



PLAN LOCAL d'URBANISME

Plan local d'urbanisme approuvé le 05/04/2007, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 20/06/2008, puis mis à jour les 28/10/2011, 15/07/2014, 21/10/2020 et le 25/07/2022 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 24/10/2023

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

NOTICE EXPLICATIVE

Fait à MARZY, le 19 septembre 2025
Louis-François MARTIN,
Maire de MARZY



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE MARZY

NOTICE EXPLICATIVE

1. Document d'urbanisme existant

Le Plu de MARZY a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 05/04/2007, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 20/06/2008, puis mis à jour les 28/10/2011, 15/07/2014, 21/10/2020 et le 25/07/2022 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 24/10/2023.

2. Objet de la modification

Il apparaît nécessaire de procéder à certaines modifications de l'**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** des zones UA, UB, UC, UD et AU du PLU de la commune de MARZY.

La forte demande de constructions avec toiture terrasse ainsi que d'extension ou d'annexe avec toit plat nous amène à apporter des modifications à notre PLU.

En effet, certaines rubriques sont soumises à interprétation.

Les toits terrasses sont actuellement non autorisées sur la commune. Toutefois, ils sont envisageables et certains projets ont pu être autorisés sur dérogation, notamment pour leur caractère innovant, par exemple dans le cas de toitures végétalisées.

Par ailleurs, certains projets acceptés ont finalement eu un impact indirect mitigé et difficile à prévoir lors de l'autorisation de construire. Les projets se sont parfois accompagnés d'une imperméabilisation importante des parcelles, d'une perte de la végétation existante, de clôtures particulièrement hautes et occultantes, d'où un effet massif, minéral, rendant les maisons (sans pans de toiture) peu lisibles en tant que telles dans le paysage.

L'interdiction pure et simple n'est pas une piste intéressante car elle compliquerait la réalisation de projets ayant soit une approche innovante, soit un travail architectural avec un caractère « contemporain » qui peut tout à fait être de qualité.

Les toitures végétales sont effectivement intéressantes, mais limiter les projets aux seules innovations ou propositions techniques semble assez restrictif. En effet, les toitures terrasses dans un projet ayant une réflexion poussée au niveau des besoins en isolation et privilégiant des matériaux biosourcés, s'inscrivent tout autant dans une démarche de sobriété énergétique, de cohérence et de réduction des impacts.

C'est pourquoi, nous allons établir une convention avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Nièvre (CAUE) afin qu'il nous apporte son expertise. La mairie s'appuiera sur l'Avis du CAUE pour juger de l'opportunité du projet. Les pétitionnaires seront amenés à rencontrer les architectes conseils avant toute demande.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

3. Contenu de la modification

✓ Ce que dit le PLU :

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aspect des murs et murets doit être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes. L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

La construction de clôtures en pierre sèches est encouragée par la Commune de Marzy, dans le cadre de la restauration des murs sur le domaine public.

Les clôtures recevant une subvention de la Commune de Marzy, devront être réalisées en mur plein ou en mur bahut avec grilles à barreaux verticaux. La combinaison des deux est possible.

Tout autre type de clôture est permis suivant autorisation de la Commune de Marzy.

La hauteur des clôtures doit être égale ou inférieure à 1m60.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur du muret ne doit pas dépasser 0m60.

Les clôtures internes à une même unité foncière sont soumises au règlement précédent.

Rajout

Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si besoin. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.

✓ Ce que dit le PLU

Baies extérieures

Les fenêtres, portes et porte-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de même des lucarnes. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la longueur de la rive du toit concernée.

Modification apportée

Ouvertures

Dans le cadre de travaux sur bâti existant, les fenêtres, portes et portes-fenêtres auront une proportion plus haute que large, afin de s'harmoniser avec les façades anciennes des hameaux ; il en sera de mêmes des lucarnes.

Cette proportion ne concerne pas les sous-sols, les garages, les abris de jardin et les annexes non accolées au bâtiment principal.

Dans le cadre de construction nouvelle, pas de proportion imposée sur les façades non visibles de la voie publique.

✓ Ce que dit le PLU

Toitures

Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

La pente minimum est fixée à 40° (89%) pour les bâtiments principaux. Cette pente ne concerne pas : les constructions annexes (telles que abri de jardin ou garage), les extensions de bâtiment existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités. Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les dérogations relatives aux pentes de toiture concerteront les occupations et utilisations du sol citées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Modification apportée

Toitures

Pour les toitures à 2 ou à 4 pans, la pente minimum est fixée à 40 % pour les bâtiments principaux. Elles seront réalisées avec des matériaux de ton naturel, de nuance vieille tuile ou ardoise.

Les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités et les constructions annexes (garage, abri de jardin, carport, local technique, pool house, pergola...) ne sont concernées ni par cette pente minimum ni par l'obligation de pans.

L'édition de constructions neuves avec toiture terrasse est autorisée (hors périmètre protégé) à condition :

- qu'elle réponde à un intérêt environnemental

À ces fins, elles seront végétalisées par un professionnel agréé qui fournira une attestation de bonne exécution des travaux.

Ou

- qu'elle s'inscrive dans une démarche de sobriété énergétique, de cohérence et de réduction des impacts.

En ayant une réflexion poussée des besoins en isolation et en privilégiant des matériaux biosourcés afin de s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique, de cohérence et de réductions des impacts.

Ou

- qu'elle propose des qualités architecturales effectives.

Le projet sera conditionné à une réflexion du rythme et de l'harmonie des ouvertures et d'un soin dans la conception de la volumétrie. L'accent sera également mis sur l'importance des végétaux sur la parcelle.

La mairie s'appuiera sur l'avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Nièvre (CAUE) pour juger de l'opportunité du projet. Il est conseillé de se rendre au CAUE avant toute demande de projet.

4. Avis des Personnes Publiques Associées, Consultation du public

Le dossier sera envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées :

Personnes destinataires	Adresse
Préfecture de la Nièvre	64 rue de la Préfecture 58026 NEVERS
Direction Départementale des Territoires	Cité Colbert, rue Simone Veil 58000 NEVERS
SeoT du Grand Nevers	124 Rue de Marzy, 58000 Nevers
Conseil Départemental Nièvre	Rue de la Préfecture – 58000 Nevers
Conseil régional de Bourgogne Franche-Comté	17 boulevard de la Trémouille – 21000 Dijon
Chambre d'agriculture	25 bd Léon Blum, 58000 NEVERS
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	9 r Romain Baron, 58000 NEVERS
Chambre de commerce et d'industrie	9 pl Carnot, 58000 NEVERS
SIEEEN	7 place de la République 58027 NEVERS
UDAP	Cité Colbert, rue Simone Veil 58000 NEVERS

Une délibération du conseil municipal définira les modalités de mise à disposition du public en mairie de MARZY du dossier de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées.



**PRÉFÈTE
DE LA NIÈVRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement Urbanisme Habitat
Affaire suivie par : Delphine JOBARD
Tél : 03 58 12 63 82
courriel : ddt-bpam@nievre.gouv.fr

Nevers, le 13 OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 19 septembre dernier, vous m'adressez, le projet de modification simplifiée n°2 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet vise à porter des adaptations et des précisions à l'article 11 du règlement de PLU, à savoir :

- une modification du paragraphe relatif aux « clôtures »,
- une modification du paragraphe relatif aux « baies extérieures » devenant « ouvertures »,
- une modification du paragraphe relatif aux « toitures »,
- la suppression du paragraphe relatif aux « constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes ».

L'examen de ce dossier appelle les observations suivantes de la part de mes services :

- S'agissant de la modification du paragraphe relatif aux « clôtures » :
Pas d'observation particulière.

- S'agissant de la modification du paragraphe relatif aux « baies extérieures » devenant « ouvertures » :
Le projet de modification du règlement écrit conduira à harmoniser la rédaction de la partie « ouvertures » de l'article 11 de chaque zone urbaine. En effet, dans le PLU actuel, certains de ces articles encadrent de manière différenciée les baies extérieures, selon la zone.

- S'agissant de la modification du paragraphe relatif aux « toitures » :
Dans le PLU actuel, l'article UC11 ne fixe pas de pente minimum pour les toitures. La modification conduira à introduire cette prescription dans cette zone.
De plus, le projet de modification imposerait une pente minimum à 40 %. Afin d'éviter toute erreur d'instruction, il conviendrait de compléter l'article avec la correspondance en degrés.

Monsieur le Maire de Marzy
Place de l'Église
58180 MARZY

- S'agissant de la suppression du paragraphe relatif aux « constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes » :

La délibération du 24 juin 2025 prescrivait une liste de modifications et, dans ce cadre, prévoyait la suppression du paragraphe « constructions présentant des caractéristiques architecturales innovantes » des articles 11 de chaque zone urbaine. **Cette suppression n'est pas reprise dans la notice explicative. Il conviendrait de préciser que cette évolution a finalement été abandonnée.**

Les modifications concernent l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, au regard des spécificités locales liées aux monuments historiques présents sur le territoire et leurs périmètres des abords, il conviendra de prendre en compte les observations formulées par l'Unité Départementale de l'Architecte et du Patrimoine jointes au dossier mis à la disposition du public.

J'émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marzy sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations formulées ci-dessus.

Ce présent avis devra être joint au dossier mis à la disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental

Laurent KOMPFI

Laurent KOMPFI



Nevers, le 30 septembre 2025

Monsieur le Maire
Mairie
Place de l'Eglise
58180 MARZY

Objet : Avis modification simplifiée PLU de Marzy

Dossier suivi par : Carole SIMON – Juriste

Tél. 03.86.93.40.15

carole.simon@nievre.chambagri.fr

Siège Social
25 bd Léon Blum
CS 40080
58028 NEVERS Cedex

Bureau de Corbigny
Route de Saint-Saulge
58800 CORBIGNY

Bureau de Moulins-Engilbert
10 rue des Promenades
58290 MOULINS-ENGILBERT

03 86 93 40 00
accueil@nievre.chambagri.fr
nievre.chambres-agriculture.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre courrier, pour avis de nos services, concernant la modification simplifiée de votre Plan Local d'Urbanisme de votre commune de Marzy.

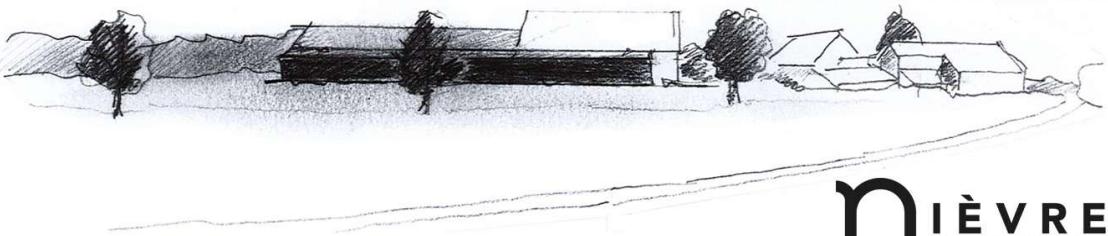
Je vous informe que la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à votre demande, sachant qu'il n'y a pas d'incidence sur l'activité agricole.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Cyrille FOREST



Président de la Chambre d'Agriculture



Commune de Marzy

Pistes de réflexion

modification simplifiée du PLU

question toits terrasses

3 juillet 25

Constat :

Les toits terrasses sont actuellement non autorisées sur la commune

Toutefois, ils sont envisageables et certains projets ont pu être autorisés sur dérogation, notamment pour leur caractère innovant, par exemple dans le cas de toitures végétalisées.

Par ailleurs, certains projets acceptés ont finalement eu un impact indirect mitigé et difficile à prévoir lors de l'autorisation de construire. Les projets se sont parfois accompagnés d'une imperméabilisation importante des parcelles, d'une perte de la végétation existante, de clôtures particulièrement hautes et occultantes, d'où un effet massif, minéral, rendant les maisons (sans pans de toiture) peu lisibles en tant que telles dans le paysage.

Question de la commune :

Quelle pistes de réflexion engager et comment formuler le propos pour une amélioration de la situation ?

Proposition du caue :

l'interdiction pure et simple n'est pas une piste intéressante, elle compliquerait la réalisation de projets ayant soit une approche innovante, soit un travail architectural avec un caractère « contemporain » qui peut tout à fait être de qualité.

Par ailleurs, limiter les projets aux seules innovations ou propositions techniques semble assez restrictif. Les toitures végétales sont effectivement intéressantes, mais les toitures terrasses dans un projet ayant une réflexion poussée au niveau des besoins en isolation et privilégiant des matériaux bio-sourcés, s'inscrivent tout autant dans une démarche de sobriété énergétique, de cohérence et de réduction des impacts.

Mettre l'accent dans la formulation sur :

- la possibilité de projets avec toitures terrasses
- Les conditionner à des qualités architecturales effectives : réflexion au niveau du rythme et de l'harmonie des ouvertures (avec par exemple limitation du nombre de formats différents...) soin

dans la conception de la volumétrie (harmonie et dialogue entre deux volumes différents, hiérarchie entre habitat et annexes, jeu entre toiture à un pan + partie toiture terrasse...) des auvents ou casquettes soulignant les horizontales...

- Mettre l'accent sur l'importance des végétaux sur la parcelle.

A plus long terme :

Dans le cadre de la révision du PLU envisagée, il serait intéressant de traiter de nouvelles notions et / ou de préciser des notions telles que : (liste non exhaustive)

- la préservation d'un pourcentage de surface de pleine terre pour avoir un impact global sur l'imperméabilisation (à définir suivant les différentes zones)
- la protection et plantation d'arbres sur les parcelles
- la préservation des haies
- délimiter des zones végétalisées existantes (jardin en cœur d'îlot, etc) à conserver.
- questionner les critères concernant les clôtures : enjeux de hauteurs, de transparence, de végétalisation complémentaire, soutien à la biodiversité (par exemple par la notion de continuité des trames entre parcelles pour le passage de la petite faune).
- ...

Dans tous les cas, le sujet serait à traiter dans une démarche large, intégrant plusieurs étapes de réflexion pour renforcer le rôle structurant que joue le PLU dans la préservation du paysage, de la qualité de vie et de la biodiversité.