saizay a souhaité être associées à la révision.

Les personnes publiques associées ont été conviées à des réunions de présentation lors de chaque étape de l'élaboration du P.L.U. :

- Synthèse du diagnostic : décembre 2010
- Orientations du P.L.U : avril 2010
- Zonage et règlement : mai 2010
- Dossier à arrêter : juin 2010

La réunion de présentation du dossier avant son arrêt en conseil municipal a permis de recueillir un avis général plutôt favorable de la part des personnes publiques présentes. Etaient représentés le Conseil Général, la D.D.T. de la Nièvre, Les agences territoriales de Clamecy et de Château-Chinon, le SDAP et la communauté de communes du Val de Saizay.

Les avis des personnes publiques associées sur le dossier arrêté en date du 1^{er} octobre 2011 ont été récapitulés dans le tableau page suivante, expliquant aussi comment ils ont été pris en compte.

3 – CONCERTATION

Le P.L.U. est un document public faisant l'objet d'une concertation avec le public pendant toute la durée des études et ses grandes orientations doivent être débattues en conseil municipal. La durée de la concertation s'étend des prescriptions du P.L.U. jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

La délibération fixe le cadre et le principe de la concertation. Elle prévoit :

- La publication d'un avis dans le journal local,
- La mention de cette procédure dans le bulletin municipal,
- La mise à la disposition du public d'un dossier de consultation, accompagné d'un registre,
- L'envoi d'un courrier annonçant cette concertation,
- L'organisation d'une réunion publique.

Deux réunions publiques ont été organisées :

- Présentation du PADD en décembre 2009
- Présentation du zonage et du règlement : juin 2010.

Aucune remarque n'a été notée sur le registre mis à disposition en mairie.

Une réunion sur le thème de l'agriculture a été organisée, associant les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture.

1 – HISTORIQUE DU P.L.U.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET ARRETE

Services	Remarques	Corrections
Etat	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations.	
	- Rapport de présentation : - <u>Logement</u> : → Evoquer les perspectives sur le logement social et quantifier les besoins. - <u>Localisation des risques et nuisances</u> : → Faire apparaître les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles → Sur l'étude de chaque hameau, ne conserver que le périmètre applicable (50 ou 100 m) et faire plutôt figurer le nouveau zonage. - <u>Elimination des déchets</u> : → Décrire le fonctionnement de la collecte des déchets et le mettre en perspective par rapport à la croissance démographique attendue sur la commune. - <u>Diagnostic agricole</u> : → Présenter les orientations futures des différents exploitants. → Développer l'impact du PLU sur les exploitations agricoles. → Préciser quelles exploitations relèvent du régime des installations classées (p13, 23, 26 et 33). - <u>Prise en compte du risque inondation</u> : → Varzy figure au titre du risque inondation dans le DDRM qui sera approuvé fin 2010 (p 37). - Orientations d'aménagement : → Etudier les enjeux agricoles. - Règlement : - <u>Secteurs inondables, zones UAi, UCi, UDi, UEi, UGi</u> : → Article 1 : compléter par l'interdiction de création de sous-sols. → Article 2-c : supprimer. → Article 2-d : Préciser que la reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est lié à l'inondation. → Article 2-e : Supprimer le terme « attenante ou non » et utiliser le terme d'annexe. - <u>Secteur UDi</u> : → Compléter par les prescriptions pour le secteur inondable UDi. - <u>Zone UG</u> : → Article 1 : Supprimer l'alinéa « c ». - <u>Zone 1AULi</u> : → Préciser qu'elle n'a pas vocation à accueillir de façon permanente des biens et des personnes. Préserver ces espaces non urbanisés (champ d'expansion des crues) et ne pas aggraver le risque en autorisant l'implantation de constructions pérennes. N'autoriser que les constructions sans occupation permanente. Ajouter que les nouvelles clôtures en zone inondable seront entièrement ajourées à mailles larges. - <u>Zone N et Ni</u> : → Article 1 : Supprimer le terme « attenante ou non » et utiliser le terme d'annexe. → Article 1 : En Ni, la création de nouveaux remblais est interdit. → Article 9 : Réglementer l'emprise au sol des constructions pour le secteur inondable. - <u>Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UC, UD, 1AU, 1AUL et A</u> : → Il vaudrait mieux réglementer l'implantation des garages par rapport aux voies à 'article 6. - <u>Zone UE et 1AUe</u> : → Proscrire les activités à risque sur ces zones incluses dans l'urbanisation. → Interdire les activités polluantes près du lycée horticole. - <u>Article UA 12-c</u> : → Fixer un taux maximal d'imperméabilisation pour chaque construction plutôt que de simplement recommander de limiter les surfaces imperméabilisées. - Zonage : - <u>Secteur UDi</u> : → Reporter le secteur UDi sur le zonage (ZS 279, 241, 239, 240). - <u>Zone UD</u> : → Sur les hameaux de Cœurs, Chantemerle et Migny, plusieurs parcelles sont incluses dans la zone UD sans tenir compte des périmètres de réciprocité engendrés par les nombreuses exploitations agricoles. - <u>Secteur 2AUh</u> : → Réduire l'emprise du secteur afin de ne pas enclaver l'exploitation agricole. - <u>Zone 1AU et 2AU</u> : → Justifier de la cohérence du dimensionnement de ces zones. - <u>Secteur Ne</u> : → Faire apparaître sur le zonage.	- Difficile à préciser. - Plan modifié. - Fiches-hameaux modifiés. - Eléments complétés dans le rapport et la notice en annexe. - Rapport complété. - A compléter. - Rapport complété. - Rapport complété (DDRM approuvé le 23 décembre 2010). - Tableaux des enjeux complétés. - Complété. - Supprimé. - Modifié. - Modifié. - Les terrains sont exclus de la zone UD pour la zone Ni, comme à Migny et Chiry. - Supprimé. - Complété. - Complété. - Supprimé. - Complété. - Complété. - Pas de distance fixée. - Modifié. - Modifié. - Pas de seuil fixé. - Parcelles exclue de la zone UD pour zone Ni. - Réduction de la zone constructible au Sud de Migny. - Réduction. - Expliqué. - Zonage complété.
Conseil Général	- Prise en compte du développement Durable : → Volonté de respect des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et paysage traduite par une réelle prise en compte du Développement Durable (économie du territoire, lutte contre le mitage, identification de corridors écologiques et protection des ressources naturelles). - Règlement : → Imposer un accès commun pour chaque zone UE, 1AU et 2AU. Les conditions d'aménagement et la localisation seront à définir en fonction des projets à venir. Les services départementaux de la Direction des Infrastructures et des Transports de la Nièvre sont prêts à se mettre à la disposition de la commune pour rechercher les solutions les plus pertinentes garantissant la sécurité tant des usagers de la voie que celle des futurs utilisateurs des terrains. - PADD : → Le site évoqué pour la création d'une voie piétonne et cyclable entre le camping et le bourg présente plusieurs contraintes : dénivellation, arbres d'alignement, emprise disponible, accès d'entreprises. Les aménagements sur le domaine public départemental devront être validés et autorisés par le Conseil général.	- Complété.
DDSV	- ICPE : → GAEC JOUAN à Migny et GAEC PAILLARD à Vauvardin. → Rappel réglementaire : distance d'éloignement de 100 m.	- Réduction de la zone constructible au Sud de Migny.

4 – ENQUETE PUBLIQUE

PUBLICITE
Par décision en date du 7 décembre 2011, le président du Tribunal administratif de Dijon a désigné M. Jean-Pierre BILLARD comme commissaire-enquêteur. M. le Maire a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique (enregistré le 28 mars 2011 à la sous-préfecture) fixant les modalités. La publicité a été effectuée conformément aux dispositions de l'article R-123.14 du code de l'environnement. Elle a été réalisée de la façon suivante : . <u>Par insertion dans la presse</u> : - Dans le journal du Centre du mercredi 30 mars 2011 (au moins 15 jours avant l'enquête) et du samedi 23 avril 2011 (dans la première semaine de l'enquête), - Dans l'Yonne Républicaine du mercredi 30 mars 2011 (au moins 15 jours avant l'enquête) et du samedi 23 avril 2011 (dans la première semaine de l'enquête). . <u>Par voie d'affichage de l'arrêté sur les panneaux réservés à cet effet sur le territoire communal.</u>

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Varzy du lundi 18 avril 2011 au vendredi 20 mai 2011, soit 33 jours consécutifs. Durant la durée de l'enquête publique, le dossier a été tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé et mis à disposition du public en mairie de Varzy le lundi 18 avril 2011 et il a été clôturé le vendredi 20 mai. Le commissaire-enquêteur a tenu 3 permanences : - le lundi 18 avril 2011 de 9h à 12h. - le mardi 3 mai de 14h à 17h. - le vendredi 20 mai de 13h30 à 16h30. Le commissaire-enquêteur a effectué des visites sur le terrain, une première avant l'enquête publique, le 24 mars 2011 et une le 12 avril 2011. Durant les permanences, cinq personnes ont renseigné le registre et aucun courrier n'a été annexé au dossier. La fréquentation du public a été très faible cependant aucune des personnes qui se sont présentées n'a remis en cause le projet. Les observations sont récapitulées dans le tableau ci-après ainsi que les réponses apportées par le commissaire-enquêteur.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le commissaire-enquêteur atteste que cette enquête s'est déroulée dans des conditions régulières, en conformité avec les textes législatifs et réglementaires applicables à cette procédure, en particulier que les prescriptions de l'arrêté n°2011-23 de monsieur le Maire de Varzy du 25 mars 2011 ont été respectées et que les personnes qui le souhaitent ont eu la possibilité de s'exprimer. Aucun incident n'a perturbé l'enquête qui s'est déroulée dans un climat serein.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le commissaire-enquêteur considère que le dossier d'enquête comporte les pièces prévues par les textes. Les différentes cartes sont facilement lisibles et accessibles au public. Le PLU est cohérent. Le dossier soumis à enquête a permis au public de comprendre les propositions contenues dans celui-ci, d'en juger le bien fondé et de formuler des observations. Il lui permet d'avoir une bonne connaissance de ses droits et devoirs tant en matière de constructibilité des sols que d'exploitation des installations industrielles ou agricoles. Le commissaire-enquêteur, après avoir : - Etudié l'ensemble du dossier dans ses aspects administratifs et techniques, - Examiné la totalité des observations formulées et y avoir apporté des réponses et formulé un avis, En regard : - Du bon déroulement de l'enquête publique dans un climat serein du 18 avril 2011 au 20 mai 2011 inclus, conformément à l'arrêté municipal n°2011-23 en date du 25 mars 2011, - De la constitution et du contenu du dossier de demande comportant les pièces prévues par la réglementation ; - Du fait que la note de présentation, le projet de règlement et les cartes sont suffisamment clairs et précis ; - Des observations du public, de ses commentaires et avis ; - Des avis émis par les personnes publiques et administrations concernées ; - Du projet qui n'a pas été remis en question au cours de l'enquête par le public. Considérant que : - Le projet de PLU de Varzy a été réalisé en concertation avec le public et les collectivités ; - Le projet de PLU objet de l'enquête permettra par ailleurs d'assurer l'équilibre, la diversité et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; - Les objectifs de développement économique, agricole, environnementaux, de l'habitat, protection de la biodiversité, des paysages, des ressources du sol et du sous-sol, ne s'opposent pas à la recherche de la salubrité publique mais au contraire permettent des marges ; Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sous réserve que : - Soit donnée satisfaction aux revendications considérées légitimes de Mme PINON et de M. PAILLARD. - Le rapport de présentation soit complété par une note sur l'élimination des déchets et qu'y apparaissent les plans d'alignement conservés : RD 977 - Le bourg – 16/08/1867 ; - Les emplacements réservés soit reportés sur le plan de zonage, - Les quelques erreurs matérielles relevées par la DDT soient corrigées. - Par ailleurs, je recommande vivement à la commune la création d'un accès commun sécurisé sur la RN 151 permettant de desservir la zone artisanale des Plantes froides et la zone à urbaniser de la rue des Acacias.

DEMANDES FAITES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	Demandeur	Localisation	Parcelles	Demande	Avis du commissaire-enquêteur	Justification du commissaire-enquêteur	Décision de la commission
A	Mme PINON Yvette	Charlay Saint-Ferroux	AK 39, 40, ZK 4 ZC 83, 90	Classer en zone UD.	- Favorable en partie (AK 39, ZK 4) - Non favorable.	- Ne pas classer la totalité des parcelles pour ne pas contraindre la municipalité à imperméabiliser le chemin rural et à développer inutilement les réseaux. Les parties inférieures des parcelles AK 39 et ZK 4 sont desservies par un chemin rural en partie goudronné. - Ces parcelles sont classées en zone Nn, secteur naturel protégé. Leur classement en zone UD accentuerait le mitage et supprimerait le corridor écologique.	- Refusé pour la AK 40, trop éloignée du chemin. - Accordé pour une partie des AK 39 et ZK 4 - Pour une meilleure cohérence de la zone UD, elle est aussi agrandie en face, sur une partie des parcelles 70 et 71.
B	M. LURIER André	Mont Chatelet	AP 425, 115	Connaitre classement.		Ses parcelles sont classées en zone UCb, zone constructible.	
C	M. PINON Bernard	Vauvardin	AL 89, 90, 93, 94 et 96 AL 112	Classer en zone UD. Présence d'une source.	Non favorable.	- Les parcelles AL 89 et 112 ne lui appartiennent pas. - Ces parcelles sont situées dans le périmètre de 100 m par rapport à l'exploitation agricole de Vauvardin, ICPE.	Refusé. Refusé.
D	M. PAILLARD Nicolas	Saint-Ferroux	ZD 3	Classer en constructible.	Non favorable.	- Cette parcelle, desservie par le chemin rural de Saint-Ferroux, est située dans le corridor écologique entre le Mont Chatelet et la zone urbanisée. - Elle est trop éloignée de la route de Corvol pour être classée en zone UE.	Refusé.
	M. PAILLARD Christophe	Charlay	AK 98	Classer en zone UD.	- Favorable.	- Cette parcelle, bordée par la RD 278, est desservie par l'ensemble des réseaux et sa limite ouest est voisine de parcelles déjà bâties (AK 110 – 111) ou intégrées dans la zone constructible UD (AK 113, 210). - Elle était précédemment incluse dans le périmètre constructible du POS et son reclassement ne nuit pas à la cohésion du projet.	Accordé. Il ne semble pas pertinent de classer en constructible l'autre côté de la route : grande parcelle agricole, très en surplomb par rapport à la route ;

A – OBLIGATION DE COMPATIBILITE

1 – Principes généraux du code de l'urbanisme

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents de l'urbanisme et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin

- **d'aménager le cadre de vie,**
- **d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- **de gérer le sol de façon économe,**
- **d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages**
- **d'assurer la sécurité et la salubrité publiques,**
- **de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant** dans les zones urbaines et rurales
- **de rationaliser la demande de déplacements,**

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

De plus, les documents d'urbanisme doivent être élaborés en vue d'un développement durable dont les principes de fond sont définis par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L 1101-1 du Code de l'environnement :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- « **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »;
- « **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux »;
- « **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

2 – Documents supra-communaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie a été élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du préfet coordinateur de bassin le 20 septembre 1996. Pour obtenir une qualité des milieux aquatiques nécessaires à la satisfaction durable des usages, les actions du SDAGE Seine-Normandie portent dans 3 directions :

1. progresser vers une gestion globale des vallées assurant la cohérence des aménagements qui ont une incidence sur l'eau de manière à :
 - intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants
 - assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion,
 - maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.
2. gérer, restaurer et valoriser les milieux aquatiques et protéger les plus sensibles,
3. mieux connaître, former et informer.

Depuis 2006, le Comité de bassin Seine-Normandie élabore un nouveau SDAGE en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce plan a été soumis à la consultation du public en 2008. Le projet de SDAGE devrait être approuvé par le Comité de bassin fin 2009 et deviendra opposable en 2010 après arrêté préfectoral. Il intégrera les obligations définies par la directive cadre sur l'eau en application de la loi du 21 avril 2004 :

- Protéger la santé et l'environnement en améliorant la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques,
- Anticiper les situations de crise : inondation, sécheresse,
- Favoriser un financement équilibré de la politique de l'eau,
- Renforcer les actions locales pour une meilleure gestion de l'eau.

B – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2010 pour dresser l'inventaire des risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Nièvre.

La commune de Varzy est répertoriée dans le DDRM parmi les communes soumises aux risques majeurs, elle est répertoriée pour le risque technologique de transports de matières dangereuses par voie routière.

Par ailleurs, il convient de signaler que la commune de Varzy a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

- un arrêté pour tempête en date du 2 décembre 1982.
- un arrêté pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 30 décembre 1999.
- un arrêté pour inondations et coulées de boues du 29 septembre 2001.

Les risques majeurs doivent être pris en compte dans l'ensemble du P.L.U. Les secteurs où l'existence de risques naturels ou technologiques justifie que les occupations et utilisations du sol soient interdites ou soumises à condition spéciales doivent apparaître aux documents graphiques en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

1 – Prise en compte du risque de transport de matières dangereuses

Le risque transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, maritime, fluviale ou par canalisation de produits dangereux.

Sur la commune de Varzy, le transport de matières dangereuses se fait par la route nationale 151 et la RD 977.

2 – Prise en compte du risque d'inondation

Bien qu'elle ne figure pas actuellement dans le DDRM au titre du risque d'inondations, Varzy ne bénéficiant pas d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé, la commune est soumise au risque d'inondation de la rivière du Sauzay et du ru Sainte Eugénie.

La politique de l'Etat dans les zones inondables répond à trois objectifs :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont ou à l'aval ;
- Sauvegarder l'équilibre actuel des milieux.

Elle énonce trois principes :

- Assurer la sécurité des populations :
 - . Interdire toute nouvelle construction dans les zones d'aléas les plus forts ;
 - . Saisir toute opportunité pour y réduire le nombre de constructions exposées ;
 - . Réduire la vulnérabilité des constructions éventuellement autorisées dans secteurs d'aléas moins importants.
- Préserver les champs d'inondation :

Il s’agit de contrôler strictement l’extension de l’urbanisation des les zones d’expansion des crues peu ou pas urbanisées où la crue peut stocker un volume d’eau important.

- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le P.P.R.I. du Sauzay a été prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2002. Il devra être annexé après son approbation au P.L.U. en tant que servitude d’utilité publique, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Un atlas des zones inondables du Beuvron – Sauzay – Ru Sainte Eugénie a été réalisé en mai 2006, à la demande de la D.I.R.E.N. Bourgogne par le bureau d’études BCEOM. Le P.L.U., comme les autorisations d’occupation et d’utilisation du sol, doit prendre en compte dès à présent les risques affichés par cet atlas, en faisant si nécessaire application de l’article R. 111-2 du Code de l’Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

3 – Aléa retrait gonflement des sols argileux

Les secteurs bâtis de la commune sont soumis à un aléa faible au niveau des risques de retrait-gonflement des sols argileux.

C – PREVENTION DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

1 – Installations classées industrielles et artisanales

NOM	Adresse	Activité	Régime
Station-service ESSO	16 rue du 8 mai 1945	Station-service	Déclaration
Maison GUIDOUX	Rue Nicolas Colbert	Dépôt de fioul domestique	Déclaration
MECARCASS	Ch. des Longues Raies - Fly	Récupération, dépôt de ferrailles	Régularisation
BOULANGER Jean	Bd Dupin	Dépôt de liquides inflammables	Déclaration
LANGE David	Route de Corvol	Dépôt de gaz comestibles	Régularisation
Lycée – collège	Bd St Saturnin	Dépôt de gaz combustible liquéfié	Déclaration
Lycée privé	Trinay – Marcy	Stockage de gaz combustible liquéfié	Déclaration
Motoculture nivernaise	Route de Corvol	Réparation de matériel de motoculture	Déclaration
Multibiens	Le Paradis	Atelier de mécanique et cabine de peinture	Déclaration
Nièvre Merrains	Route de Clamecy	Fabrication de merrains	Déclaration
Rapid’Marché	Faubourg de Marcy	Station service	Déclaration
EPIS CENTRE	RD 977 – La Presle	Dépôt d’engrais	Régularisation

2 – Installations classées agricoles

Les installations classées agricoles doivent respecter des règles d’éloignement de toute construction à usage d’habitation ou professionnel. Il sera imposé aux autorisations de construire des tiers la réciprocité des distances d’implantation de 100 m exigées pour les bâtiments agricoles en application de l'article L. 113-3 du code rural.

La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a maintenu de principe tout en aménageant des dérogations. En particulier, des règles d’éloignement différentes seront possibles pour tenir compte de constructions agricoles antérieurement implantées dans les parties actuellement urbanisées.

Après la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, la loi d’orientation agricole du 5 janvier 2006 modifie une nouvelle fois le principe de réciprocité, codifié à l'article L. 111-3 du code rural. Il sera désormais possible d’y déroger sous réserve de l’accord des parties par la création d’une servitude, dès lors que les immeubles font l’objet d’un changement de destination ou qu’il y a extension d’un bâtiment agricole déjà existant.

NOM	Adresse	Activité	Régime
PAILLARD Christian	Les Prés de Villiers	Elevage de bovins	Déclaration
PAILLARD Nicolas	Vauvardin	Elevage de bovins	Déclaration
PAILLARD Nicolas	Migny	Elevage de bovins	Déclaration

3 – Bruit

Le plan local d’urbanisme doit déterminer les conditions permettant d’assurer la réduction des nuisances sonores conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses différents textes d’application.

Dans la Nièvre, le classement sonore des infrastructures routières nationales ou départementales a été actualisé et publié par arrêtés préfectoraux en date du 18 juin 2007. Le trafic routier n’étant pas supérieur à de 5 000 véhicules par jour sur la nationale 151 et sur la route départementale 977, la commune de Varzy n’est pas concernée.

4 – Assainissement

Les annexes du P.L.U. doivent comporter le schéma du réseau d’assainissement existant ou en cours de réalisation, précisant les emplacements retenus pour les stations d’épuration des eaux usées (article R.123-14 du code de l’urbanisme). Il n’existe aucune servitude de canalisations publiques d’assainissement sur la commune.

Il convient d’être particulièrement attentif à la concordance entre le dossier de schéma directeur d’assainissement et les possibilités d’extension de l’urbanisation sur la commune ainsi qu’à la capacité de traitement de la station d’épuration en place.

5 – Elimination des déchets

Les annexes du P.L.U. doivent indiquer le mode d’élimination des déchets. Le ramassage des ordures ménagères est assuré par la communauté de communes du Val de Sauzay. Les déchets sont ensuite acheminés dans un centre de traitement dans l’Yonne, près d’Avallon. Les habitants ont la possibilité de trier leurs déchets avec des points d’apports volontaires.

6 – Prise en compte du risque radon

Les caractéristiques géologiques des sols de Varzy permettent de penser qu’elle n’est potentiellement exposée au risque radon (gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques).

7 – Zone vulnérable aux nitrates

Le décret n°93-1038 du 27 août 1993 pris en application de la directive européenne du 12 décembre 19991 dresse « un inventaire des zones dites vulnérables qui contribuent à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect des nitrates ou d’autres composés azotés ». L’arrêté préfectoral du 24 avril 2006 pour le département de la Nièvre définit un ensemble de mesures que doit respecter chaque exploitant agricole.

La commune de Varzy, située en zone vulnérable, fait l’objet de mesures particulières de protection des cultures vis à vis des nitrates.

1 – Zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. L’urbanisation est autorisée à condition de présenter une analyse des enjeux environnementaux.

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type II :

- la ZNIEFF n°1012 de la « Forêt de Belary et Coteaux de Chasnay à Châteauneuf », comprenant une mosaïque de milieux forestiers implantés sur le plateau calcaire. On y observe également des pelouses calcaires sur ses marges et quelques prairies humides le long des ruisseaux et des petites tourbières en forêts.
- la ZNIEFF n°1015 des « Vaux d’Yonne », où les côtes calcaires sont découpées par l’érosion et accueillent des pelouses calcaires sèches. Aux vallées de l’Yonne et du Beuvron correspondent des milieux humides également très originaux. La région de Clamecy constitue la limite nord de l’aire de répartition de plantes d’origine méridionale en Bourgogne.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d’une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d’espèces, d’associations d’espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. Il conviendrait de les prendre en compte dans le P.L.U. par un zonage de type « N » (zone naturelle) afin de garantir leur préservation (article R 123-8 du code de l’urbanisme).

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type I :

- la ZNIEFF n°1015.0015 du Grand Montois et du Petit Montois » qui sont deux buttes témoins au nord de Varzy. Les versants sud sont recouverts d’une végétation allant des pelouses à la forêt de Chênes pubescents et les sommets sont enrésinés.
- la ZNIEFF n°1015.0016 de « Montlidoux » qui est une butte témoin située au nord-est de Varzy dont les versants marneux sont occupés par des pelouses et des landes à genévriers et dont le sommet est enrésiné.

2 – Réseau Natura 2000 et obligation d’évaluation environnementale

Le réseau Natura 2000 est destiné à regrouper les sites d’importance communautaire désignés au titre des directives européennes « habitats » et « oiseaux ». Ces deux directives ont mené à la création de Zones de Protection Spéciale (ZPS) afin d’assurer la conservation d’espèces d’oiseaux jugées d’importance communautaire et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) destinés à permettre la préservation d’habitat et d’espèces.

La commune de Varzy est en effet concerné par le site Natura 2000 n° FR 2600970 « Pelouses calcicoles et falaises des environs de Clamecy ».

Conformément à l’ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et au décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l’évaluation des incidences des documents d’urbanisme sur l’environnement modifiant le code de l’urbanisme et le code de l’environnement, le PLU devra faire l’objet d’une évaluation environnementale si le PLU a des incidences notables sur le site Natura 2000.

Le rapport de présentation doit estimer les incidences du projet de P.L.U. sur le site Natura 2000. En cas d’incidences notables, une évaluation environnementale sera réalisée et le rapport de présentation devra être complété par des analyses plus précises.

3 – Zones humides

L’article L.211-1 du code de l’environnement définit la zone humide comme «…les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d’eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l’année. ».

La DIREN Bourgogne a fait réaliser en 2000 un inventaire des zones humides de plus de 4 hectares. La commune de Varzy est ainsi concernée par deux zones humides de plus de 11 ha.

Article R 123-17 du code de l’urbanisme :

«…Conformément à l'article L. 112-3 du code rural, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du centre régional de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Il va de même en cas de révision, de révision simplifiée et d'une mise en compatibilité en application de l'article L. 123-16. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

4 – Espace rural

Il y a lieu de s’opposer formellement à la dissémination excessive des constructions dans l’espace rural car elles auraient notamment pour effet, selon le contexte communal, de :

- banaliser le paysage,
- d’alourdir le coût de divers services publics,
- de reporter sur les espaces protégés les seules possibilités pratiques de réaliser les équipements qui s’avéreront indispensables dans l’avenir,
- compromettre l’exploitation agricole.

L’impact sur l’activité agricole peut se faire à plusieurs niveaux :

- réduction des terres agricoles,
- difficultés d’accès aux terres agricoles (discontinuité des terres cultivées, coupure des chemins d’accès, enclavement des terres agricoles...),
- difficultés pour étendre les bâtiments agricoles et en particulier implanter des installations classées agricoles du fait de la proximité d’habitations.

Il est en particulier important de faire attention au statut de l’exploitant (propriétaire ou non des terres, des bâtiments d’exploitations). En effet, si l’exploitant n’est pas propriétaire, ce dernier peut mettre fin au bail rural si les terres sont classées en zone urbaine ou si la reconversion des bâtiments est autorisée.

La commune de Varzy est concernée par la zone d’indication géographique protégée (IGP) des volailles de Bourgogne. L’IGP permet de protéger une dénomination géographique de produits agricoles et/ou agroalimentaires dont les caractéristiques et spécificités sont liées au terroir, au bassin de production ou au savoir-faire.

5 - Forêts

Le massif de la forêt domaniale d’Arcy (431 ha 90 a sur le territoire communal sur un ensemble de 2 034 ha 12 a) est une propriété privée de l’Etat. Il est aménagé dans le but de produire du bois d’œuvre feuillu dans le respect général des paysages et des milieux. Il bénéficie d’un aménagement qui a été approuvé par arrêté ministériel le 27 juin 2002 pour une période de vingt ans soit de 1999 à 2018. Il convient de mentionner la présence de la maison forestière des Ronceaux.

La forêt communale de Varzy (301 ha 90 a sur le territoire communal sur un ensemble 842 ha 5 a) est aménagée dans le but de produire du bois d’œuvre feuillu et résineux et du bois de chauffage feuillu dans le respect général des paysages et des milieux. Il bénéficie d’un aménagement qui a été approuvé par arrêté ministériel le 17 juin 1998 pour une période de vingt ans de 1998 à 2017. Il convient de mentionner la présence de la Chapelle Saint-Lazare, centre d’intérêt pour le public, entourée d’une plantation de douglas de plus de 20 ans sur une quarantaine d’ares.

La forêt communale de Villiers-le-Sec indivise entre la commune de Varzy pour un tiers et de Villiers-le-Sec pour deux tiers est composée de deux cantons (bois du Grand Montois et Montlidoux) pour une surface de 47 ha 80 a 50 CA situés uniquement sur la commune de Varzy. Aucun de ces deux massifs de fait l’objet d’aménagement forestier si ce n’est sous forme d’exploitation de taillis sous futaie, réalisée par les affouagistes, les futaies étant vendues lorsque la gestion l’exige.

La forêt est constituée de peuplements productifs, principalement feuillus avec une prédominance de chênes.

Le sylviculteur, pour produire du bois, contribue à la mise en valeur et la protection de la forêt. Ce travail est connu d’intérêt général par le Code Forestier (art. L1). Le code forestier encadre la gestion forestière en

définissant les principes fondamentaux de la gestion durable de forêts afin de « garantir leur diversité biologique, leur productivité, leur régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir les fonctions économique, écologique et sociale pertinentes, aux niveaux local, national et international.

Les espaces à vocation forestière sont à classer en zone naturelle N au titre des articles R.123-4 et R-123-8 du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC peut concerner les bois de moins de 4 ha dont le Code Forestier n'assure pas de facto la préservation. Le classement de grandes surfaces en EBC est souvent injustifié car elles sont déjà protégées du défrichement car soumises par le code forestier à des obligations de gestion. La surface totale classée en EBC doit figurer au document ainsi que son évolution par rapport au précédent document d'urbanisme.

Les projets d'aménagements de l'espace prescrits par la commune de Varzy doivent veiller :

- à ne pas compromettre l'accès aux massifs
- à assurer la sécurité des usagers des voies publiques qui doivent parfois cohabiter avec les transports de bois
- à ne pas aggraver les risques d'incendie ou phytosanitaires
- à ne pas morceler les unités de gestion.

La forêt domaniale d'Arcy, la forêt communale de Varzy et la forêt communale indivise de Villiers-le-Sec relèvent de régime forestier prévu par les articles L.111-1 et suivants du code forestier. A ce titre, elles doivent figurer en annexe du PLU conformément à l'article R. 123-14 (1°) du code de l'urbanisme.

6 – Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Varzy est assurée à partir du captage du Moulin de Corbelin, implanté sur le territoire de la commune de La Chapelle Saint-André et protégé par arrêté préfectoral du 21 mars 1994.

Les annexes du PLU doivent comporter le schéma du réseau d'eau existant ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation (article R. 123-14 du code de l'urbanisme).

Il n'existe aucune servitude de canalisations publiques d'eau sur la commune.

7 – Besoins en eau pour la lutte contre les incendies

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la construction doit s'accompagner de la réalisation d'équipements de desserte correspondants et notamment ceux relatifs à la défense contre l'incendie.

D – PROTECTION DU CADRE DE VIE ET CONSERVATION DU PATRIMOINE

1 – Sites

La commune Varzy comporte deux sites protégé au titre des articles L. 341-1 et suivants du code de l'urbanisme et du décret n°69-607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5-1 de la loi modifiée du 2 mai 1930 sur la protection des sites :

- Mail dit « Les Grandes promenades », avec ses marronniers : inscrit à l'inventaire des sites monuments naturels artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
- Ensemble urbain délimité par la rue Saint-Pierre, la rue du Moulin, la rue de la Fontaine Saint-Eugénie, la place de l'Eglise Sainte-Eugénie et la rue du Chapitre.

De plus, au titre des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme), le P.L.U. peut assurer à certains secteurs à définir une protection suffisante pour éviter toute disparition ou transformations susceptibles d'altérer les lieux.

2 – Paysage

Conformément à la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des

paysages, les P.L.U. doivent intégrer une véritable réflexion paysagère et faire émerger un projet municipal collectif en faveur des paysages.

Les éléments du paysage faisant partie du patrimoine collectif peuvent être identifiés : murets, terrasses agricoles, réseaux de canaux, bocages, dallages urbains remarquables, chemins, sentiers...

La circulaire du 1^{er} mars 2007 met en oeuvre au niveau national et local les dispositions de la convention européenne du paysage dite « convention de Florence » entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2006 et publiée au journal officiel le 22 décembre 2006. Conformément à la convention européenne, quatre axes de développement structurent la politique paysagère en France :

- identification et qualification des paysages
- définition des objectifs de qualité paysagère,
- intégration du paysage dans les politiques sectorielles,
- information et sensibilisation du public.

Le paysage, patrimoine commun de la nation, est un élément essentiel du bien-être individuel et social. Selon l'article L.110 du code de l'urbanisme, « les collectivités publiques en sont le gestionnaires et le garant dans le cadre de leurs compétences ». L'attention des communes est appelée sur la valeur économique et sociale du paysage dans une perspective de développement durable et de maintien de qualité des paysages en évitant notamment la tendance d'évolution des paysages qui sont déstructurés ou qui présentent un risque important de consommation d'espace (étalement urbain, développement des zones commerciales, multiplication des lignes électriques, mutation des paysages agricoles...).

Cette prise en compte du paysage doit se traduire à la fois dans l'ensemble des documents du P.L.U.

Actuellement, la commune de Varzy offre des cônes de vue intéressants qu'il convient de préserver du fait d'une topographie vallonnée, notamment au hameau de Bordaux.

3 – Réglementation aux abords des routes à grande circulation

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement dispose que les constructions et installations seront interdites sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et assimilées et de 75 mètres pour les voies à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

La loi n°2005-157 du 3 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a modifié cet article. Des règles différentes de celles prévues par le présent article peuvent être prévues lorsque le P.L.U. comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, communément appelé « amendement Dupont », vise ainsi à mieux maîtriser le développement urbain en dehors des espaces déjà urbanisés aux abords des principaux axes routiers, en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation, en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier, en gérant l'insertion paysagère de ces grands axes.

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit être examiné au regard de la réalité physique et non en fonction des limites d'agglomération au sens de la voirie routière ni du zonage opéré par le P.L.U. Il conviendra notamment d'apprécier la distance du terrain aux parcelles déjà bâties.

Les voies actuellement concernées sur le territoire de la commune de Varzy sont la route nationale 151 et la route départementale 977. Si une urbanisation aux abords d'une de ces voies est envisagée, le P.L.U. doit comporter une étude mettant en évidence la qualité du projet urbain pour pouvoir fixer des règles différentes de celles prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (au delà de 75 mètres de l'axe de la route).

4 – Plan Départemental des itinéraires de promenades et de randonnées

Le P.L.U. devra tenir compte du P.D.I.P.R. qui figurera sur les plans annexes en tant que chemins à conserver.

5 – Monuments historiques

La commune de Varzy comporte plusieurs édifices protégés au titre des articles L.621-1 et suivant(s) et L. 621-25 et suivant(s) du code du patrimoine :

- Ancienne collégiale Sainte-Eugénie : restes d'arcatures de la façade inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1930.
- Ancienne léproserie de Saint-Lazare : chapelle inscrite à l'inventaire supplémentaire monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 1931.
- Château des Evêques d'Auxerre : façades et toitures inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1946.
- Puits couvert : lieudit « les Petites Promenades » route de Varzy à Clamecy inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 1946.
- Hôtel de l'Ecu : tourelle d'escalier inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 1927.
- Maison du XVe siècle dite « Maison Guiton » : façades, toitures, cave et plancher avec poutres et solives du XVe inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 23 février 1925.
- Tourelle d'escalier 6 rue de Vézelay inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 25 février 1928.
- Eglise Saint-Pierre classée parmi les monuments historiques sur la liste du 1^{er} janvier 1862.

Une discussion a été engagée avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour définir un périmètre modifié en vertu de l'article L 621-30-1 du code du Patrimoine.

Une liste non exhaustive du patrimoine bâti relevant un caractère architectural intéressant est extraite de l'ouvrage « Le patrimoine des communes de la Nièvre » aux éditions Flohic :

- | | |
|------------------------------|---|
| - chapelle du cimetière | - monument commémoratif d'André-Marie Dupin |
| - mairie | - ancien Hôtel-Dieu |
| - lavoir | - Sacré Cœur (Mont Châtelet) |
| - ancienne école de filles | - ancienne école normale d'instituteurs |
| - cabane de vigne (Beaumont) | - maisons de meunier (Moulin Naudin) |
| - ancien abattoir municipal | |

6 – Patrimoine archéologique

La loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 modifie la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et substitue notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

Varzy n'est pas classée parmi les communes les plus sensibles sur le plan archéologique dans le département de la Nièvre. Cependant, des vestiges ont été repérés et sont présentés dans les annexes du PLU. De plus, le règlement indique un certain nombre de rappel sur la prise en compte du patrimoine archéologique.

E – INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

1 – Routes départementales

La commune est traversée par plusieurs départementales. Il conviendra de consulter les services du conseil général de la Nièvre notamment dans le cadre de la réglementation des accès et des reculs d'implantation.

2 – Servitudes d'alignement

Les servitudes d'alignement sont des servitudes d'utilité publique relevant des différents maîtres d'ouvrages des voies et doivent être reportées en annexe du PLU pour demeurer opposables. La commune est concernée par des alignements sur route départementale, nationale et voies communales. La commune souhaite conserver les servitudes suivantes :

- RD 977 – le bourg du 16 / 08 / 1867.

3 – Domaine ferroviaire

La commune de Varzy est traversée par la ligne ferroviaire de Nevers à Clamecy qui n'est plus exploitée mais qui fait toujours partie du réseau ferré national.

Il n'est pas nécessaire de prévoir un zonage spécifique pour ce domaine toutefois, il conviendra de fixer, dans les zones traversées, des règles adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

4 – Lignes électriques

La commune de Varzy n'est pas traversée par des lignes aériennes HTB mais par des lignes du réseau de 2^{ème} catégorie concernant les ouvrages de tension inférieures à 50 kV (HTA) qui constituent des servitudes d'utilité publique mais ce réseau de distribution n'est pas représenté sur le plan des servitudes d'utilité publique.

5 – Desserte en gaz

La commune de Varzy n'est concernée actuellement par aucune canalisation haute pression de transport de gaz naturel exploité par région Nord Méditerranée.

6 – Télécommunications

La commune de Varzy est traversée par plusieurs câbles « France Télécom » figurant comme servitudes d'utilité publique.

Le responsable « France Télécom » - Unité de Pilotage Réseaux Nord-Est de Besançon souligne que la procédure d'élaboration d'un PLU ne permet pas d'imposer dans le règlement l'enfouissement systématique des réseaux.

- Selon l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :
- 1 - Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
 - 2 - Analyse l'état initial de l'environnement naturel,
 - 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et en cas de révision les changements apportés à ces règles,
 - 4 - Il évalue les incidences prévisibles du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2 – P.A.D.D.

Article R. 123-3 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Le P.A.D.D. présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations le composant le 7 décembre 2006. La loi S.R.U. a permis ainsi au plan local d'urbanisme de traduire la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique.

Le P.A.D.D. fonde le partage entre modification et révision du P.L.U. : si l'on respecte ses orientations, une modification suffira à condition de ne pas réduire les zones agricoles.

3 – Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones :

- les occupations et utilisations du sol interdites (art. 1) et celles soumises à conditions (art. 2),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7),
- éventuellement les accès (art. 3), la desserte en réseaux (art.4), la taille minimale des terrains (art. 5), l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (art. 8), l'emprise au sol (art. 9), la hauteur des constructions (art. 10), l'aspect extérieur des constructions (art. 11), stationnement (art. 12), espaces libres et plantations (art.13) et le coefficient d'occupation du sol (art. 14).

4 – Le plan de zonage

Le plan de zonage est la partie graphique du règlement.

Selon l'article R 123-11., les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Le classement en espace boisé n'est pas adapté à des massifs forestiers comme on trouve sur la commune, déjà encadrés par le code forestier et les plans de gestion.

b – Inscription en éléments du paysage à préserver

En vertu de l'article L 123-1.7°, de l'article R. 123-11.h et de l'article R. 421-28, cette inscription permet de protéger certains éléments identifiés, qu'ils soient naturels (arbres isolés, haies, alignement d'arbres...) ou bâtis (puits, lavoirs, croix, murs...) : c'est un outil pour aider la municipalité à préserver son caractère. Un permis de démolir doit précéder tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément du paysage : selon les dispositions du projet et le type d'éléments du paysage, le projet pourra être modifié ou, si l'élément doit être supprimé, des mesures compensatoires peuvent être demandées (plantation d'un autre arbre...).

Le recensement des éléments du paysage concerne principalement les éléments, naturels ou bâtis, situés à proximité des zones urbaines ou à urbaniser, là où le risque de les voir disparaître est plus grand. Ils peuvent être situés dans les espaces privés comme sur l'espace public. L'inscription d'éléments du paysage situés sur des espaces privatifs est essentielle pour leur préservation. Malgré les moindres risques de les voir disparaître, certains éléments situés sur l'espace public sont aussi inscrits en éléments du paysage à préserver afin de rappeler leur importance. Certains sentiers ont aussi été inscrits en chemins à conserver dans les éléments du paysage.

Les éléments du paysage ont été repérés sur plan. Un tableau présenté en annexes indique l'intérêt et le mode de gestion de chaque élément afin de permettre à la municipalité de gérer cet outil de manière raisonnée et souple.

c – Emplacements réservés et droit de préemption

N°	Localisation	Parcelles	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	Boulevard d'Auxerre	275	700 m2	Création d'une voie pour desservir la zone 1AU (largeur : 10 m)	Commune
2	Rue du Faubourg de Vézelay	201	800 m2	Création d'une voie pour desservir la zone 1AU (largeur : 10 m)	Commune
3	Rue des Acacias	Tout le linéaire		Création d'une voie pour desservir la zone 1AU (largeur : 10 m)	Commune
4	Route de Corvol	244, 246, 251	34 500 m2	Extension de la zone de loisirs	Commune

Selon les articles L. 123-1.8° et R. 123-11.d, les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et espaces verts, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. La liste des emplacements précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires selon l'article R. 123-11.d du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.

La commune va aussi se doter du droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de manière à faciliter les projets d'aménagement, en particulier en zone à urbaniser.

a – Espaces boisés classés

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

Les orientations d'aménagement permettent aux communes de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser selon l'article R.123-6 : « 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 le règlement ».

6 – Les servitudes d'utilité publique

Selon l'article R. 123-14, « les annexes comprennent à titre informatif :

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 (...)

Les Servitudes d'Utilité Publique apparaissent en pièce n°6 du dossier. Ce document reprend la liste et les plans des différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire communal.

7 – Les annexes

Selon l'article R. 123-13, « les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- (...)
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ; (...)

Selon l'article R. 123-14, « les annexes comprennent à titre informatif :

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ; (...)
- 3 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ; (...)

Les annexes comprennent :

Les annexes du PLU de Varzy comprennent :

- 6-1 – Les servitudes d'utilité publique.
- 6-2 – La notices des annexes sanitaires (description des systèmes d'alimentation en eau potable, de traitement des eaux usées et de traitement des déchets).
- 6-3 – Le plan du réseau d'assainissement
- 6-4 – Le plan du réseau d'alimentation en eau potable
- 6-5 – Le plan du périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants
- 6-6 – Les informations sur le patrimoine archéologique.

IV – JUSTIFICATION DU ZONAGE

A – Caractéristiques des différentes zones

a - Zone UA

Cette zone correspond au centre-bourg ancien de Varzy, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces.

Elle comprend un secteur inondable UA_i où sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

b - Zone UC

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat périphériques du bourg de Varzy, en grande partie desservis par un réseau d'assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales.

La zone UC est composée de trois secteurs :

- un secteur UC_a correspondant au secteur de la Côte du Pré et aux abords du cimetière où une implantation assez proche de l'alignement est imposée (façade implantée entre l'alignement et 5 mètres) et où la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, contre 12 mètres dans le reste de la zone,
- un secteur UC_b correspondant au faubourg de Vézelay, au faubourg d'Auxerre et aux anciens lotissements où une implantation plus éloignée de la voie, entre l'alignement et 10 mètres, se justifie (circulation plus importante, implantation existante différente),
- un secteur inondable UC_i dont les caractéristiques se rapprochent de celles du secteur UC_b mais où sont imposées des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations.

c - Zone UD

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat localisés sur les hameaux de Chiry, Villaine, Chantemerle, Charlay, Fly, Cœurs et Migny, non desservi par un réseau d'assainissement collectif. Elle est principalement composée d'un noyau de bâti ancien dense et de constructions individuelles plus diffuses. Elle est prévue pour accueillir principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales.

d - Zone UE

La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services située sur la route de Corvol-l'Orgueilleux (RD 977), à l'entrée nord du bourg de Varzy. Elle comprend un secteur UE_i à caractère inondable, le long de la vallée du ru de la Sainte-Eugénie.

e - Zone UG

Une zone UG spécifique aux équipements publics (lycée, collège, château...) est créée. Elle comprend un secteur inondable UG_i.

e - Zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AU_a à vocation d'habitat, entre le faubourg d'Auxerre et la rue des Acacias,
- le secteur 1AU_b à vocation d'habitat, le long de la rue des Acacias,
- le secteur 1AU_e à vocation d'activités économiques au niveau des Plantes Froides,
- le secteur 1AU_h à vocation hôtelière ou de restauration en entrée ouest de Varzy,
- le secteur 1AUL à vocation de loisirs et de tourisme prévue pour l'agrandissement du camping et autorisant les PRL, qui comprend un secteur inondable 1AUL_i.

Dans les secteurs 1AU_a, 1AU_b, 1AU_e, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement. Dans les secteurs 1AU_h et 1AUL, l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

f - Zone 2AU

La zone 2 AU correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

- La zone 2AU proprement dite est à vocation principale d'habitat, près de la Porte de Marcy.

Sinon, la zone comprend aussi deux secteurs :

- Le secteur 2AU_e à vocation d'activités pour l'extension à long terme de la zone 1AU_e aux Plantes Froides,
- Le secteur 2AU_h à vocation d'activités d'hébergement, localisée au Paradis, en entrée sud. Elle a été un peu réduite pour prendre en compte la présence d'une exploitation agricole mais reste tout de même suffisamment étendue pour pouvoir accueillir un projet hôtelier.

Les zones 1AU_e et 2AU_e route de Corvol comme aux Plantes Froides sont des zones d'activités intercommunales qui doivent avoir une capacité d'accueil suffisante pour le développement économique de la communauté de communes.

g - Zone A

La zone A correspond à la zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

h - Zone N

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend cinq secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé.

2 – Délimitation des zones

Délimitation des secteurs inondables :

L'Atlas des zones inondables du Beuvron – Sauzay – Ru Sainte Eugénie réalisé en mai 2006, déterminent les contours de la zone inondables sur Varzy. Les terrains repérés comme inondables à l'intérieur du bourg ont été classés dans des secteurs constructibles (UA_i et UC_i) mais qui imposent des prescriptions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions aux inondations tandis que sur les hameaux où les secteurs naturels les terrains inondables ont été classés en secteurs naturels inondables Ni interdisant les nouvelles constructions.

La zone UA a été agrandie sur la zone UC au niveau de la rue du faubourg d'Auxerre, du boulevard d'Auxerre et de la rue du faubourg de Marcy où la densité du bâti est plus conforme à la zone UA. Une zone UG a été créée pour regrouper les équipements publics, empiétant en partie sur la zone UA.

b - Zone UC

La zone UC a été réduite au profit de la zone UA et agrandie au niveau de la rue de Vézelay pour inclure une partie de l'ancienne zone NB, supprimée. Sur le secteur de la Côte du Pré, des secteurs jusque là classés en zone ND ont été rendus constructibles dans un secteur UCa qui réduit l'impact des constructions en limitant la hauteur des constructions. La zone 1NA prévue pour l'extension du lotissement du Châtelet a intégré la zone UC, le nouveau lotissement étant viabilisé. A l'inverse, une partie des terrains non urbanisés le long de la rue des Acacias est transférée dans la zone 1AU pour garantir la cohérence de l'aménagement. Les terrains de sport au nord du bourg passent de la zone UC au secteur NL et NLi correspondant mieux à la vocation des terrains. L'espace vert sous le lotissement du Châtelet a été aussi classé en zone naturelle N afin de préserver une respiration dans l'urbanisation, le long de la RD 977. La nouvelle zone UG inclut aussi des parcelles autrefois en UC au niveau de la salle polyvalente. Les espaces libres près de la salle polyvalente (parking, espaces verts) sont classés en zone NLi pour limiter l'occupation du sol.

c - Zone UD

Sur Chiry, Villaine et Migny, sont exclues de la zone UD les parcelles inondables.

Au niveau de **Villaine**, une zone UD est créée à l'Est de la voie ferrée en remplacement de l'ancienne zone NB supprimée, en excluant une parcelle non bâtie en partie inondable.

A **Chiry**, la zone NB est aussi remplacée par la zone UD sur les terrains à l'ouest du chemin menant à Courcelles, les terrains en dessous du chemin étant répertoriés come inondables. Plusieurs terrains en dents creuses sont disponibles. La zone constructible est un peu agrandie vers l'Ouest en intégrant des parcelles de part et d'autre de la route et vers le Sud en ajoutant une parcelle le long du chemin pour offrir quelques nouveaux terrains constructibles. La zone constructible est aussi réduite en épaisseur pour limiter l'implantation des constructions en fond de parcelles.

A **Chantemerle**, la zone NB devient UD sur la partie centrale du hameau, tandis que l'extension au Sud est reclassée en zone naturelle de manière à préserver ce secteur en creux, isolé du hameau, qui regroupe la mare, le lavoir, un puits et un calvaire. Les bâtiments d'exploitation au Nord et à l'Est sont inscrits en zone agricole A. La zone constructible est agrandie vers l'Ouest, englobant une parcelle constructible. Les seuls autres terrains disponibles sont de toutes petites parcelles dont le regroupement permettrait une ou deux constructions.

A **Charlay**, la zone UD prend la place de la zone NB avec quelques modifications. La zone est légèrement réduite à l'extrémité nord pour ne pas dépasser le chemin rural tandis que de l'autre côté de la route, un grand terrain est enlevé de la zone constructible car bordé d'un haut talus rendant son urbanisation difficile. Au Sud, un terrain est ajouté jusqu'au chemin rural qui marquera la limite du hameau tandis que une petite parcelle au Sud-Est passe en zone N car plus à l'écart et difficile à desservir. Suite à l'enquête publique, deux parcelles sont ajoutées de part et d'autre du chemin à l'Est du hameau ? sur des parcelles de prés. Les parcelles comprises dans la boucle de la route entre Varzy et Charlay sont comprises dans la zone UD de manière à fournir quelques terrains constructibles.

A **Fly**, l'ancienne zone NB devenue UD est réduite en enlevant le dernier terrain au Sud car il se rapproche trop du siège d'exploitation agricole et pourrait gêner son développement. Au Nord-ouest, la zone constructible est réduite pour se limiter aux dernières maisons en vis-à-vis, excluant les constructions isolées et quelques parcelles non bâties de manière à limiter l'urbanisation linéaire qui détruit le paysage naturel et multiplie les accès sur voie publique. Il reste quelques parcelles disponibles en dents creuses et une parcelle au Sud-Est, en descendant vers le lavoir.

A **Cœurs**, la zone UD remplaçant la zone NB est réduite au Nord pour éviter une zone constructible trop étendue. La zone constructible se limite ainsi au bâti existant.

A **Migny**, la nouvelle zone UD, autrefois NB, est réduite au Sud et à l'Ouest du fait de la proximité des exploitations agricoles. La limite de la zone constructible est limitée aussi en épaisseur du fait de la proximité des bâtiments agricoles. La zone constructible est aussi réduite en épaisseur le long du chemin rural, enlevant une grande parcelle. Les terrains inondables sont exclus de la zone constructible, aussi bien dans le bourg que le long de la route d'accès au hameau. Une petite zone constructible est créée à l'Est, le long de la voie ferrée venant compléter les quelques dents creuses.

A **La Bordaufaux**, l'objectif était de densifier le hameau. Ainsi, la zone constructible (NB devenue UD) est réduite au Nord car il était impossible d'urbaniser les parcelles trop exposées au vues en bordure est du chemin. La zone constructible est réduite en épaisseur et conservée des deux côtés de la route jusqu'à la dernière maison pour concentrer les constructions. Seule une bande linéaire a été créée pour rejoindre la dernière maison. Ce développement permet la mise à disposition d'un bon nombre de parcelles constructibles le long de la route, sur une bande de constructions (la largeur limitée permet d'empêcher la création de constructions à l'arrière d'autres constructions).

d - Zone UE

L'ensemble des terrains à vocation d'activités route de Corvol sont classés en zone UE, incluant une partie des terrains autrefois en zone 1NAe. Un terrain en 1NAe passe en zone NL face au camping tandis que le reste de la zone 1NAe devient inconstructible par un classement en zone protégée Nn, permettant le maintien du cône de vue sur le vallon fermé.

Les terrains en zone UEd pour la zone d'activités des Plantes Froides passent en zone 1NAe pour pouvoir appliquer les orientations d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

Sur la route 105, la petite zone d'activités disparaît au profit de la zone agricole.

Vers Fly, la petite zone d'activités est préservée avec un échange de parcelle.

e - Zone UG

La zone UG est créée sur une partie des zones UA et UC.

f - Zone 1AU

- le secteur 1AUa à vocation d'habitat entre le faubourg d'Auxerre et la rue des Acacias vient en remplacement des zones 2NA et NB. Des emplacements réservés sont créés pour prévoir le débouché des voies.
- le secteur 1AUb à vocation d'habitat, le long de la rue des Acacias, en remplacement de la zone 2AU.
- le secteur 1AUe à vocation d'activités économiques au niveau des Plantes Froides sur les terrains occupés (lycée et pépinière, entreprises, déchèterie) et leur extension à moyen terme, (Voir analyse des sites, enjeux et prescriptions dans les orientations d'aménagement).
- le secteur 1AUh, en entrée ouest de Varzy, vouée à accueillir des activités hôtelières ou de restauration, peu nuisantes, est créée en « tampon » entre le bourg et la zone d'activités.
- le secteur 1AUL à vocation de loisirs et de tourisme prévu pour l'agrandissement du camping était déjà prévu en NDL dans le POS mais elle autorise désormais les PRL. Et comprend un secteur inondable 1AULi.

g - Zone 2AU

Le secteur 2AUe à vocation d'activités pour l'extension à long terme de la zone 1AUe aux Plantes Froides est créé sur des terres agricoles anciennement en zone A.

Le secteur 2AUh à vocation d'activités d'hébergement, localisée au Paradis, en entrée sud de Varzy est aussi créé sur la zone A.

g - Zone A et zone N

Les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone naturelle sur les secteurs inondables (Ni), quand elle était comprise à l'intérieur d'une ZNIEFF (N) ou d'une zone particulière sensible d'un point de vue paysager (Nn).

Une partie de la zone UC a été classée en zone naturelle inondable Ni et en zone à vocation de loisirs (NL au niveau des terrains de sports, de l'espace libre autour de la salle polyvalente). L'espace vert sous le lotissement de Châtelet est préservé de toute urbanisation par un classement en zone naturelle N.

C – LES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES

- Le bourg

Habitat

POS		PLU	
	ha	ha	
UA	23.9	27.7	UA
UC	45.0	37.8	UC
	0	4.7	UG
NB	4.0	0	NB supprimée
1NA	2.6	8.4	1AU
2NA	5.3	3.5	2AU
Total	80.8	82.1	Total

Activités

UE	6.3	15.0	UE
1NAe	9.0	19.5	1AUe
2NAe	5.0	5.5	2AUe
		3.1	1AUh
		4.5	2AUh
Total	20.3	47.6	Total

Loisirs

NL	12.8	15.6	NL
		3.4	1AUL
Total	12.8	19	Total

Total	113.9	148.7	Total
-------	-------	-------	-------

- Les hameaux La zone NB devient UD.

POS		PLU	
	m2		m2
Charlay	8.8		8.7
Chantemerle	7.8		3.2
Fly	6.3		4.0
Migny	11.1		8.4
Cœurs	3.7		3.0
La Bordaux	4.9		3.2
Villaine	2.1		1.2
Charlay	7.5		4.4
Total	52.2		36.1

TOTAL	166.1	184.8
-------	-------	-------

La consommation d'espace à vocation d'habitat a été considérablement réduite grâce à la rationalisation du zonage sur les hameaux. Ce sont les réserves pour le développement de l'activité économique (y compris touristique) qui utilisent le plus de terres, notamment à vocation agricole mais ce sont pour une grande part des réserves pour une urbanisation future et la vocation agricole de ces terres perdurent pour l'instant.