

CARTE COMMUNALE DE NASSIGNY

oooooooooooooooooooooooooooooooo

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

.....	3
1ere Partie : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	4
LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME.....	4
LE SITE ET LE MILIEU NATUREL.....	7
LA DEMOGRAPHIE ET LES FACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES.....	9
LE PARC DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION.....	13
L' ARCHITECTURE ET L'URBANISME.....	14
LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	19
L'ACTIVITE AGRICOLE	20
2ème Partie : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	21
POUR UN ZONAGE SIMPLE, COHERENT ET EQUILIBRE.....	21
LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	23
PARC D'ACTIVITES DE LA VAUVRE.....	24
ANNEXE.....	25

1^{ère} Partie : **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet après enquête publique.

En outre, le transfert de la compétence pour la délivrance des permis de construire est accordé aux communes qui le souhaitent après délibération expresse du conseil municipal.

La carte communale doit respecter les grands principes formulés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

(...) les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - 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 ;

2 - 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 en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3 - 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 et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les cartes communales délimitent les zones constructibles et les zones naturelles sans avoir à se doter d'un règlement particulier. Les permis de construire y sont délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme (RNU). Elles s'adressent aux communes qui ont un développement limité et qui ont peu de contraintes.

La carte communale est constituée de deux éléments :

- le rapport de présentation

Il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement du territoire concerné,

Il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles

Il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.

- le document graphique

Il est opposable aux tiers (art. R. 124-1 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine les zones où la construction est autorisée et celles où elle ne l'est pas.

Le document graphique devient opposable et délimite deux grandes catégories de zones:

- les zones constructibles (C)
- les zones naturelles dans lesquelles les constructions ne seront pas autorisées (N).

La carte communale ne comprend pas de règlement. Cependant, les préconisations relatives à la zone d'activité de La Vauvre qui fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont portées en annexe.

Les différentes étapes :

- Le projet de carte communale est désormais soumis à enquête publique par le maire.
- Approbation par le conseil municipal
- Transmission du projet au préfet
- Approbation du préfet dans un délai de deux mois. Au delà son avis est réputé positif.
 - Affichage pendant un mois de la délibération et de l'arrêté préfectoral en mairie.
 - Mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département .

La carte communale approuvée conjointement par le préfet et par le conseil municipal prend effet dès le premier jour de l'affichage.

La carte communale doit être compatible avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent , du schéma de cohérence territorial, des schémas de secteurs, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional (art.L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux crée un nouvel instrument de maîtrise foncière intitulé « périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » avec droit de préemption. La délimitation de ces périmètres revient au département avec accord des communes concernées et enquête publique.

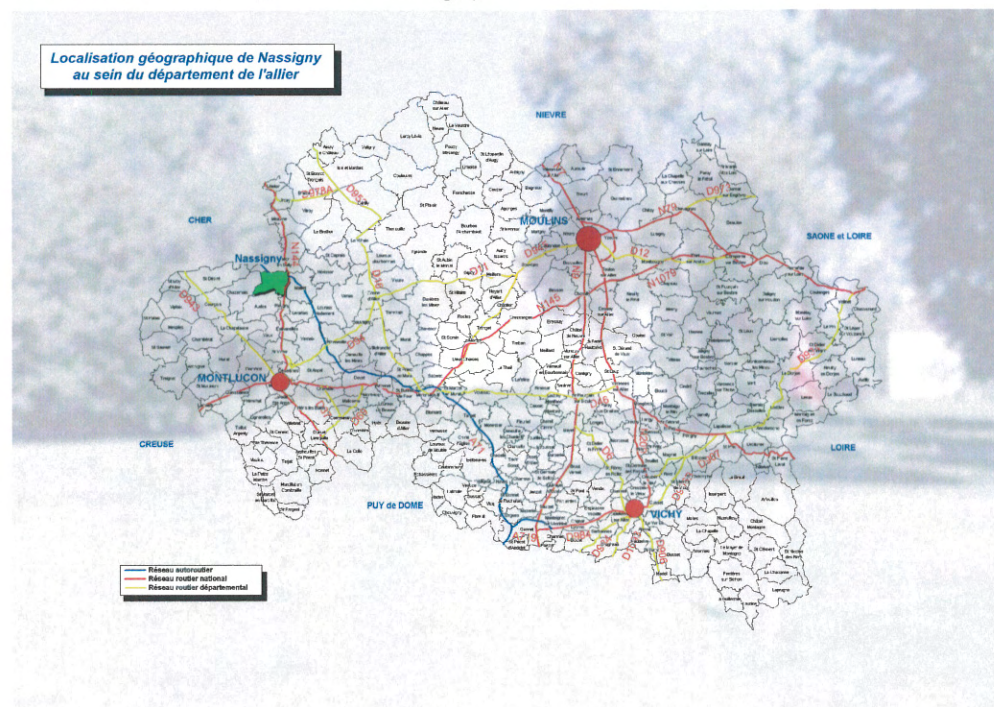
Enfin, la carte communale est pérenne dans le temps et révisable (art. R. 124-4 du code de l'Urbanisme).

LE SITE ET LE MILIEU NATUREL

Situation géographique et administrative

La commune de Nassigny fait partie des 320 communes de l'Allier, au sein de la région Auvergne. Elle se situe à l'Ouest du département, au Nord-Ouest du premier pôle urbain départemental, à savoir l'agglomération de Montluçon.

La commune de Nassigny est rattachée au canton de Hérisson et à l'arrondissement de Montluçon. Son territoire est limité par les communes de Vallon-en-Sully au Nord, Chazemais à l'Ouest, Audes et Reugny au Sud et Maillet à l'Est.



La superficie du territoire est de 1816 hectares. Le bourg est implanté au Sud du territoire communal, le long de la route départementale 301.

La commune de Nassigny a intégré la communauté de communes du Val de Cher. Celle-ci compte 8 autres communes.
Au recensement de 1999, on comptait 7 habitants au kilomètre carré, densité très inférieure à celle du département de l'Allier (47 hab/km²).

- Données paysagères

La commune de Nassigny est très fortement marquée par les éléments naturels qui l'entourent.

En effet, Nassigny est implantée dans la vallée du Cher qui présente dans ce secteur de fortes valeurs paysagères ainsi que des milieux écologiquement intéressants. Certains sont protégés au titre de réserve naturelle régionale de Nassigny. Ces zones humides présentent un intérêt important, en raison de la végétation caractéristique qui les accompagne et en tant qu'habitat d'une certaine avifaune et pour les poissons.

En outre la vallée du Cher est toujours présente par la végétation particulière qui se développe dans son lit (saules, frênes, aulnes) ou par les vues perçues depuis la RD 2144, (ex-RN 144), route importante du département située en limite Est de la commune, et implantée légèrement en belvédère sur la vallée.

Dans cette vallée, on retrouve différentes infrastructures de transport, telle la voie de chemin de fer et le canal de Berry. Ce dernier est un élément de valorisation non négligeable du paysage avec des ambiances végétales propres à ces milieux, des chemins de halage propices aux aménagements de loisirs et des rapports particuliers aux propriétés riveraines.

Le territoire communal présente un relief assez marqué, entrecoupé de vallons encaissés et très densément boisés. Le bocage est la structure paysagère qui reste dominante bien que les grandes cultures ont tendance à se développer dans les points les plus accessibles de la commune.

La présence de l'eau, en dehors du Cher, est aussi un élément marquant du paysage (mares, fontaines, petits étangs, ruisseaux).

Il est à noter la présence d'un golf, qui marque en quelque sorte l'entrée dans Nassigny en venant de la RD 2144 après avoir traversé le Cher et le canal de Berry.

LA DEMOGRAPHIE ET LES FACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES

La démographie du bassin d'habitat de Montluçon-Commentry.

La commune de Nassigny fait partie du bassin d'habitat de Montluçon-Commentry.

Avec une population de 95 503 habitants en 1999, le bassin d'habitat Montluçon-Commentry a subi la plus forte érosion des bassins urbains depuis 1982 (- 9,3% contre - 5% pour Moulins et - 2,5% pour Vichy).

La croissance du nombre de ménages (+ 5%) est également moins soutenue que sur les bassins de Moulins (+ 12%) ou Vichy (+ 11%).

D'où une position intermédiaire sur le nombre moyen de personnes par ménage (2,17 contre respectivement 2,28 et 2,13 pour Moulins et Vichy). Cette perte de population s'explique par la persistance de soldes naturel et migratoire négatifs, mais qui s'améliorent tout de même sur la dernière période intercensitaire.

L'indice de jeunesse a fortement décliné depuis 1982, avec un renversement de tendance en 1990 (passage en dessous de l'unité) pour atteindre 0,70 en 1999 (0,91 pour Moulins ; 0,67 pour Vichy).

Cette évolution est reflétée par la structure de la population qui voit sa part des moins de 40 ans sensiblement décliner depuis 1990 (- 12,5%), alors que la proportion des plus de 40 ans augmente de 3%.

La population active a décru de 4% depuis 1990 même si le taux d'activité des 15-65 ans a augmenté, pour atteindre 67,5% en 1999 (+ 2,5 points).

Le taux de chômage est passé de 14,3% à 15,1%, même s'il s'inscrit depuis dans une baisse tendancielle.

Conformément à l'évolution départementale, la part des « salariés » travaillant hors de leur commune de résidence s'accroît fortement (52,4% en 1999, soit + 8,5 points depuis 1990), même si elle demeure en deçà des ratios enregistrés sur les bassins de Vichy ou Moulins.

Compte tenu des derniers recensements de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), réalisés sur la période 2004-2006, la Communauté de Communes du Val de Cher compte 5 548 habitants (population sans double compte) soit une population moyenne de 616 habitants par commune pour une densité de 28,85 habitants/km². Elle a gagné 135 habitants depuis le recensement de 1999 soit une augmentation de 2,49% sur la période 1999-2006.

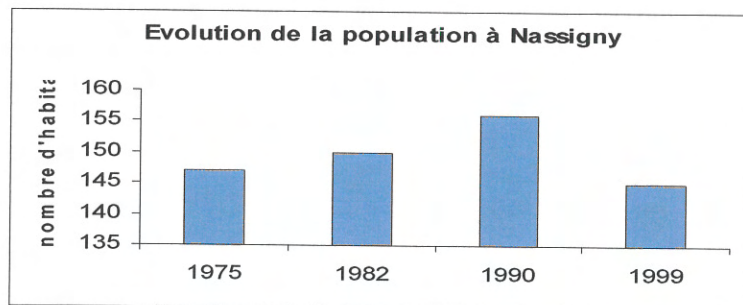
La population de Nassigny entre 1999 et 2004 (année du dernier recensement) a augmenté de 17,93 % :

en 2004, 171 habitants

en 1999, 145 habitants.

Démographie-Commune de Nassigny

Sur le plan démographique, la commune de Nassigny est une commune de taille peu importante. .



La population de Nassigny n'a connu que de faibles écarts entre 1975 et 1999.

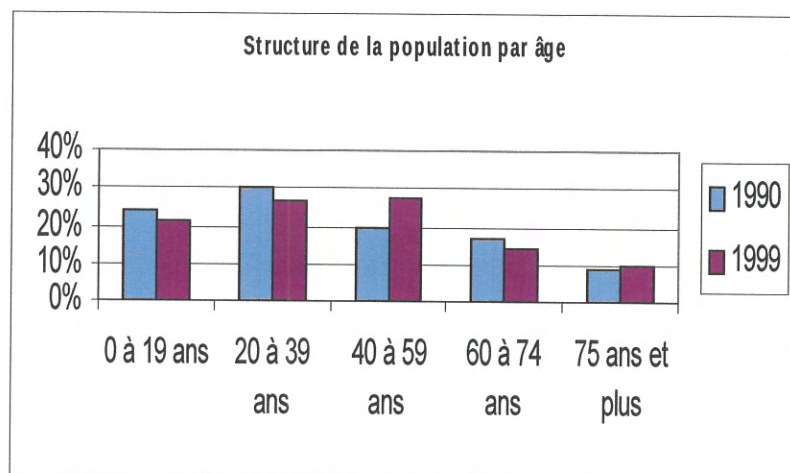
Période	Taux de Variation	Naturel (1)	Migratoire (2)
1975-1982	0,29%	-0,77%	1,05%
1982-1990	0,49 %	-0,65%	1,15%
1990-1999	-0,81%	-0,22%	-0,59%

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

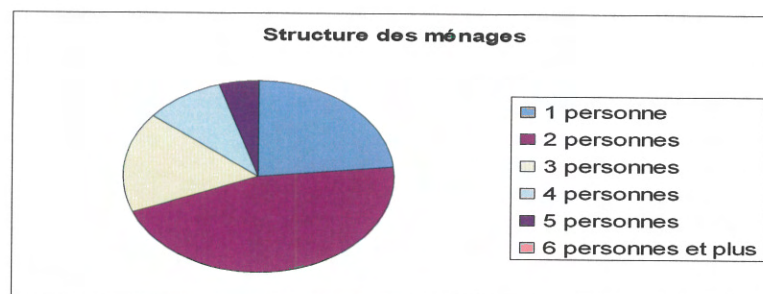
(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès

(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune.

Depuis 1990, on constate un solde naturel et un solde migratoire négatifs.



L'indice de jeunesse, rapport entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans, s'établit à 0,68 en 1999. Ce chiffre est proche du chiffre départemental qui est de 0,70. Cependant, il est en nette diminution au regard de l'indice basé sur la période 1982-1990 qui était encore de 0,95.



En 1999, on dénombrait 64 ménages dont 15 étaient constitués d'une seule personne.

Données socio-économiques

Lors du recensement de 1999, 69 actifs étaient dénombrés sur la commune dont 61 étaient occupés.

Inventaire communal

Le niveau de service général est pratiquement nul. Il n'existe ni commerce, ni service, ni produits locaux, ni bureau de poste ou banque, aucun établissement de santé, pas de centre ou de foyer, pas de crèche, aucun hôtel, ni gîte. Cette situation est d'autant plus dommageable que les causes d'attraction existent (campagne, parc naturel, pêche, chasse, monument, artisanat et terrain de golf).

On relève la présence d'un marchand ambulant dont les services apparaissent suffisants et d'une bibliothèque mobile.

En matière scolaire il est à noter la présence d'une école maternelle, d'une classe enfantine et d'une cantine scolaire.

LE PARC DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION

1- Le logement

Au recensement de 1999, le parc de logements de Nassigny est composé de 100 unités dont 64 résidences principales, 30 résidences secondaires, 6 logements vacants.

Comparé au recensement de 1990, on observe une augmentation du parc de logements (+13), une baisse infime des logements vacants (-1) et une petite augmentation des résidences secondaires (+2).

Les résidences principales sont constituées à 100% de maisons individuelles ou fermes occupées à 67,2% par les propriétaires.

Le parc locatif représente 28,1% et est uniquement privé.

Concernant l'âge du parc des résidences principales, on note que 61% datent d'avant 1948. A titre de comparaison, pour cette même période, au niveau départemental, le parc n'est que de 45,7%.

Entre 1990 et 2002, 13 logements nouveaux ont été réalisés sur Nassigny.

2- Les perspectives

Située dans le bassin d'habitat de Montluçon-Commentry et dans la communauté de communes Val de Cher, Nassigny est une commune qui subit une baisse de population mais affiche une légère augmentation de son parc de logements.

L'habitat se caractérise par un parc de résidences principales de construction ancienne constitué exclusivement de maisons individuelles (100%).

31,1% des actifs travaillent sur leur lieu de résidence.

Il n'y a pas de véritables enjeux dans le domaine de l'habitat.

L' ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Le patrimoine culturel

L'histoire :

(source : « Le patrimoine des communes de l'Allier » - Edition FLOHIC)

L'origine du nom de la commune vient du nom latin *Nassenius, Napsiniacus ou Nassignacus*.

Le territoire de Nassigny est occupé dès le paléolithique inférieur.

Une charte mérovingienne datée du 13 décembre 695, signée du roi Childebert III, donne la villa de Nassigny à l'abbaye de Saint-Denis. Nassigny relève du prieuré de la Chapelle-Aude vers 1059 et en dépend jusqu'à la Révolution. Les prieurs de la Chapelle-Aude s'installent à Nassigny et font fructifier les terres. Au XIV^e et XV^e siècles, la seigneurie de La Guerche et celle de Nassigny possédant justice construisent et aménagent les châteaux et l'église. Au milieu du XVI^e siècle une brigade de gabelles s'installent au bourg de Nassigny. Vers 1570, la petite seigneurie de Nassigny est vendue à Gilbert Chouvin de Blot, et durant la Fronde, les Nassignatiens ont à souffrir des exactions des partisans du prince de Condé. La Révolution n'est pas le théâtre d'événements sanglants. Jean Dantigny curé de la paroisse de Nassigny est jureur en 1792 et entraîne avec lui la chute de l'église dans la commune.

Le personnage le plus marquant du XIX^e siècle est Raoul de La Preugne qui crée le réseau routier dans la commune, fait ériger l'église Saint-Martin en succursale et ouvre la première école tenue par des religieuses. Déjà, sa famille à l'époque moderne restaure le château et améliore les principaux domaines agricoles.

Le trafic du canal de Berry, de la voie ferrée créée en 1860, l'extraction des sables du Pallas, le conditionnement des eaux de la font Saint-Martin et la prospérité de l'agriculture permettent de compter 380 habitants à Nassigny en 1891.

Selon les calculs de l' Institut Géographique National, la commune est le centre officiel de la France depuis 1990, le centre étant défini plus précisément au lieu-dit La Brande de Murat.

Le patrimoine religieux

L'église Saint-Martin : (XIIIe, XIVe siècles)

L'église est construite à la fin du XIII^e siècle, la partie la plus ancienne est le clocher-porche carré et massif percé de deux étroites fenêtres. L'église est remaniée en 1878, le choeur démoli et restauré, les chapelles absidiales sont réalisées dans le style roman à l'aide de grès rose.



L'église de Nassigny a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 26 décembre 1980.

D'autres éléments architecturaux non négligeables :



Le château de Nassigny



Le Château de La Guerche

Typologie de l'habitat



L'habitat est assez dispersé sur le territoire communal et il est difficile d'identifier un centre bourg, si ce n'est par une qualité de bâti traditionnel assez remarquable. Les volumes, les matériaux anciens et l'entretien des espaces publics sont autant de pistes à privilégier dans le cadre de nouvelles constructions.



Les fermes traditionnelles présentent elles aussi de belles proportions parfois perturbées par des bâtiments d'exploitation nouveaux construits sans soin.

Au cours des années 2005-2006, la communauté de communes a élaboré une charte architecturale et paysagère confiée au bureau d'étude SYCOMORE.

L'étude s'est appliquée, notamment dans la partie Diagnostic, à mettre en évidence l'identité du bâti traditionnel (volumes, ouvertures, matériaux... p.66 à 111)

Il est recommandé aux différents acteurs de s'inspirer des conseils contenus dans cette charte lors des réhabilitations ou des changements de destination de locaux ainsi que pour les constructions neuves.

La carte communale ne peut édicter de règles concernant l'implantation des constructions ou des prescriptions architecturales particulières mais la connaissance de ces préconisations architecturale et paysagère devrait permettre d'améliorer la qualité des constructions et leur insertion paysagère.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement communal est régi par un arsenal juridique important.

Il en est ainsi de la loi sur l'eau de 1992 qui exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Elle impose aux communes de :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou non collectif)
- prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement ou fonctionnement)
- prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements non collectifs

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- 1 - Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2 - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- 3 - Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4 - Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le bourg-centre de Nassigny est raccordé à un réseau collectif d'assainissement.

La commune possède une station d'épuration. La réalisation d'une deuxième tranche d'assainissement est prévue en 2007 .

L'ACTIVITE AGRICOLE

Située en région agricole du Bocage Bourbonnais, la commune de Nassigny, sur une Surface Agricole Utilisée de 970 ha comprend un nombre d'exploitations professionnelles élevé (9).

L'orientation dominante est l'élevage (principalement bovin) avec quelques cultures.

La situation actuelle de la commune ne présage pas de risques particuliers vis à vis de l'agriculture, si ce n'est une diminution probable d'exploitations, conformément à la tendance nationale.
(source RGA 2000)

2ÈME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

POUR UN ZONAGE SIMPLE, COHERENT ET EQUILIBRE

Le souci principal qui a guidé l'élaboration de ce nouveau zonage est que celui-ci soit cohérent avec les besoins réels de la commune et ne souffre pas d'arbitraire dans les délimitations des zones constructibles.

Pour y parvenir, plusieurs points ont servi à la séparation entre zone constructible et zone naturelle, avec comme objectif le développement harmonieux du territoire communal en conciliant les besoins de développement urbain de la commune aux exigences de préservation du milieu naturel, des terrains agricoles et des prescriptions du législateur notamment avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

Tenant compte de l'environnement naturel de qualité et du patrimoine bâti exceptionnel ; les élus se sont attachés à préserver et à valoriser ces atouts dans le cadre d'un développement harmonieux de la commune.

Le zonage défini correspond aux parties actuellement urbanisées de la commune que les élus ont souhaité élargir dans le respect des contraintes environnementales et des protections réglementaires existantes.

Ainsi différents sites ont été identifiés :

- Le bourg et dans son prolongement le secteur d'Epalais où des constructions sont en cours de réalisation,
- Le hameau de Champvallier au Nord-Ouest de la commune,
- Le hameau des Forges situé entre la RD 2144 et le Cher,

En outre une zone constructible réservée à l'implantation d'activités est créée. Elle concerne deux secteurs du territoire communal:

- la zone artisanale des Contamines, zone existante, en direction de Vallon en Sully,
- et le secteur de La Vauvre, le long de la RD 2144, face au péage de l'autoroute A71.

Les principes essentiels du zonage :

Assurer le développement équilibré du bourg, en renforçant son rôle de pôle central de la commune.

Éviter d'ouvrir de nouveaux fronts d'urbanisation notamment le long des voies. Il s'agit de freiner le développement linéaire de l'urbanisation au profit d'une meilleure densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Le souci urbanistique se couple là d'un souci d'économie des finances locales en évitant de nouveaux investissements en infrastructure.

Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.

PLAN DES ZONES

Sur l'ensemble de la commune, deux types de zones ont été délimités :

La zone C dite zone constructible.

Elle correspond aux parties constructibles du **Bourg** et de trois secteurs de la commune : **Epalais, Champvallier et Les Forges.**

La zone du **Bourg et d'Epalais** dispose d'une surface constructible totale de **20 ha.**; le secteur de Champvallier dispose d'une surface constructible de **8 ha** , celui des Forges **de 3 ha.**

Le potentiel foncier dégagé dans les zones constructibles est d'environ **31 hectares** rendant ainsi possible la réalisation de constructions.

La zone artisanale des Contamines et le parc d'activités de la Vauvre s'ajoutent aux espaces constructibles.

La zone N dite zone naturelle.

Elle correspond aux secteurs à vocation agricole prédominante de la commune.

Dans les secteurs non constructibles, sont autorisés :

- la reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restaurations des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste,
- l'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation, par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- la réalisation de constructions et installations nécessaires à des «équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La préservation et la valorisation du patrimoine et des qualités paysagères du territoire ont guidé les élus tout au long de l'élaboration de la carte communale.

Ainsi, et conformément à l'article R. 124-2 du code de l'urbanisme, les objectifs de développement de la commune s'appuient sur les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire dans une perspective globale d'aménagement durable.

La présente carte communale, compte-tenu de la faible superficie du territoire communal qu'elle ouvre à l'urbanisation n'a pas d'incidence ou d'effet notable sur l'environnement.

La définition des zones aptes au développement de la construction a été guidée par la prise en compte de plusieurs facteurs :

Capacité des réseaux :

La présence d'une voirie adaptée, des réseaux d'eau et d'électricité sont une condition nécessaire, mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.

Présence de contraintes :

Elles constituent des limites à la construction.

Elles sont soit naturelles :

- Qualité des sols
- Relief
- localisation de la station d'épuration

soit artificielles :

- nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire dans le bourg et les villages en privilégiant la densification du tissu existant
- présence d'établissements agricoles générant des nuisances pour le voisinage
- recherche d'un équilibre entre pérennité de l'entreprise agricole et développement de l'habitat

PARC D'ACTIVITES DE LA VAUVRE

ETUDE DE FAISABILITE au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme
(voir étude spécifique intégrée au dossier de carte communale) .

ANNEXE

ELEMENTS RELATIFS A LA PROBLEMATIQUE ENTREE DE VILLE (L.111.1.4.)

La problématique « entrée de ville » (cf.L.111.1.4. du code de l'urbanisme)

Rappel législatif

La loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation future des abords des grandes voies de circulation.

Les projets d'urbanisation doivent prendre en compte les préoccupations suivantes :

- la qualité urbaine et paysagère
- la qualité architecturale
- la sécurité
- la protection des personnes contre les nuisances

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme impose l'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Du fait du passage de la RD2144 le long de la future zone d'activités économiques, l'article L.111.1.4 s'applique : inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette application rendrait inconstructible environ un tiers de la zone d'activité communautaire (soit une bande de terrain d'une épaisseur de 50 mètres approximative le long de la RD2144), ce qui ne peut être envisagé vis à vis de la rentabilité de la zone.
Aucun lot ne pourra déboucher directement sur la RD2144.

Afin de lever l'inconstructibilité de cette bande et développer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone en limitant cette contrainte, le maître d'ouvrage dispose de deux solutions :

- soit constituer un dossier « entrée de ville » spécifique pour le projet, complété éventuellement sur son extension à moyen terme correspondante à la totalité de la zone Ca de la carte communale de Nassigny,
- soit intégrer la problématique « entrée de ville » dans la carte communale elle-même (rapport de présentation, plan de zonage et règlement).

Une étude spécifique au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme a été réalisée et elle a reçu un avis favorable de la commission départementale des sites le 9 juillet 2008 .