

MARS-SUR-ALLIER

Carte Communale



Rapport de Présentation

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

A Mars-sur-Allier le :

Le Maire :

Approuvé par Monsieur le Préfet en date du :

A Nevers le :

Le Préfet:



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03
25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

COMMUNE DE MARS-SUR-ALLIER

CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	3
I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU	3
II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE	4
III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MARS-SUR-ALLIER	5
1. Intérêts de la carte communale.....	5
2. Objectifs de la commune de Mars-sur-Allier.....	5
 CONTEXTE TERRITORIAL.....	 6
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE	6
1. Situation géographique	6
2. Contexte administratif	7
3. Géographie et environnement naturel.....	8
4. Environnement et milieux naturels	9
5. MARS-SUR-ALLIER dans l'histoire... ..	11
6. Occupation des sols actuelle	12
7. Les paysages	14
8. L'urbanisation de Mars-sur-Allier : l'évolution des espaces bâtis	16
9. L'architecture locale :	18
10. La population.....	22
11. Le Logement.....	25
12. Les activités économiques et les services.....	27
 II. SYNTHESE DES CONTRAINTES	 30
1. Servitudes d'utilité publique	30
2. Informations	34
 III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	 44
1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	44
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »	45
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	45
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	45
5. Les prescriptions particulières	46
6. Les projets d'intérêt général	46
7. Les servitudes d'utilité publique	46

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	47
I. PARTI D'AMENAGEMENT	47
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE.....	50
1. Zone constructible (U) : dispositions applicables	50
2. La zone non constructible à vocation naturelle, agricole ou forestière	59
INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO- ECONOMIQUE.....	64
1. les impacts socio-économiques et les incidences sur les équipements collectifs	64
2. Incidences du projet sur l'environnement.....	65
3. Incidences du projet sur les paysages.....	66
III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	68
 ANNEXE	 69

INTRODUCTION

I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 : « *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale* » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, **seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :**

- ***l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;***
- ***les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;***
- ***les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;***
- ***les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».***

Conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, **les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer**, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, **une carte communale** précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code, **permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.**

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de la Carte Communale :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

[...]

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par

les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.

II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

La Loi « Solidarités et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en affirmant la Carte Communale comme **un document d'urbanisme** à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Les communes rurales souhaitant établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe. **La Carte Communale est un document d'urbanisme simple et accessible.**

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. Elle est valide jusqu'à sa révision.

La procédure d'élaboration d'une carte communale prévoit que celle-ci sera approuvée **après enquête publique par le Conseil Municipal et le Préfet.**

Extrait de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public ».

Une fois approuvées, elles permettent les outils suivants :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.
- **Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.**

III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MARS-SUR-ALLIER

La commune de Mars-sur-Allier souhaite assurer la maîtrise de l'urbanisation. La population est stable depuis 1982 avec une progression entre 1999 et 2006. Il s'agit de poursuivre l'accueil de population tout en préservant le cadre de vie. C'est pourquoi le conseil municipal s'est engagé dans l'élaboration d'une carte communale.

La zone inondable de l'Allier est le principal enjeu de l'élaboration de la carte communale. En effet, la définition de la zone rouge (inconstructible stricte) du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Allier couvre plus de 70 % du territoire communal.

Le bourg où se trouve la mairie est en zone rouge et ne peut donc pas faire l'objet d'un développement de l'urbanisation. Il a donc été décidé de s'appuyer sur les hameaux existants hors de la zone rouge du PPRI de l'Allier pour poursuivre l'accueil de population.

Jusqu'à présent, la zone inondable a bloqué le développement de la commune avec de nombreux permis de construire qui ont été refusés autant pour la création de construction que pour des extensions sur des bâtiments existants.

Suite à cette évolution, le Conseil Municipal a engagé une réflexion quant au devenir de la commune les conduisant à l'élaboration d'une Carte Communale.

L'élaboration d'une Carte Communale, dorénavant véritable document d'urbanisme à valeur permanente, a été prescrite par le Conseil Municipal de Mars-sur-Allier, par une délibération en date du 23 décembre 2008.

1. Intérêts de la carte communale

La carte communale **délimite les secteurs constructibles, et les secteurs inconstructibles à vocation naturelle, agricole ou forestière** (sauf adaptation, réfection, changement de destination ou extension des constructions existantes, ou constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de Mars-sur-Allier d'étendre et limiter sa zone actuellement urbanisée, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

L'élaboration de la carte communale est un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

2. Objectifs de la commune de Mars-sur-Allier

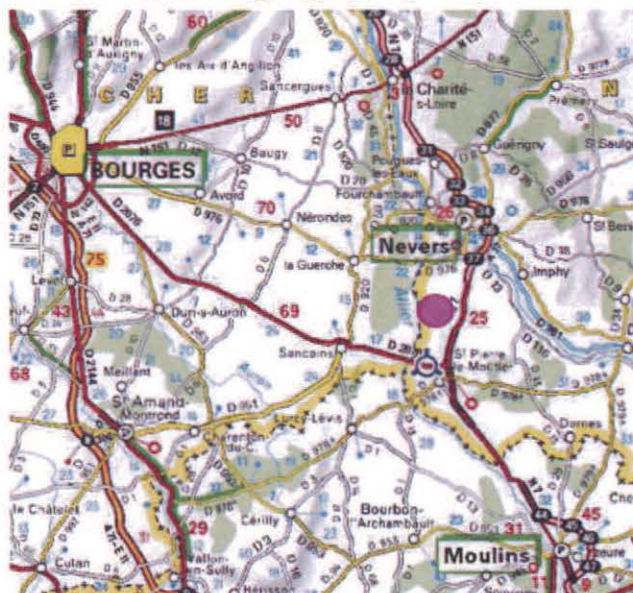
Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal de Mars-sur-Allier à élaborer une carte communale :

- l'objectif de clarifier la connaissance de la constructibilité ou de l'inconstructibilité des terrains de la commune vis à vis du public en délimitant un zonage simple
- le souhait de maîtriser le développement de la commune de manière harmonieuse, dans l'objectif de ne pas saturer les équipements collectifs (réseaux, école notamment)
- la difficulté à refuser des constructions en dehors des limites du village, la volonté de limiter les extensions linéaires s'éloignant du village.
- La volonté d'accueillir de la population afin d'assurer un renouvellement des générations

CONTEXTE TERRITORIAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

1. Situation géographique



Mars-sur-Allier se trouve à 22 km de sa préfecture, Nevers.

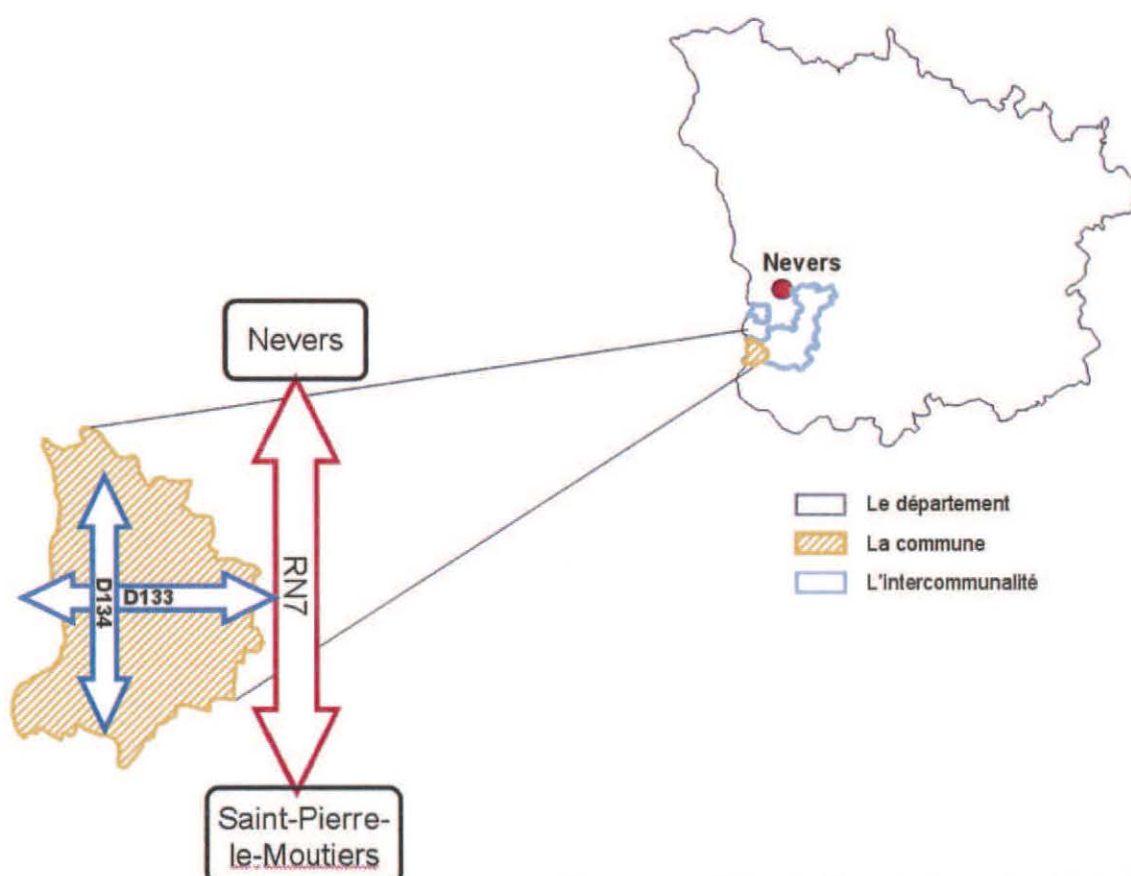
Les pôles urbains de Bourges et Moulins sont situés respectivement à 69 km et 44 km.

Saint-Pierre-le Moutier à 13 km possède les principaux services de proximité.

La commune, comme ses voisines, est rurale et à l'écart des grandes agglomérations, cette situation contribuant à la préservation des paysages naturels du territoire.

La RN 7 traversant la commune voisine de Magny-Cours permet de relier rapidement les

pôles urbains notamment ceux de Nevers et Moulins.



Mars-sur-Allier fait partie de la Communauté de Communes Loire et Allier et du canton de Saint-Pierre-le-Moutier.

2. Contexte administratif

Mars-sur-Allier appartient au département de la NIEVRE, à l'arrondissement de NEVERS, et fait partie du canton de Saint-Pierre-le-Moutier.

Ses communes limitrophes sont : SAINCAIZE-MEAUCE (433 habitants), MAGNY-COURS (1455 habitants), LANGERON (382 habitants), SAINTE-PARIZE-LE-CHATEL (1310 habitants), dans la Nièvre et NEUVY-LE-BARROIS (153 habitants) et MORNAY-SUR-ALLIER (440 habitants) dans le Cher.

MARS-SUR-ALLIER est membre de la Communauté de Communes Loire et Allier regroupant les communes de Magny-cours, Sainte-Parize-le-Chatel, Gimouille, Chevenon, Sauvigny-les-Bois, Saint-Eloi. La particularité de cette intercommunalité est le détachement de la commune de Gimouille.

Cette structure de coopération intercommunale a été créée le 31 décembre 1993 et regroupait 7626 habitants sur 7 communes en 1999.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, développement économique, touristique et rural (emploi,...), compétences environnementales (assainissement, protection de la nature, gestion des déchets...), politique du logement et du cadre de vie, création, aménagement et entretien de la voirie.



La commune de MARS-SUR-ALLIER a réalisé une étude D'ASSAINISSEMENT (réalisation Bureau d'études SESAER) en 1997. Suite à l'étude de plusieurs scénarios, la commune a opté pour la définition d'une zone d'assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune en raison des coûts engendrés par la création d'un système d'assainissement collectif. En effet, l'habitat étant très dispersé, l'importance du réseau à créer était trop conséquent par rapport aux finances de la commune.

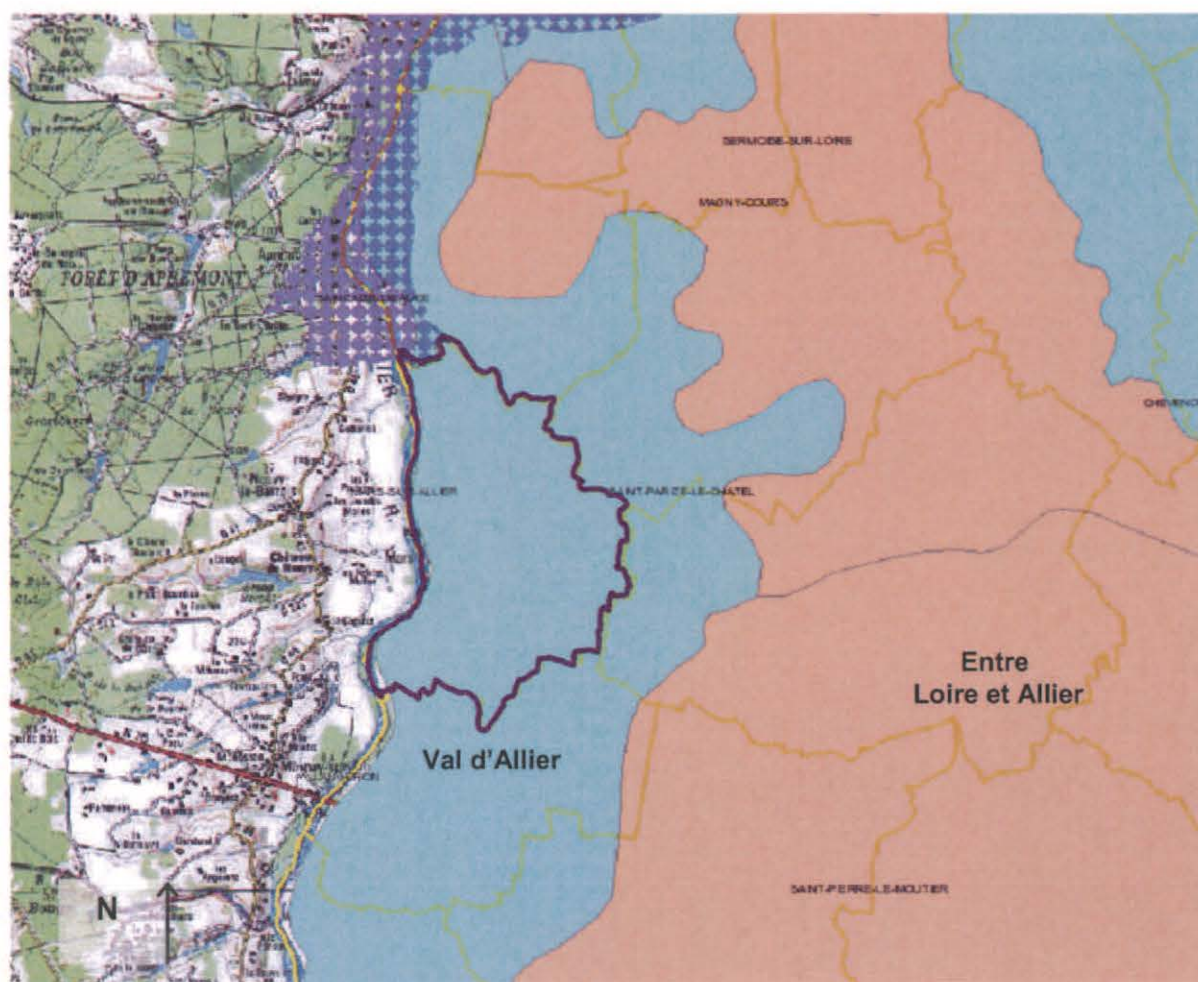
3. Géographie et environnement naturel

Le territoire se trouve dans l'entité paysagère: Val d'Allier

Le village est implanté dans le **Val d'Allier**. Cette entité paysagère présente des reliefs plats sans doute lissés par la rivière.

Mars-sur-Allier se situe sur le versant Est de l'Allier dont la pente longue et douce remonte vers une ligne de crête éloignée de plusieurs kilomètres, en prairies en amont, cultivé en maïs ou en friches.

L'arbre, les haies, buissonnants, ponctués d'ormes et de chênes, la verdure dominent le paysage, limitent les vues, ou donnent à voir par transparence. Les villages où architecture berrichonne et architecture bourguignonne se rencontrent, se localisent aux ruptures de pentes. Des petites fermes, de gros domaines repérables à leurs toits dans les arbres, se dispersent dans les bocages. La navigation a laissé des traces discrètes et intégrées à travers ses hameaux marinières.



4. Environnement et milieux naturels

Le Val d'Allier est un milieu propice pour de nombreuses espèces qui y trouvent à la fois leur habitat et les ressources naturelles nécessaires à leur survie. Ainsi le Val D'allier est concerné par plusieurs inventaires et zonages de protection de l'espace naturel. L'Allier formant le finage ouest de la commune, les sites naturels couvrent principalement la partie Ouest de la commune.

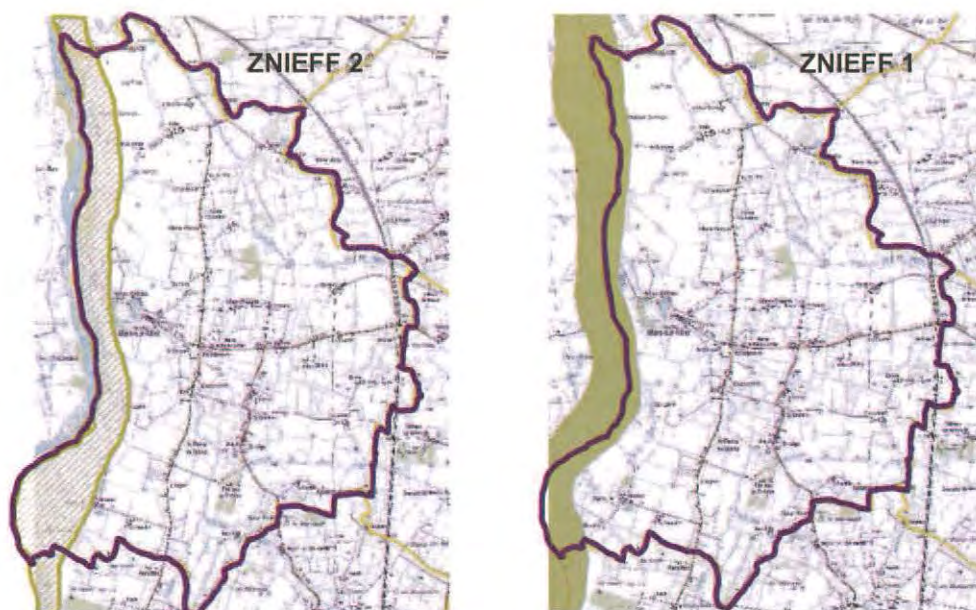
- Une **ZICO** (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) : zone où des espèces d'oiseaux ont été identifiées. Les ZICO font parties d'un inventaire réalisé à l'échelle européenne. Ces zones ne sont pas contraignantes mais leur prise en compte dans les documents d'urbanisme permet d'assurer la préservation des milieux naturels abritant les espèces d'oiseaux.



- Une **ZPS** (Zone de Protection Spéciale) : au titre de la directive oiseau du 2 avril 1979 (aussi appelée Directive 79/409/CEE), plusieurs espèces d'oiseaux, dont des rapaces, ont été identifiées. En tant que site Natura 2000, il est reconnu à l'échelle européenne. Cette zone occupe un espace entre les vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire

- Un projet de **SIC** (site d'intérêt communautaire) est en cours d'élaboration sur la val d'allier. Celui-ci a pour but la protection de la rivière de l'Allier, des milieux aquatiques du lit majeur, de pelouses sur sable, de prairies et de forêts inondables





- Une ZNIEFF de type I et une de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels présentant un intérêt particulier pour des espèces animales et végétales. Les ZNIEFF font parties d'un inventaire mais n'ont pas de valeur réglementaire. Néanmoins, celles-ci sont prises en compte dans les documents d'urbanisme dans l'hypothèse où l'ensemble naturel obtient une protection réglementaire, que celle-ci soit intégrée dans le document d'urbanisme. Au sein des grands ensembles constitués par les ZNIEFF de type II, se trouve des ZNIEFF de type I formant des sous-ensembles.

En plus, de la protection des espèces, ces zonages identifient un patrimoine naturel et des paysages de qualité à préserver. Le fait que la commune soit couverte par ces sites, souligne la qualité de l'environnement dans lequel se trouve la commune de Mars-sur-Allier.

A travers la carte communale, il faudrait veiller à préserver ces paysages et la qualité du site.

A travers l'élaboration de son document d'urbanisme et notamment au moment de l'élaboration du zonage, il s'agira de préserver ces sites en limitant l'extension du secteur bâti.

5. MARS-SUR-ALLIER dans l'histoire...



L'Allier borde la commune à l'Ouest.

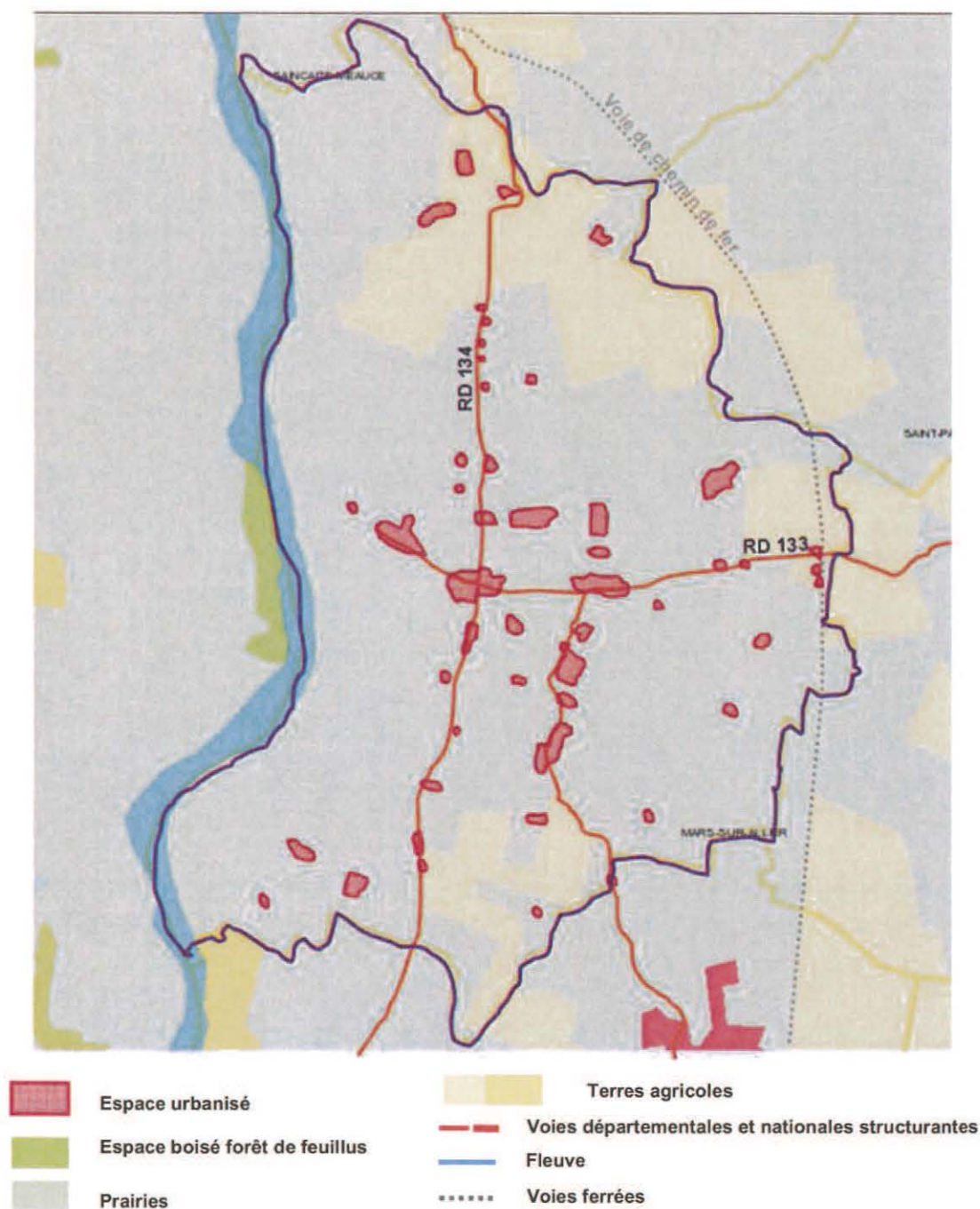
Cette carte de Cassini datant de 1740 fait apparaître certains hameaux. Au cours du temps l'orthographe de certains d'entre eux ont évolué.

Beaucoup de hameaux n'apparaissent pas sur cette carte, marquant leur apparition au cours du 19ème et 20ème s.

Cette carte fait ressortir les différents cours d'eau traversant la commune. Le Ruisseau du Pont Aubert et celui du Pont des Pelles existent encore aujourd'hui et leurs tracés ont peu évolué.

En 1793, Mars-sur-Allier fait partie du canton de Magny puis en 1801 la commune est rattachée au canton de Saint-Pierre-le-Moutier.

6. Occupation des sols actuelle



Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2093 hectares.

L'occupation des sols du territoire se répartit entre :

L'agriculture qui occupe une grande partie du territoire avec à la fois des cultures et de l'élevage même si celui-ci est prépondérant.

Une des particularités de Mars-sur-Allier est l'absence de secteur bâti dense. En raison de l'importance de l'activité agricole les constructions se sont disséminées sur l'ensemble du territoire. Il s'avère qu'aujourd'hui une grande partie des constructions se trouvent en zone inondable de l'Allier.

A l'Est du territoire communal, la voie de chemin de fer longe certains hameaux. La proximité de la voie de chemin de fer génère des nuisances notamment sonores, des prescriptions sont à respecter en cas d'implantations de nouvelles constructions afin de réduire l'impact des nuisances sonores.

7. Les paysages

Les paysages sont des observations de l'environnement de la commune, des perceptions, visuelles jusqu'à perte de vue, sensorielles, subjectives à un moment donné. La perception que nous avons du territoire communal évolue en fonction du changement des modes de vie. Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des éléments naturels qui se juxtaposent et se complètent : bois, variété de la végétation, cultures, reliefs, présence ou non de l'eau....

Le paysage se caractérise ou attire l'attention par un ensemble d'éléments autres : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique...

La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus.

Des perceptions de Mars-sur-Allier :

La perception d'un site bâti est positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.



Les cônes de vue sont nombreux sur la commune en raison de sa topographie relativement plane. Les haies et les bosquets limitent parfois le champ de vision contrastant avec les nombreux pâturages ouvrant le paysage.

Tantôt les secteurs bâtis sont visibles de loin tantôt ils se dissimulent derrière une végétation abondante. Les prés et les pâtures donnent une impression d'espace renforçant le caractère aéré du bâti.

Au même titre que les entrées de village les cônes de vue participent à la perception véhiculée par la commune.

Ainsi les espaces ouverts renforcent l'impression d'isolement que procure le bâti dispersé sur la commune.



Il est important de prendre en compte les cônes de vue lors de l'élaboration du projet de zonage. Ceux-ci constituent l'image extérieure du bourg. Ils véhiculent une impression générale qui marque le visiteur.



⇒ **En termes de paysage, même si le territoire communal ne présente pas une forte sensibilité, la topographie plane ouvre des champs de vision lointains, des espaces plats jusqu'aux lisières des bois.**

Le bâti implanté linéairement et étendu sur l'horizon présente des caractéristiques homogènes, sans banalisation lorsque l'intégration paysagère s'effectue.

Les entrées du village : des lieux de transition

Elles jouent plusieurs rôles et participent aux charmes du village :

- Espace de transition entre l'espace naturel et le secteur bâti, entre l'espace aggloméré et l'extérieur, entre la route et la rue d'un village ou hameau.
- Enjeux de sécurité routière : la lisibilité des entrées de village permet aux automobilistes d'adapter leur allure à la zone traversée
- Vecteur de la première impression : elles sont en quelques sortes la vitrine de la commune et conditionnent en partie l'état d'esprit dans lequel le visiteur de passage aborde la traversée du village.

Du fait de l'importance du mitage (35 lieux-dits) il est difficile de discerner les entrées de village.

Dans le cas de Mars-sur-Allier, il n'y a pas de secteur bâti prépondérant pouvant s'imposer comme le bourg. En effet, Mars est aussi important en taille que le hameau « les hôpitaux ». Par ailleurs, la mairie se trouve dans ce hameau.

Selon le développement souhaité par la commune, il serait intéressant d'affirmer les entrées de village sur les secteurs où le choix de développement se porterait.



⇒ **Les entrées d'agglomération** lieux de transition entre les espaces non bâtis et bâtis, **sont des espaces à « soigner » particulièrement, à affirmer, les enjeux sur ces sites étant multiples : aspect urbain et paysager, sécurité routière, limitation des extensions de l'urbanisation actuelle.**

L'enjeu de sécurité routière est premier au niveau des entrées comme dans la traversée du village, la poursuite d'une logique linéaire d'implantation des constructions est à proscrire de ce point de vue.

8. L'urbanisation de Mars-sur-Allier : l'évolution des espaces bâtis



Mars-sur-Allier est constitué d'une multitude de hameaux et d'écarts. À l'origine le développement s'est fait autour de grande ferme.

Avec le temps et l'évolution des logiques de constructions, l'urbanisation s'est étendue de proche en proche le long des nombreuses voies de communication traversant la commune ou autour de secteur bâti ancien.

Aujourd'hui le législateur souhaite limiter la consommation d'espaces naturel et agricole et optimiser l'utilisation des réseaux afin d'assurer un développement durable.

Par ailleurs, la commune est concernée par des contraintes et en particulier la zone inondable de l'Allier grevant une partie de la commune. Il s'agit à travers la carte communale de définir les secteurs les plus pertinents à urbaniser.

Le mitage est très présent dans la Nièvre, il n'est donc pas question de faire disparaître le mitage en tentant de relier les différents secteurs d'urbanisation mais plutôt de choisir des secteurs où le développement de la commune se concentrerait.

9. L'architecture locale :

a. Le bâti ancien

Le bâti ancien est varié mais présente des caractéristiques spécifiques de la région à travers :



- **les types d'habitations et leurs implantations** : des grandes fermes sur cour, des longères paysannes avec le logis et les dépendances dans un seul volume, des maisons de village, ainsi que des fermes ...



Dans le bourg ancien, la plupart des constructions sont implantées à l'alignement. Certaines constructions reflètent la richesse de leur propriétaire par la forme de la construction: petit château, maison de maître, entrée ornée de pilastres, maison entourée de jardin...

L'organisation sur cour des fermes et leurs dépendances caractérise le bâti ancien, implanté perpendiculairement à la voie. Lorsqu'il est à l'alignement. Le bâti le plus ancien du village, essentiellement des fermes regroupées pour des raisons fonctionnelles et d'organisation agricole, reste toutefois aéré, en étant que quelquefois contigu.



- **ses formes et les volumes** : toitures simples à deux pans, ou à quatre pans pour les maisons de maître ; les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. Typiques de Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange ; cette disposition permet un éclairage maximum sans augmenter la longueur du linteau ; l'ordonnancement des ouvertures est le plus souvent recherché. Pour les maisons ouvrières, commerçantes ou liées à l'activité agricole, la porte d'entrée et les fenêtres l'encadrant étaient abritées par un linteau commun.



- **ses matériaux et couleurs** : pierres de taille pour les encadrements des baies, pierre et bois pour les linteaux, façade enduite, et la terre cuite pour la couverture avec notamment de petite tuile de Bourgogne.

b. Le bâti récent



L'urbanisation s'est majoritairement faite dans un développement au coup par coup en fonction de la présence des différents réseaux et des opportunités foncières.

- **les types d'habitations et leurs implantations** : des maisons individuelles dont l'implantation se fait en milieu de parcelle pour éviter toute mitoyenneté souvent associée à l'urbanisation des communes urbaines

- **ses formes et les volumes** : toitures simples à deux pans, ou formant des enchevêtrements plus complexes liés à la forme de l'assise de la construction (en « L » ou formant un angle) ; les ouvertures sur les toits sont plus larges que sur les constructions anciennes afin de rendre les combles habitables. Les baies sont de forme carrée, aussi haute que large. L'ordonnancement des ouvertures rappelle étrangement celui recherché dans les maisons de maîtres dont le modèle du pavillon s'est largement inspiré;

- **ses matériaux et couleurs** : les teintes des façades s'étalent du beige/jaune, au rose saumon en passant par le gris béton, les tuiles majoritairement en terre cuite voient apparaître des couvertures gris/noir anthracite. Les enduits recouvrent des murs en parpaing...il n'y a plus de différence de matériaux entre, les linteaux, les chainages et la façade.



c. Le patrimoine local :

Des constructions anciennes ont **un caractère**, elles contribuent au **cadre de vie agréable et attractif** de la commune.

D'autres bâtiments plus prestigieux par leur forme, leur histoire, leur fonctionnalité, leur témoignage sur la vie sociale d'autrefois, leur positionnement, contribuent à la valorisation du site. Au même titre que le bâti ancien dont il fait partie, le **patrimoine remarquable** participe au caractère de la commune. Il rappelle son passé, raconte une histoire...

Les **édifices religieux** font eux aussi parti du patrimoine local.

- **L'église Saint-Julien située dans le bourg** est classée aux monuments historiques. Son classement date de juillet 1886 et concerne le clocher de l'église. Cette protection génère un périmètre dans lequel tout travaux est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le périmètre a un rayon de 500 mètres centré sur l'église.
- Certaines fermes anciennes possèdent une architecture spécifique participant au caractère de la commune. De nombreuses **granges présentent une architecture typique** caractérisée par un porche d'entrée à croupe qui peut être flanqué de part et d'autre d'appentis.
- Plusieurs châteaux et maisons de maître rappellent le passé de la commune



L'église



Ferme ornée d'un pigeonnier



Château



La grange typique



Maison de maître



La mairie



Entrée à Pilastres



De nombreux éléments du patrimoine rappellent l'importance et l'omniprésence de l'eau dans la commune. L'implantation des villages s'est fait le plus souvent à proximité des ressources naturelles indispensables dont l'eau fait partie. Avant que l'eau ne soit distribuée de façon courante, les points d'approvisionnement étaient des lieux de convivialité où la population se retrouvait. Aujourd'hui délaissés ces éléments font partie du patrimoine et nécessitent une attention particulière. Les puits, les fontaines, les pompes à eau et les lavoirs se retrouvent dans de nombreux villages. La commune de Mars-sur-Allier possède un patrimoine hydraulique qui pourrait faire l'objet d'une valorisation.

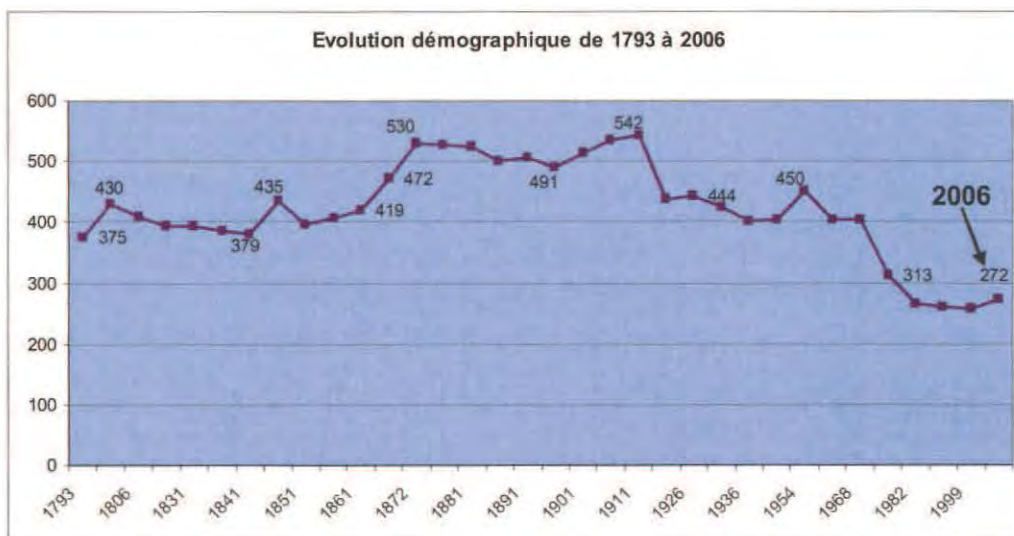
Parallèlement à la carte communale, au titre de la loi Paysage du 08 janvier 1993, la commune a la possibilité d'identifier et de préserver en soumettant tous travaux les concernant à une autorisation autre des installations et travaux divers :

- les éléments bâtis présentant un caractère architectural, social, historique, marqué, et contribuant au caractère original rural et paysager de la commune
- les éléments les accompagnant : murs, bâtiments d'exploitation, ponts, lavoirs, moulin, ... jouant aussi pleinement un rôle d'agrément et de mémoire des activités anciennes.



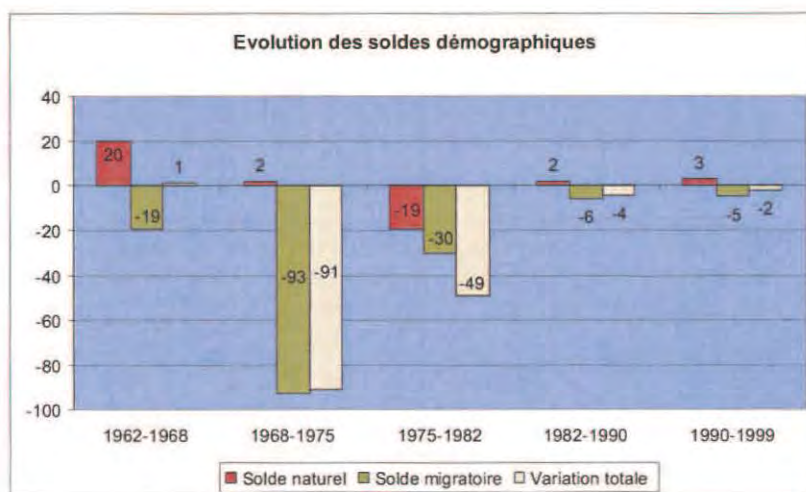
Cela donne la possibilité à la commune de préserver ces éléments, en particulier ceux relevant du domaine privé afin d'éviter leur destruction.

10. La population



La commune a atteint sa population maximale en 1911 avec 542 habitants. A partir de cette date la population diminue. Depuis 1982 la diminution de population semble se stabiliser voire même progresser sur la période 1999-2006. Cette diminution de population correspond au phénomène d'exode rural lié à l'industrialisation et entraînant la déprise agricole dans les campagnes.

Le niveau de population le plus bas a été atteint en 1999 avec 258 habitants. Depuis la population a légèrement augmenté pour se stabiliser autour de 160 habitants.



- Solde naturel (=nombre de naissance - nombre de décès)
- Solde migratoire (=nombre d'arrivée - nombre de départ)
- Variation totale (= solde naturel + solde migratoire)

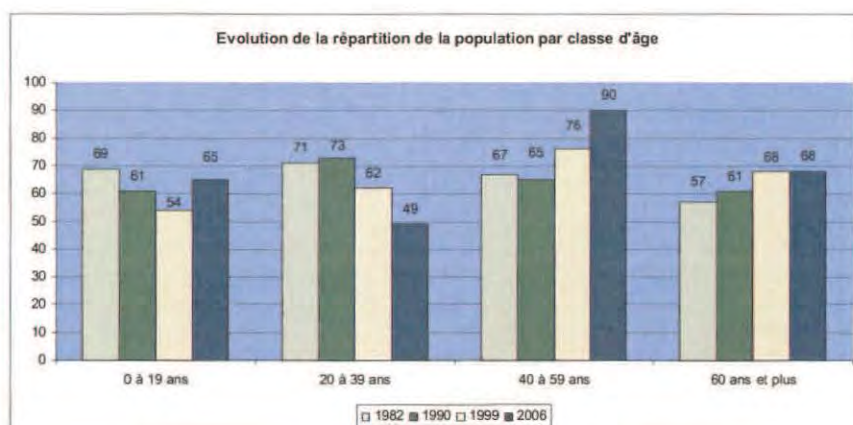
Depuis 1968 la variation totale des soldes démographiques est négative.

Le solde naturel est positif sur l'ensemble des périodes intercensitaires sauf de 1975 à 1982 marquant un certain dynamisme démographique.

Le solde migratoire est négatif sur l'ensemble des périodes étudiées avec, en particulier, un départ important de population entre 1968 et 1982.

Sur les périodes 1982-1990 et 1990-1999, la commune se rapproche d'une variation positive de population qui se confirme sur la période 1999-2006 avec une augmentation de population de 14 personnes.

Ceci traduit un regain d'attractivité sans doute lié à sa proximité de pôle urbain comme Nevers.



La classe d'âge des 0 à 19 ans a diminué de 1982 à 1999, puis a augmenté entre 1999 et 2006. La commune a accueilli des jeunes sur la dernière période intercensitaire.

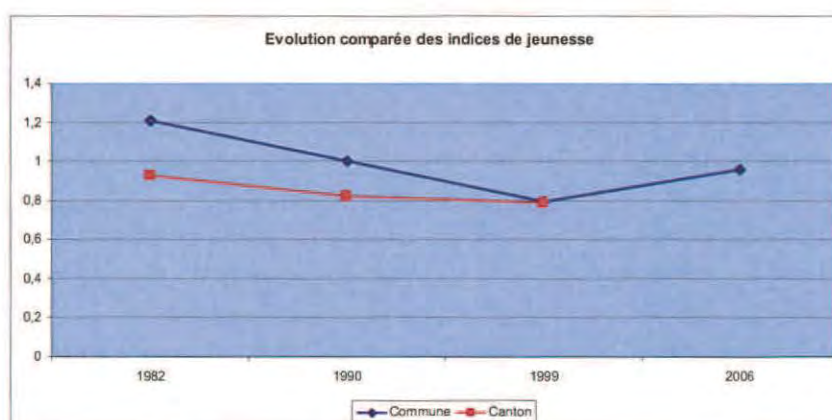
La classe d'âge des 20 à 39 ans a vu son nombre diminuer depuis 1990 marquant un recul de cette classe d'âge.

La classe d'âge des 40 à 59 ans à l'inverse progresse depuis 1990 avec une accélération sur la période 1999-2006.

La classe d'âge de 60 ans et plus s'est stabilisée depuis les années 90.

L'augmentation des jeunes et la stabilisation des plus de 60 ans stigmatise généralement un rajeunissement de la population.

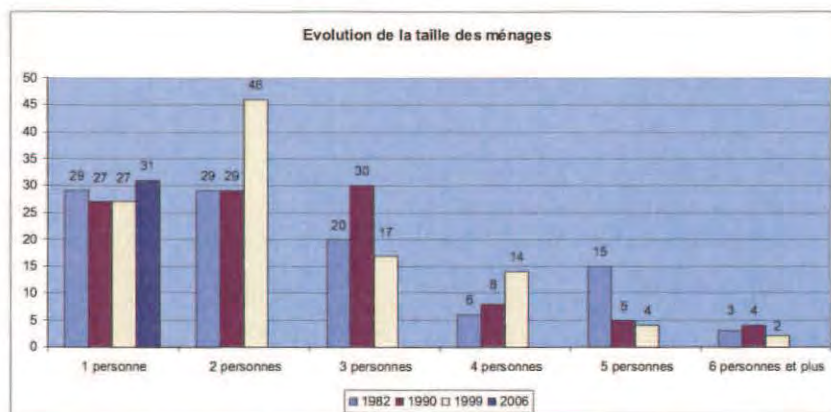
- Indice de jeunesse
(=population des moins de 20 ans/population des plus de 60 ans)



L'indice de jeunesse du canton ne cesse de diminuer depuis 1982 traduisant un vieillissement de la population cantonale.

Entre 1982 et 1999, Mars-sur-Allier suit la même évolution. Depuis 1999, la commune a connu une inversion de tendance reflétant un rajeunissement de la population.

A partir de 1990, l'indice de jeunesse devient inférieur à 1, ce qui signifie que **le nombre de jeunes est inférieur à celui des personnes de plus de 60 ans.**



A l'échelle nationale, la taille des ménages diminue et cette tendance s'applique à la commune de Mars-sur-Allier.

Les ménages les plus représentés sont ceux de 1 ou 2 personnes.

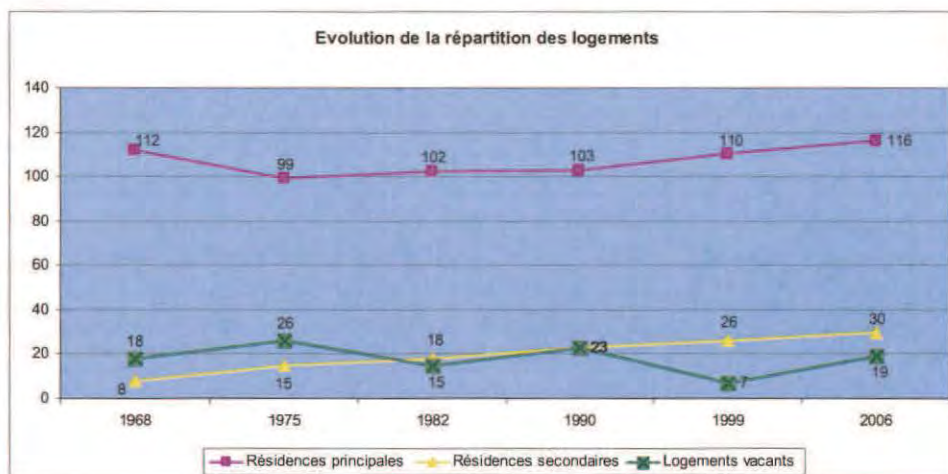
Depuis 1990, le nombre de ménages composés de 2

personnes a fortement progressé.

Les ménages de 3 personnes et plus sont peu représentés. Plus la taille du ménage est importante moins leur nombre est important

Cette diminution générale de la taille des ménages implique des besoins en logement toujours plus important.

11. Le Logement

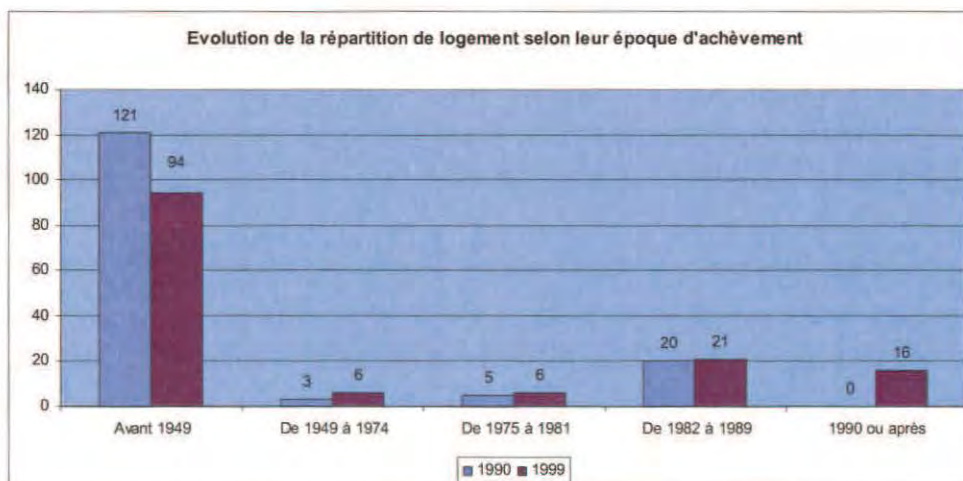


Le nombre de résidences principales et de résidences secondaires progresse depuis 1975 traduisant un besoin et une demande en logement.

Avec une trentaine de résidences secondaires en 2006, Mars-sur-Allier, par son cadre de vie et sa proximité de Paris attire des personnes à la recherche d'un lieu de villégiature.

Il existe sur la commune un potentiel de **logements vacants à valoriser**.

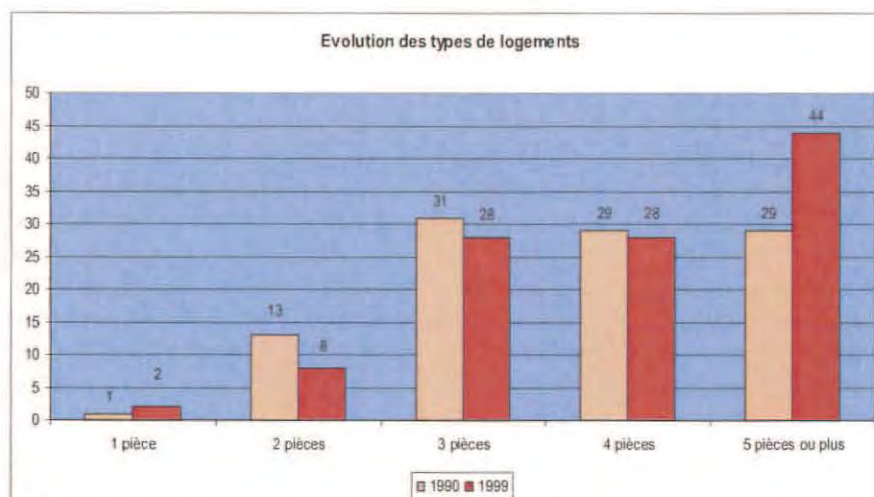
De plus, leur nombre a plus que doublé entre 1999 et 2006. Le nombre de résidences principales augmente moins rapidement que celui des logements vacants. Cette évolution pourrait avoir des effets négatifs sur la commune (maisons abandonnées qui se délabrent, dégradation du caractère du village...).



La plupart des logements ont été construits avant 1949. Cependant la proportion de logement ancien diminue au profit de constructions plus récentes. Le bâti ancien fait partie de l'identité du bourg et renforce son appartenance au milieu rural. La disparition de ce patrimoine joue sur le cachet du village.

Entre 1949 et 1981, le rythme de construction est relativement faible. Puis entre 1982 et 1999, le rythme de construction s'accélère.

Quelque soit la période la commune a toujours accueilli de la population.

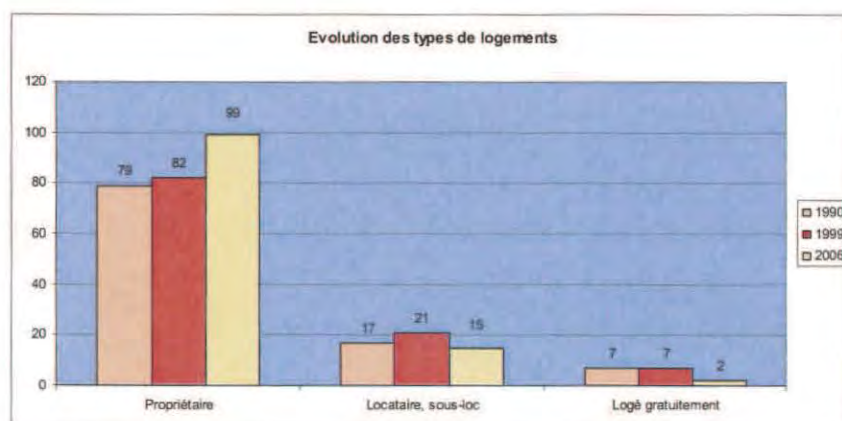
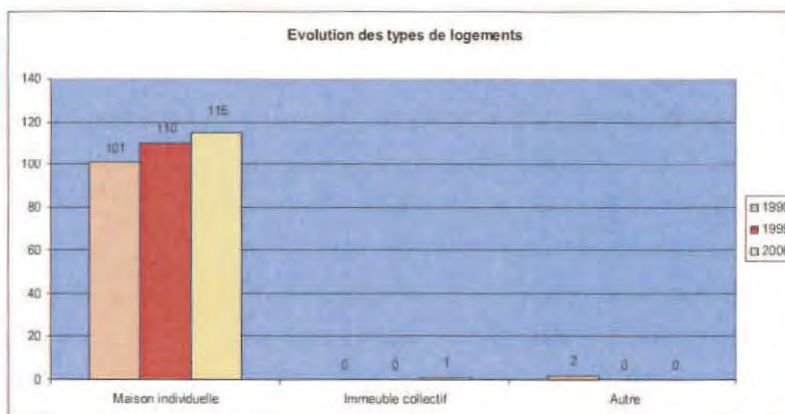


Les logements de petites tailles (1 à 2 pièces) sont peu nombreux dans la commune au contraire des grands logements (de 3 à plus de 5 pièces).

Il existe une **demande forte de grands logements**. Néanmoins, afin de permettre à tout le monde de se loger, il est important de pouvoir offrir un large choix de type de logement. En effet, un jeune couple qui démarre dans la vie ou une personne âgée seule n'ont pas les mêmes besoins ni les même attentes qu'une famille avec 3 enfants.

La majorité des logements sont des maisons individuelles dont le nombre est en progression constante.

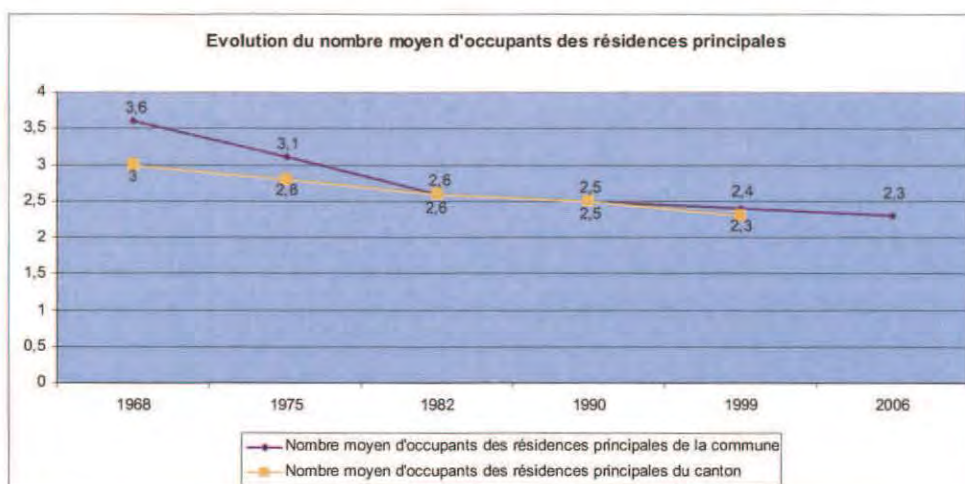
La commune possède un logement collectif. Bien qu'étant en milieu rural et que la population recherche majoritairement des maisons individuelles, il peut être intéressant de diversifier l'offre de logement avec du collectif dont le coût d'achat ou de location est plus faible.



La commune présente une grande majorité de propriétaires. Le nombre de locataires a diminué entre 1999 et 2006, tandis que les personnes logées gratuitement ne sont presque plus représentées.

L'offre locative permet d'accueillir ou de maintenir des ménages aux revenus modestes.

La diversification de l'offre de logement permet d'assurer une mixité intergénérationnelle mais également d'assurer la pérennité des services mis en place dans la commune.



Le nombre moyen d'occupants des résidences principales ne cesse de diminuer depuis 1968. Ce phénomène n'est pas spécifique à la commune de Mars-sur-Allier, il se retrouve à l'échelle nationale et comme le montre le graphique à l'échelle cantonale.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales de la commune est pratiquement toujours supérieur à celui du canton ce qui signifie que la commune attire plus de ménages de grandes tailles que la moyenne des communes du canton.

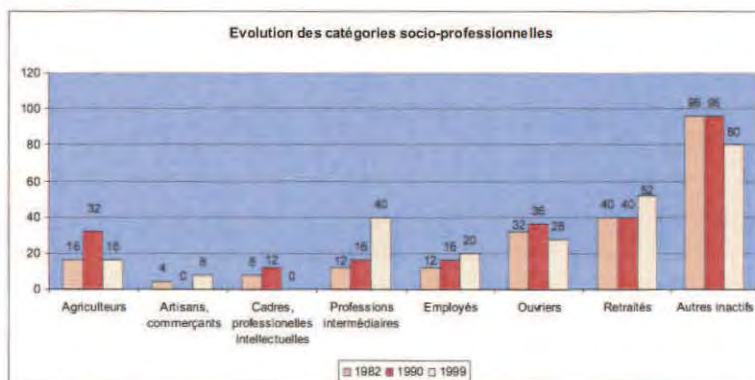
Cette **diminution de la taille des ménages** implique des besoins en logements toujours plus importants. Là encore, cette tendance souligne l'intérêt de pouvoir offrir un large choix de types de logements et notamment de petits logements (2 à 3 pièces) afin d'accueillir les petits ménages très présents sur les communes rurales.

12. Les activités économiques et les services

La commune perd peu à peu sa vocation agricole avec un nombre toujours plus faible d'agriculteur. Les catégories socio-professionnelles les plus représentées en 1999 sont les retraités et les autres inactifs.

La majorité des habitants exerce un emploi dit « urbain » et Mars-sur-Allier possédant peu d'emploi, sa population doit donc se déplacer pour aller travailler.

La commune a une vocation résidentielle



En terme de services, la commune de Saint-Pierre-le-Moutier possède tous les commerces de proximité (supermarché, pharmacie,...).

Bien qu'il y ait peu d'emplois sur la commune, il y a plusieurs activités:

- Roulottes
- Nombreuses exploitations agricoles:élevage
- Gîtes de France

LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les services et équipements collectifs sont à l'échelle de la commune :

- les services administratifs de la mairie,
- La commune est en regroupement pédagogique intercommunal avec Saint-Pierre-le-Moutier
 - Ramassage scolaire
- une salle polyvalente à usages multiples,

Une vigilance est nécessaire afin de préserver l'environnement rural de MARS-SUR ALLIER.

Il s'agit de maîtriser le développement urbain de la commune et de le prévoir de manière rationnelle par rapport aux capacités d'équipement de la collectivité, tout en permettant l'accueil de constructions nécessaires au renforcement du dynamisme de la population.

Ces dernières années la commune de MARS-SUR-ALLIER a vu son développement limité par la mise en application du Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Allier. Il s'agit donc pour la commune de définir des secteurs d'urbanisation s'appuyant sur le bâti existant et situés hors des zones inondables présentant un risque important.

La constructibilité de logements neufs nécessite une régulation, une maîtrise de son évolution, en posant des limites à l'extension linéaire de la zone constructible.

II. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune de MARS-SUR-ALLIER :

A4 - Servitude de libre passage le long des cours d'eau

Conformément aux articles L.215-4 et L.215-5 du Code de l'Environnement et L 151-37 du code rural, certains cours d'eau sont grevés de la servitude de libre passage le long de leurs berges, par arrêté préfectoral du 15 novembre 1965.

Sur la commune de Mars-sur-Allier, une servitude de libre passage s'applique le long des berges du ruisseau de Langeron et le long des berges du ruisseau des Pelles sur une largeur de 4 mètres.

Gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de la Nièvre

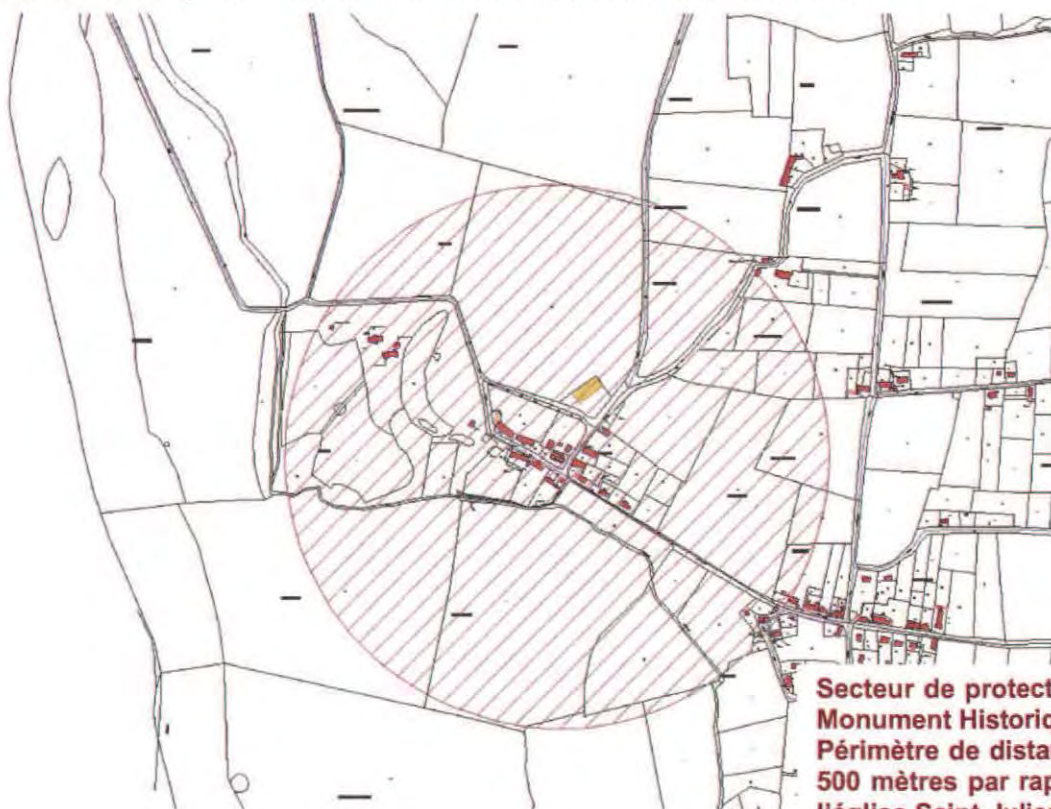
AC1 - Servitude de protection des monuments historiques

Eglise Saint-Julien : Edifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par Arrêté ministériel du 07 juillet 1886.

L'église Saint-Julien est protégée au titre de son inscription à l'inventaire des « Monuments Historiques ». Dans un périmètre de protection de 500 mètres, toute demande d'occupation du sol et de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Le château de Villars situé sur la commune de Saint-Parize-le-Châtel est également inscrit aux monuments historiques par arrêté du 27 novembre 1951. Cette protection concerne ses façades et toitures. Son périmètre de 500 m empiète sur la commune de Mars-sur-Allier.

Gestionnaire : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre



AS 1 – Servitudes de protection des eaux souterraines : Captage d'Oliveau

Conformément aux articles L. 1321-2 et R 1321-13 du code de la santé publique concernant la protection des eaux potables et les articles L. 1322-3 et L 1322-13 du même code concernant la protection des eaux minérales, le puit de captage au lieu-dit Oliveau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique le 5 août 1994

Gestionnaire : Agence Régionale de Santé

PPR - Servitudes liées aux risques Naturels : zones inondables de l'Allier

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été mis en place par arrêté préfectoral du 11 février 2008. Il a été établi conformément aux articles L. 562-1 et suivants du Code de l'Environnement.

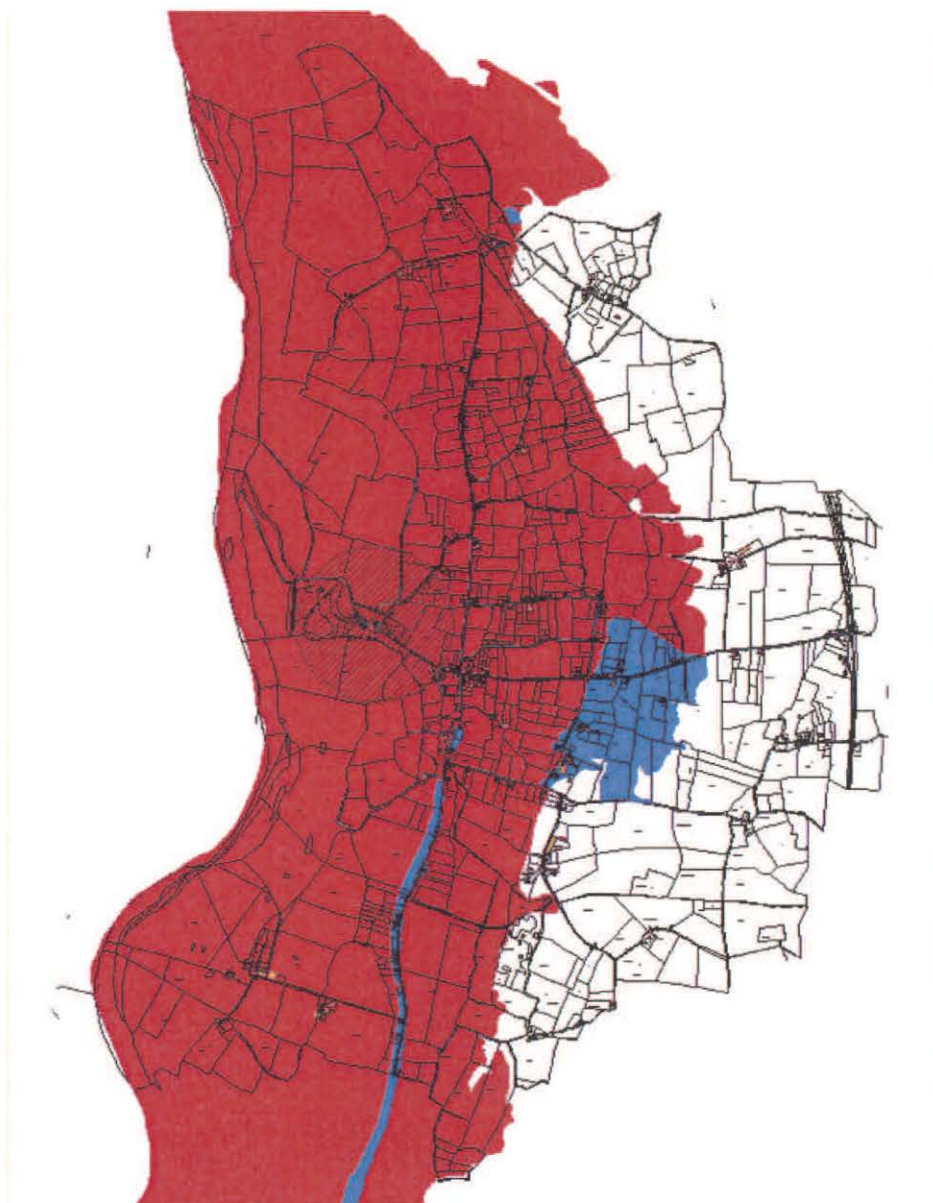
La politique de l'Etat dans les zones inondables répond à trois objectifs :

- 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.
- Réserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en à l'amont et à l'aval.
- Sauvegarder l'équilibre actuel des milieux.

Elle énonce 3 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 des constructions exposées ;
 - Réduire la vulnérabilité des constructions éventuellement autorisées dans les autres zones où les aléas sont moins importants
- Préserver les champs d'inondation :
 - Il s'agit de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans 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 de lieux fortement urbanisés

Gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de la Nièvre



I3 - Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

Canalisation Chemery-Neuville lès Decize de diamètre 600 mm (DUP par arrêté ministériel du 25/01/1989)

La commune est inscrite par ailleurs au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisations (gazoduc).

Caractéristiques

Diamètre Nominal : **600 mm**

Pression Maximale de Service : **80 bars**

Distance des premiers effets létaux : **270 mètres** (de part et d'autre de l'axe de la conduite)

Distance des effets létaux significatifs : **200 mètres** (de part et d'autre de l'axe de la conduite)

Urbanisation à proximité de la conduite :

Pour connaître précisément la localisation exacte de la conduite et les parcelles impactées par la servitude, il conviendra de **se reporter au plan parcellaire et à la réglementation applicable fournie par GRT Gaz et figurant en annexe**. Les mises à jour éventuelles sont également disponibles en mairie de LANGERON

Gestionnaire concerné par les projets et travaux situés à proximité de l'ouvrage : GRTgaz – REGION RHONE MEDITERRANNEE, Agence Auvergne – 19, allée Mesdames – 03200 VICHY - www.grtgaz.com

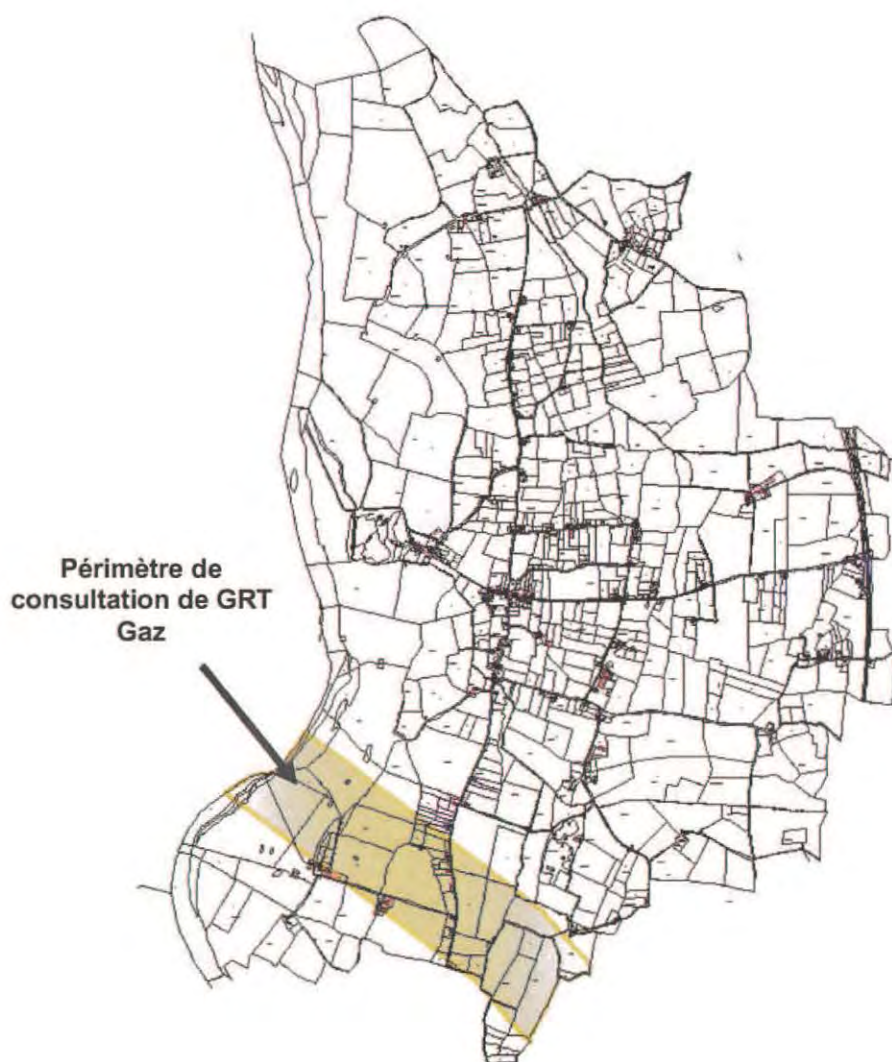
Dès lors que les travaux envisagés se situent au voisinage de l'ouvrage, le décret 91-1147 du 14 octobre 1991 fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à GRTgaz une demande de renseignements.

Tous les projets situés dans une bande de largeur égale à la distance des effets irréversibles - 435 mètres de part et d'autre de la canalisation – doivent être soumis à l'avis de GRTgaz.

1) La canalisation génère une bande inconstructible de 10 m. au niveau et à proximité de la canalisation : 3 mètres à droite, 7 mètres à gauche dans le sens Neuville-les-Decize – Chemery. Celle-ci entraîne en domaine privé une zone non aedificandi où les constructions en dur, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2 m70 de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0.60 mètres sont interdites.

2) Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquant en réciprocité des dispositions de l'arrêté ministériel du 04 août 2006 interdisant la construction ou l'extension de :

- logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation
- ERP de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, IGH ou INB à moins de 270 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- ERP de plus de 100 personnes à moins de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation



I4 – Servitude d'électricité :

Il s'agit d'une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres. Cette servitude a été instaurée par la loi du 15 juin 1906, article 12.

Sur la commune Mars-sur-Allier, il s'agit d'un réseau électrique de 2^{ème} catégorie présentant une tension de 63 kV.

Gestionnaire : RTE - GET Champagne Morvan – 10 route de Luyères – 10150 CRENEY

INT1 – Servitudes liées aux cimetières

Sur une distance de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés, il existe une servitude de voisinage. Dans ce rayon de 100 mètres les constructions sont interdites, en raison de la servitude liée aux puits

Conformément aux articles L.2223-1 et suivants et R2223-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Gestionnaire : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de la Nièvre

PT3 - Servitude de télécommunication générée par le Câble RG 58 553 F entre Nevers et Decize (Tronçon 1 : Nevers-Saint-Pierre-le-Moutier.

Gestionnaire : France Télécom – Unité Pilotage Réseaux Nord Est – Service DA/Réglementation – 4, rue Bertrand Russell – 25000 BESANCON

T1 - Servitude liées à la voie ferrées : ligne PARIS – CLERMONT-FERRAND.

2. Informations

2.1. Assainissement et eaux pluviales : Loi sur l'Eau n°92-3 en date du 3 janvier 1992

L'article 35 de la loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique principalement les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, et les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux pluviales.

Actuellement, les seuls dispositifs d'assainissement existant sont des installations non collectives (autonomes). Il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif.

La commune est équipée d'un réseau pluvial l'ensemble de la commune. En l'absence de contrainte particulière, aucune mesure supplémentaire de collecte et de traitement des eaux pluviales n'est actuellement envisagée.

Toutefois, il est indispensable de veiller, dans tout nouveau projet d'urbanisation, à la maîtrise des écoulements pluviaux, en prévoyant par exemple, la réalisation de bassins de rétention.

Tout projet de création ou d'extension de zone à urbaniser dont la surface totale (surface du projet + surface du bassin intercepté) est supérieure à 1 hectare est soumis à une procédure « Loi sur l'Eau ».

2.2. L'eau : Loi sur l'Eau en date du 3 janvier 1992

La carte communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne en vigueur depuis 1996. (cf. Porter à Connaissance).

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ces dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydraulique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE s'applique au niveau local.

Le SAGE du bassin versant de l'Allier aval s'inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne exposé au paragraphe précédent.

L'arrêté inter-préfectoral en date du 10 janvier 2003 a fixé le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Allier Aval. La commune de Mars-sur-Allier est comprise dans ce périmètre. La carte communale doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE qui doit l'être lui-même avec le SDAGE.

La commune est alimentée en eau potable par le captage d'Oliveau situé au Nord Ouest de la commune. Ce captage est protégé par arrêté préfectoral du 9 février 1998 et soumis à la servitude AS1. Une partie du périmètre éloigné est situé sur le territoire de la commune de Langeron.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau non domaniaux (n'appartenant pas à l'Etat) : le ruisseau de Langeron et le ruisseau des Pelles. Tous deux sont soumis à la servitude A4 de libre passage le long des cours d'eau non domaniaux.

2.3. Exploitations agricoles : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers comme à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

La commune de MARS-SUR-ALLIER compte plusieurs exploitations d'élevage bovin réparties dans le village.

Certains bâtiments d'exploitation génèrent un périmètre d'éloignement de 50 ou 100 mètres, selon que l'exploitation relève du régime des Installations Classées pour la Protection pour l'Environnement ou Règlement Sanitaire Départemental.

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter en respectant cette distance minimale d'éloignement par rapport à l'exploitation d'élevage.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

Le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école, bâtiment d'activités économique) ou bien même un camping. **Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible** à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation.

A noter : le périmètre d'éloignement n'est pas irrévocable et peut évoluer dans l'avenir, en fonction de l'évolution de l'activité de l'exploitation agricole

Pour chaque demande de permis de construire dans le périmètre un avis sera demandé à la Chambre d'agriculture (via les services de la DDT).

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera a priori refusé, sauf dérogation éventuelle.

Les limites de la zone constructible U à vocation d'habitat ou d'activité ont été ajustées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension de activités agricoles existantes limitrophes.

En zone non constructible N à vocation naturelle, agricole ou forestière, les travaux liés à l'adaptation, à la réfection, à l'extension et au changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Le Code Rural article L 112-3 : ***Les Schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'Agriculture, de l'institut national des appellations d'origine contrôlée et, le cas échéant du centre régional de propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents. 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.***

La commune est couverte par plusieurs zones d'appellation d'origine contrôlée. La mention AOC identifie un produit, brut ou transformé, qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle garantit un lien intime entre le produit et le terroir. Ces zones AOC sont des zones d'indication géographique protégée. Il s'agit d'une dénomination géographique de produits agricoles et/ou agroalimentaires dont les caractéristiques et spécificités sont liées au terroir, au bassin de production, au savoir-faire.

Mars-sur-Allier est concernée par l'IGP des volailles du Berry, de Bourgogne et d'Auvergne, l'IGP de l'Agneau Bourbonnais et l'IGP du Bœuf charolais du Bourbonnais

2.4. Les forêts : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 2001

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du Code Forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt, et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la forêt et sa multifonctionnalité économique, environnementale et écologique, sociale.

Néanmoins, aucune forêt relevant du régime forestier n'est située sur la commune de Mars-sur-Allier ou n'est gérée par l'office national des forêts.

2.5. Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, Etat et collectivités locales.

Dans la traversée du village, la route devient rue et souvent la rue principale, c'est le lieu où se côtoient les automobilistes, les deux-roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

La carte communale est l'opportunité d'affirmer les entrées d'agglomérations.

En effet une forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit induit des comportements dangereux.

La traversée d'une agglomération étirée constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive.

En particulier, la carte communale tient compte du fait qu'une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine, car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque, qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, **l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

2.6. Risque d'inondation de l'Allier

La commune de Mars-sur-Allier est inscrite au dossier départemental des risques majeurs, comme soumise au risque naturel d'inondations de l'Allier.

Dans ce cadre, a été prescrit par arrêté préfectoral **un Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Allier (PPRI)** le 11 février 2008.

Il vise à :

- assurer la sécurité des personnes,
- réduire ou au moins ne pas aggraver le coût des dommages potentiels des inondations,
- préserver le libre écoulement des eaux et le champ d'expansion des crues afin de ne pas aggraver le risque d'inondations dans les zones situées en amont et/ou en aval.

Le PPRI a pour objectif de :

- dans les zones les plus exposées, interdire ou limiter très fortement toutes constructions,
- dans les zones où le risque est moins élevé, réduire la vulnérabilité des habitations,
- dans les zones d'expansion des crues, contrôler strictement l'extension de l'urbanisation.

Le PPRI approuvé par le Préfet s'impose à la carte communale. Il convient donc que la carte communale soit conforme aux grands principes de prévention du risque d'inondation instaurés par le PPRI.

Les deux zones d'aléa inondation définies – aléa faible à moyen, et aléa fort – sont à prendre en compte dans la carte communale.

Le zonage réglementaire du PPRI distingue deux zones en fonction de l'aléa, mais aussi du contexte d'urbanisation :

- les zones exposées au risque où il est possible de construire sous conditions (logique d'autorisation avec prescriptions) : zonage bleu,
- les zones exposées à un risque fort où il est interdit de construire : zonage rouge,

- les zones non directement exposées au risque, mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières... peuvent aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux : logique d'interdiction, zonage rouge.

Le val d'Allier se retrouvant sur le territoire communal de MARS-SUR-ALLIER est impacté.

Le zonage de la carte communale prend la limite de la crue centennale. Le choix d'ouvrir ou maintenir à l'urbanisation des secteurs inondables a intégré la hauteur d'eau au droit des parcelles et devra suivre la même logique que celle du PPRI.

Le village de MARS-SUR-ALLIER est impacté par le PPRI sur près de 70% de son territoire, majoritairement situé, à l'Ouest..

Tout projet (installation, ouvrage, ou remblai) dans cette zone dont la superficie est supérieure à 400 m² est soumis à une procédure au titre de la Loi sur L'Eau, voire interdit, même s'il se situera en zone constructible du PPRI.

2.7. 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.

En ce qui concerne la commune de Mars-sur-Allier, le transport de matières dangereuses se fait par voie ferrée (ligne ferroviaire Paris-Clermont-Ferrand) et par canalisation de transport de gaz (canalisation Chemery-Neuville les Decize – Tronçon Avord-Neuville les Decize).

Ces éléments ont été pris en compte durant l'élaboration de la carte communale à travers l'association des gestionnaire des réseaux (GRT Gaz, conseil général,...).

2.8. Aléa retrait-gonflement des sols argileux dans la Nièvre

Les effets de sécheresse de l'été 2003 dans la Nièvre a conduit la préfecture à solliciter le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) afin qu'un inventaire des retraits-gonflements soit réalisé sur l'ensemble du département.

L'objectif de l'étude était d'établir la carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles et élaborer tous les éléments nécessaires à la réalisation ultérieure de plans de préventions des risques par les services de l'Etat.

La commune de Mars-sur-Allier est soumise à un aléa retrait-gonflement faible sur l'ensemble de son territoire. De plus les élus n'ont pas connaissances de dégât lié à cet aléa.



2.9. Risque d'exposition au radon

Les caractéristiques géologiques du sol de la commune de Mars-sur-Allier permettent de penser qu'elle est potentiellement exposée au risque radon. Les informations et conseils présentés ci-dessous ont été intégrés aux réflexions de la carte communale.

Qu'est ce que le « risque radon » : le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées.

En 1987, le Centre International de Recherche (CIRC) et l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) ont classé officiellement le radon dans la liste des cancérigènes pour l'homme. Il est considéré

aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturel.

Toutefois le risque lié à l'exposition au radon arrive loin derrière celui encouru par les fumeurs.

Les techniques de réduction du radon dans les bâtiments : s'il est impossible d'éliminer complètement le radon dans l'habitat, il existe toutefois différentes techniques pour en réduire la concentration. Ces techniques reposent sur les principes de la dilution du radon et de la limitation de sa pénétration dans le volume habité.

2.10. Zone vulnérable aux nitrates

Le décret n°93-1038 du 27 août 1993 pris en application de la directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991, relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles, dresse un « inventaire des zones dites vulnérables qui contribuent à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates ou d'autres composés azotés ».

Afin de préserver ou de restaurer la qualité des eaux, un programme d'action prévu par la « directive nitrates » est mis en œuvre depuis 1997 dans les zones vulnérables du département de la Nièvre. Ce programme définit un ensemble de mesures que doit respecter chaque exploitant agricole pour éviter la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole.

L'arrêté préfectoral du 24 avril 2006 définit le troisième programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

La commune de Mars-sur-Allier située en zone vulnérable, fait l'objet de mesures particulières de protection des cultures vis-à-vis des nitrates.

2.11. Elimination des déchets

La loi du 13 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux a été complétée par la loi du 13 juillet 1992 qui insiste sur la nécessaire valorisation des déchets ménagers et assimilés et sur l'interdiction de mise en décharge à partir de 2002, de déchets bruts n'ayant pas fait l'objet de valorisation.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002. Il définit l'organisation et les équipements nécessaires à la gestion et au traitement de ces déchets.

La circulaire du 28 avril 1998 du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement réoriente les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés en introduisant des réflexions sur la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics afin de distinguer les responsabilités respectives des acteurs (pouvoirs publics ou entreprises) dans la gestion de ces déchets.

La planification départementale de la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics répond à une demande institutionnelle exprimée par la circulaire interministérielle du 15 février 2000. Le plan, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2004, propose un schéma d'installations nouvelles à créer pour répondre aux besoins sur le département de la Nièvre selon un découpage par secteurs géographiques correspondant aux communautés de communes ou syndicats ayant la compétence déchets. Ainsi chaque secteur devra pouvoir s'équiper d'un centre de stockage de classe trois (déchets inertes) couplé avec une plate-forme de regroupement ou de regroupement et de tri et avec une déchetterie dans tout nouveau projet, l'objectif étant de réduire les volumes mis en décharges en développant la valorisation par le tri et le recyclage.

Une charte départementale pour la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics, associée à un plan d'action a été signée entre les différents partenaires le 20 mars 2007.

Elle engage les signataires à mettre en œuvre une politique de valorisation et d'élimination des déchets de chantier.

La réglementation relative aux installations de stockage de déchets inertes a été modifiée. Désormais les autorisations d'exploiter des centres de stockage de déchets inertes ne relèvent plus de la compétence des maires mais de celle du préfet. Le décret n°2006-302 et l'arrêté du 15 mars 2006, pris en application de l'article L. 541-30-1 du code de l'environnement fixent les dispositions applicables en la matière.

Le décret relatif à la composition des équipements électriques et électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements, a été publié au journal officiel en date du 22 juillet 2005. Il pose les bases d'une meilleure gestion des déchets.

2.12. Qualité de l'air

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a comme objectif principal d'assurer à chacun un air qui ne nuise pas à sa santé et à utiliser rationnellement l'énergie. Cette loi codifiée dans le code de l'environnement, rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat, la définition d'objectif de qualité et l'information du public.

Elle prescrit également l'élaboration d'un plan régional de la qualité de l'air, de plans de protection de l'atmosphère et, pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, d'un plan de déplacement urbain (PDU).

Le plan régional pour la qualité de l'air a été adopté en Bourgogne le 31 janvier 2001 : il fixe les orientations qui doivent permettre d'atteindre les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air.

Les documents d'urbanisme doivent notamment à ce titre permettre d'assurer « la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air,... » en application de l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme.

2.13. Sensibilité environnementale et paysagère

➤ Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés 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 mêmes limitées. Celles ont été prises en compte dans la carte communale par un classement en zone non constructible afin de garantir leur préservation (article R 123-8 du code de l'urbanisme).

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 la présence des ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de Type II n°1007 correspondant à « le Val d'Allier d'Apremont à Villeneuve-sur-Allier » : Cette zone couvre le val d'allier nivernais sur plus de 30 km en amont de la confluence avec la Loire. C'est un ensemble naturel remarquablement conservé avec des milieux alluviaux typiques, depuis les grèves nues ravivées par les crues jusqu'aux forêts installées sur les îles. Ils accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux, notamment en période d'immigration.
- ZNIEFF de type I n°1007.0001 correspondant à « Val d'Allier : Pont-Mornay- Barrage des Lorrains » : Ce secteur de cours de l'Allier entre le pont de Mornay et le barrage des Lorrains offre des paysages diversifiés. Les grèves sableuses sont nues ou portent une végétation

annuelle spécialisée. Elles forment une mosaïque variée avec les mares temporaires, les îles, les prairies, les pelouses et les forêts.

➤ Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est destiné à regrouper les sites d'importance communautaire désignés au titre des directives européennes « habitat » et « oiseaux ».

Dès 1979, la « Directive Oiseaux » prévoit la création de Zones de Protection Spéciales (ZPS) afin d'assurer la conservation d'espèces d'oiseaux jugées d'intérêt communautaire.

En 1992, la « Directive Habitat » prévoit la création des Zones Spéciales de Conservations (ZSC) destinées à permettre la conservation d'habitats et d'espèces.

Pour la première fois, il s'agit d'une approche par milieux (par « habitats »), ce qui logiquement débouche sur la notion de gestion territoriale, donc de développement durable.

A l'heure actuelle, le dispositif Natura 2000 au niveau local consiste en l'élaboration de documents d'objectifs pour chacun des sites retenus. Ces objectifs sont les suivants :

- Identifier précisément le patrimoine à protéger,
- Définir des orientations générales,
- Proposer des mesures et outils de gestion et en évaluer le coût global en concertation avec les différents acteurs tout en tenant compte du contexte économique, social et culturel.

La commune de Mars-Sur-Allier est concernée par le site Natura 2000 « Val d'Allier ». Ce site est identifié sous le numéro FR 2600969.

Par ailleurs, la commune de Mars-Sur-Allier est également concernée par les zones de protection spéciale « Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay-Sur-Allier et Neuvy-Sur-Loire. Le site qui présente un intérêt ornithologique remarquable est identifié sous le n° FR 2610004 (extension des ZPS FR 2610004 « la Charité-sur-Loire » et FR 2610005 « Mars-sur-Allier »)

➤ Zones d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

La commune de Mars-sur-Allier est concernée par la ZICO n°CE20 « Mars-sur-Allier ». Ce secteur offre un intérêt scientifique important relatif à différents milieux naturels (cours d'eau, marais, forêt alluviale...) et aux oiseaux.

2.14. Défense Incendie

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Les établissements recevant du public

Ils sont soumis au décret n°73.1007 du 31/10/1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, correspondant aux articles R123-1 à R123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments doivent répondre aux dispositions de l'article R123-14 et notamment au règlement de sécurité du 23/03/1965 modifié le 25/06/1980.
- Les réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie doivent être réalisés conformément à la circulaire interministérielle du 10/12/1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

Zones d'habitat individuel et collectif

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie sont celles précitées pour les établissements recevant du public. En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

2.15. Chemins de randonnée

L'élaboration du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a été confiée au Département.

La commune a obligation de préserver d'une part la continuité des itinéraires traversant son territoire, et d'autre part, le caractère rural et touristique que représente l'environnement direct des desdits chemins.

Ces enjeux ont été pris en compte dans la définition du zonage de la carte communale.

2.16. Sites Archéologiques

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 - Dijon, tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

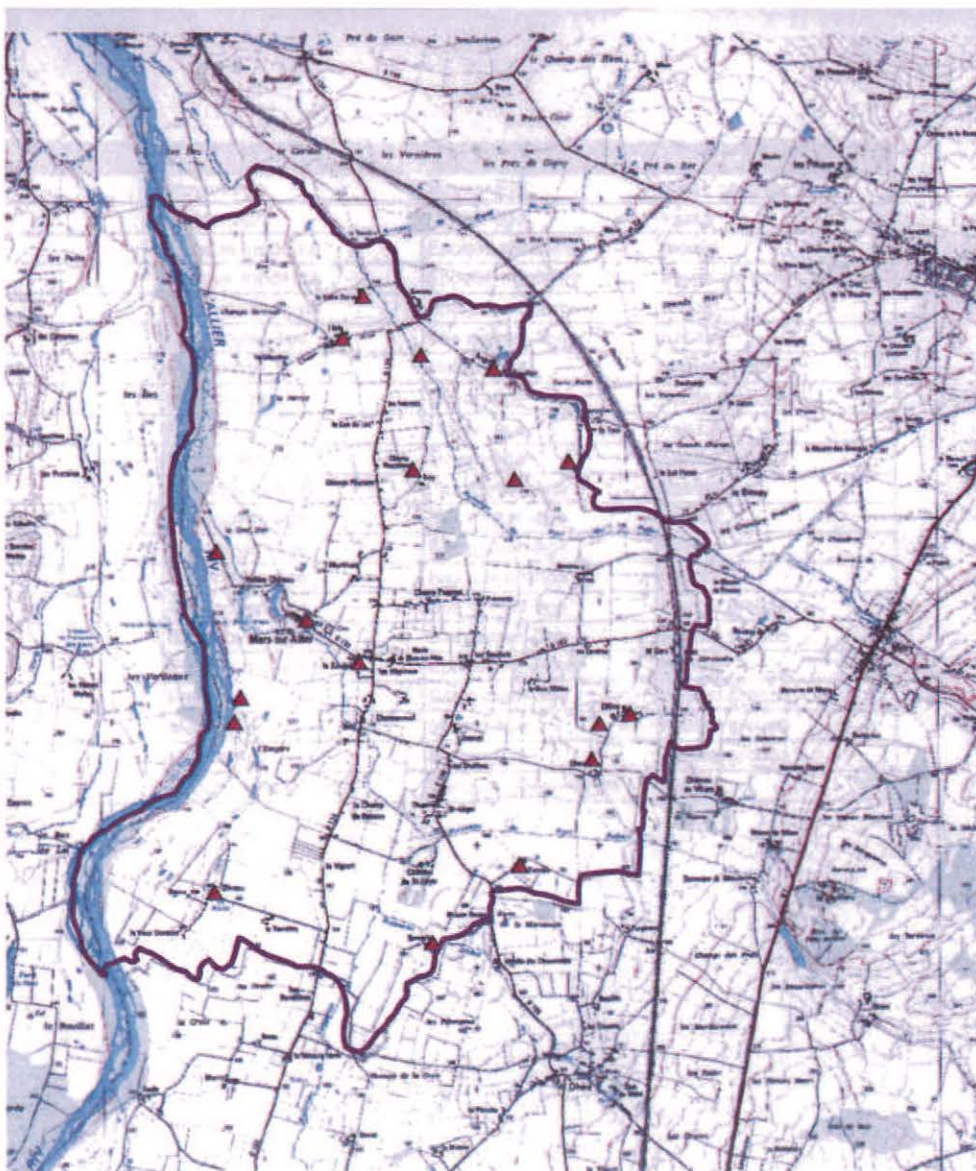
MARS-SUR-ALLIER et ses environs présentent une sensibilité archéologique attestée par la découverte de vestiges datant du Moyen Age en particulier.

Liste des sites archéologiques actuellement recensés :

- 1) « L'Empire », motte castrale datant du Moyen-âge
- 2) « le Bourg », l'église du Moyen-âge
- 3) « Le Banneriot », Moulin de l'époque moderne
- 4) « Bruzeau Nord », atelier de terre cuite de l'époque moderne
- 5) « Maré Ouest », Moulin de l'époque moderne
- 6) « La forêt », habitat du Bas Moyen-âge
- 7) « Chateauneuf », Château-fort datant du Moyen-âge
- 8) « La Tour », motte castrale datant du Moyen-âge
- 9) « L'Isle », habitat de l'époque du Moyen-âge
- 10) « Maré », habitat groupé du Moyen-âge
- 11) « Oliveau », habitat du Bas Moyen-âge
- 12) « Le Vieux Sornet », habitat du Bas Moyen-âge
- 13) « Le Tremble », habitat du Bas Moyen-âge
- 14) « Limonet », habitat du Bas Moyen-âge
- 15) « Célène », habitat groupé du Bas Moyen-âge
- 16) « La Saulaye », habitat groupé du Bas Moyen-âge
- 17) « Lymon », habitat de l'époque moderne

- 18) « Le Pont Rochier », habitat groupé du Bas Moyen-âge
- 19) « Tronceyum », habitat groupé du Bas Moyen-âge
- 20) « Spornille, habitat groupé du Bas Moyen-âge
- 21) « Le Crot noir », habitat d'une époque indéterminée.

A noter également, la présence sur la commune de plusieurs sites dont la localisation reste trop imprécise pour être signalée.



III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement

(L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N° 91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"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 transports 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 ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et 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."

L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*"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 suffisante 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 ;

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."

2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- la Loi n° 92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- la Loi n° 92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- la Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006
- La loi risque du 30/07/2003
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique

4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson",** stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir".*

- **la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général 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

- **la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à

l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

- **La Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

- **La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

- **La Loi Droit Opposable au Logement DALO du 05 mars 2007.**

5. Les prescriptions particulières

La commune de MARS-SUR-ALLIER n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

6. Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de MARS-SUR-ALLIER.

7. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Cf. liste des servitudes applicables sur la commune de MARS-SUR-ALLIER en partie II.

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PARTI D'AMENAGEMENT

Au regard du diagnostic, de l'analyse du territoire et du site du village, de l'analyse socio-économique, comme des contraintes multiples, les principes retenus sont les suivants :

Permettre l'accueil de nouveaux habitants de manière maîtrisée

Maintenir la dynamique démographique positive depuis 1999 et l'attractivité de la commune.

La commune de MARS-SUR-ALLIER compte actuellement plus de 282 habitants, contre 258 en 1999, autrement dit une augmentation d'environ 20 habitants tous les dix ans en moyenne. La commune attire de la population par sa proximité avec Nevers, par sa situation de commune multipolarisée et par son cadre de vie. Néanmoins la zone inondable de l'Allier et l'entrée en vigueur du PPRI ont considérablement ralenti le rythme de croissance de la commune. En effet, beaucoup de permis de construire ont été refusés. A Travers l'élaboration de sa carte communale la municipalité souhaite clarifier les secteurs pouvant accueillir des constructions et les autres.

De plus, malgré la contrainte de la zone inondable, la commune connaît un rythme de construction constant depuis 1999 avec environ 1 résidences principales par an.

Dans ce contexte, une évolution de la population à 330 habitants dans 10/15 ans est envisageable. Cela signifie environ 45 personnes de plus, soit entre 15 et 20 habitations à créer au rythme moyen de 1 à 2 constructions par an.

Prévoir une urbanisation modérée sur des secteurs cohérents, au regard de la zone inondable de l'Allier : Le développement de l'urbanisation sur le territoire communal est disséminé. Il n'existe pas de secteur bâti dense et la présence de la zone rouge (totalement inconstructible) de la zone inondable de l'Allier grève une grande partie du territoire. Le bourg et le hameau où se trouve la mairie ne peuvent faire l'objet de développement en raison de leur situation en zone rouge. La municipalité a donc décidé de s'appuyer sur des secteurs bâtis existants situés hors de toutes zone inondable et de densifier ces secteurs.

Il s'agit également de prendre en compte les résidences secondaires et les logements vacants. Durant l'année 2009, l'ensemble des logements vacants encore présents sur la commune ont été vendus et ne représentent donc plus un potentiel de reprise.

Concernant les résidences secondaires, il s'agit d'un potentiel de reprise difficilement mobilisable.

Définir une zone constructible cohérente avec les objectifs de la commune

La commune est confrontée à une demande de constructions en dehors des principaux hameaux. En effet, l'importance du mitage sur la commune peut laisser penser que l'ensemble du territoire communal est constructible. Cependant une telle urbanisation représente un coût important pour la collectivité en terme d'entretien de réseau notamment.

Il fallait donc offrir du potentiel constructible tout en préservant la morphologie urbaine de la commune et en limitant les coûts. C'est pourquoi, il a été décidé de privilégier des secteurs déjà urbanisés et d'assurer leur densification.

La principale motivation de la carte communale est d'assurer la maîtrise de l'urbanisation sur la commune.

Il s'agit de contrer les logiques d'extensions linéaires aux franges des secteurs bâtis actuels, en **favorisant un renforcement du tissu urbain existant** et en tenant compte du potentiel de reprise des bâtiments anciens.

Préserver les logiques d'implantations

Mars-sur-Allier possède une urbanisation composée d'hameaux et d'écarts. La municipalité a souhaité privilégier le développement de certains hameaux afin de s'inscrire dans les logiques du développement durable. En effet, aujourd'hui l'objectif est de densifier, de limiter l'étalement urbain en privilégiant la construction de « la ville dans la ville ». Dans le cas de Mars-sur-Allier, les contraintes liées à la zone inondable ont incité la commune à privilégier le développement sur d'autres secteurs bâtis. Il s'agissait de renforcer des hameaux existants, hors de la zone inondable, tout en préservant leur caractère de hameau. Le conseil municipal s'est appuyé sur les secteurs bâtis les plus importants et non pas sur les écarts déjà très nombreux.

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles

Des activités agricoles sont présentes sur le territoire communal. Leur présence fait partie de l'identité de la commune et mérite d'être préservé. Par ailleurs, leur présence participe à l'aménagement des paysages. De plus, l'élevage et la polyculture sont des activités économiques que la municipalité souhaite conserver.

Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune

Maintenir la qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, cultures, pâtures, abords des cours d'eau.

Prendre en compte que les constructions sont généralement visibles de loin, compte tenu de la topographie plane de la commune.

Protéger les espaces naturels, en particuliers les zones à fort enjeu : abords de l'Allier, zones humides, forêt.

Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune

La carte communale est l'occasion de mettre en avant les particularités intéressantes de la commune, et en premier lieu les éléments les plus remarquables de son patrimoine bâti. Il faut noter, en particulier, la présence de l'église Saint-Julien classée aux monuments historiques.

Intégrer les contraintes communales

La zone inondable de l'Allier concerne 70% du territoire communal et représente un enjeu considérable dans la définition des secteurs constructibles. La majorité du territoire étant couvert par un risque fort d'inondation (zone rouge du PPRI) et le PPRI s'imposant au document d'urbanisme, une grande partie du territoire communal est de fait inconstructible. Il a donc fallu s'appuyer sur les secteurs hors de la zone rouge du PPRI afin de respecter les prescriptions du PPRI.

La présence de la voie de chemin fer génère des nuisances. Afin d'en limiter l'impact, il existe des prescriptions à prendre en compte lors de la réalisation de nouvelles constructions. La

municipalité aurait pu écarter les secteurs à proximité de la voie de chemin de fer mais avec l'importance de la zone inondable, cela aurait bloqué tout développement.

Une canalisation de gaz traverse également le territoire communal au sud. Cette canalisation génère un périmètre de protection qui a été pris en compte dans l'élaboration du zonage. Par ailleurs, les zones couvertes sont principalement situées en zone rouge du PPRI et se trouve, de fait, inconstructible.

Prendre en compte la capacité des réseaux collectifs

Prendre en compte la capacité des voiries, comme des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension,

Sur les secteurs de développement retenus par la commune, la capacité des réseaux est suffisante ou des projets de renforcement sont en cours d'achèvement.

Exploiter les terrains en profondeur par rapport aux constructions existantes à proximité des voiries aménagées et équipées par les réseaux existants.

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

- **l'équilibre** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- **le respect des objectifs de diversité** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements collectifs ;
- **l'utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains et ruraux.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE

1. Zone constructible (U) : dispositions applicables

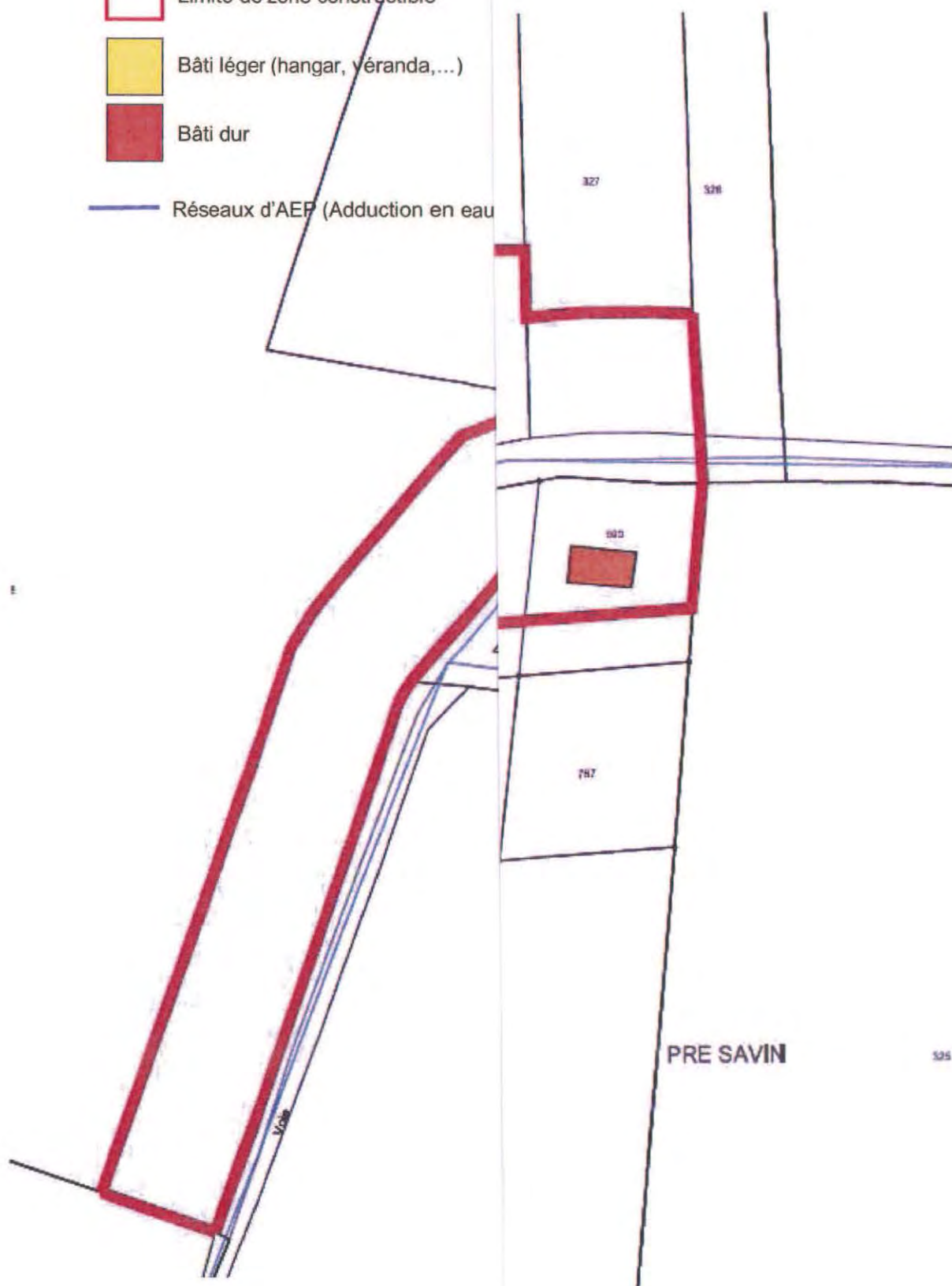
Les principales règles justifiant les zones constructibles de MARS-SUR-ALLIER, à vocation d'habitat et d'activités, sont les suivantes :

- **la préservation de la morphologie de l'urbanisation en s'appuyant sur des secteurs bâtis existants**, en limitant les extensions linéaires,
- **assurer la densification de secteur bâti identifié, source de cohérence dans l'organisation des réseaux et des déplacements** ; pour cela, il s'agit de privilégier l'urbanisation des « dents creuses », espaces vides entre les constructions existantes, au cœur et aux abords des secteurs bâtis identifiés.
- **affirmation d'entrées de hameau lisibles**, incitant l'automobiliste à ralentir et assurant une véritable transition entre les espaces bâti et naturel. Préserver la qualité paysagère des entrées de hameau, notamment en limitant l'étalement urbain. Si possible assurer un équilibre de l'urbanisation sur les entrées de hameau afin d'offrir une meilleure lisibilité dans le paysage. Les secteurs bâtis identifiés étant relativement aérés, il est difficile d'y discerner une entrée. A travers la densification et la délimitation des zones constructibles, la carte communale permettra d'affirmer de véritables entrées de hameau.
- **limiter le développement de l'urbanisation sur les hameaux et les écarts situés en zone inondable de l'Allier**, que ce soit en zone bleu (risque moyen) ou en zone rouge (risque fort) du PPRI. En effet, la création de construction en zone d'expansion des crues a pour conséquence l'imperméabilisation des surfaces. La conséquence étant le report des zones d'expansions des crues plus en aval au détriment d'autres communes.
- **un choix cohérent de profondeurs de parcelles sur l'ensemble du bourg** en tenant compte des profondeurs existantes, des accès, de la morphologie des hameaux, de l'environnement urbain et des formes d'implantation des constructions existantes...
- **la prise en compte de la capacité des voiries, leur degré d'équipements en réseau d'eau potable, et d'électricité ainsi que la capacité de ses derniers** afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension : ne pas aller au-delà de 100 mètres des réseaux, et prendre en compte la défense incendie. La zone constructible tient compte de la desserte actuelle des réseaux.

Les limites de la zone constructible, matérialisées par un trait rouge sur la carte communale, répondent à la volonté de la commune de maîtriser son développement, d'éviter ainsi les extensions démesurées et de privilégier ainsi l'urbanisation de terrains non bâtis dans l'espace déjà urbanisé.

Le zonage du hameau de Céline :

-  Limite de zone constructible
-  Bâti léger (hangar, véranda,...)
-  Bâti dur
-  Réseaux d'AEF (Adduction en eau)



Le hameau de Céline :

Le hameau de Céline est le principal secteur d'ouverture à l'urbanisation. Ceci pour plusieurs raisons. Tout d'abord ce hameau est hors d'atteinte de toute zone inondable. Il ne se trouve pas non plus ni dans le périmètre de la canalisation de gaz ni dans la zone de bruit de la voie de chemin de fer.

Ce hameau possède un bâti ancien préservé. Certains bâtiments ont fait l'objet de rénovation dans le respect de l'architecture locale. Seules deux constructions récentes se sont implantées à l'entrée du hameau en venant du hameau de la gare.

Au niveau du bâti ancien le zonage constructible intègre l'existant afin de préserver le caractère ancien du hameau. Cependant, la municipalité a souhaité offrir des possibilités de développement sur ce hameau en reliant les deux constructions récentes au bâti ancien et en rééquilibrant l'urbanisation le long de la voirie.

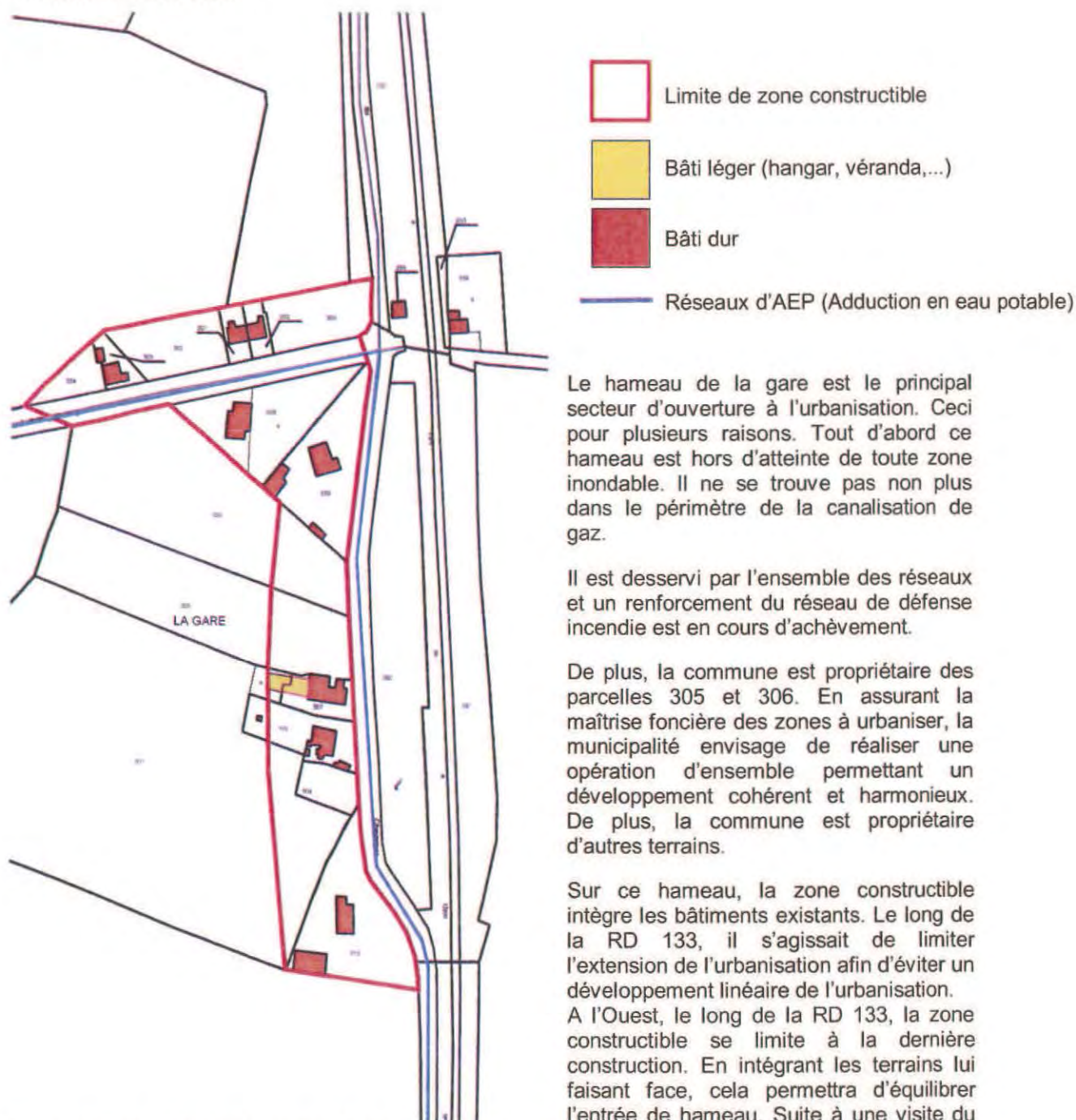
La profondeur des terrains vierges est limitée à une profondeur de 30 mètres sur ce hameau pour favoriser une implantation similaire à celle du bâti ancien.

L'ensemble de la zone constructible du hameau est desservi par les réseaux. Il est prévu un renforcement du réseau de défense incendie sur ce hameau comme sur celui de la gare.

A l'extrémité Ouest, le zonage se poursuit à angle droit avec le bâti existant. Ce développement s'inscrit dans la continuité du développement du hameau, tout en rompant l'aspect linéaire grâce à la forme de la route (à angle droit). Cette bande est limitée à la fois en profondeur et longueur. En profondeur pour éviter les constructions en double-rideau et préserver la morphologie urbaine du bourg. En longueur, pour éviter de dénaturer la forme du hameau, ne pas se rapprocher de l'exploitation au bout du chemin, et pour limiter l'étalement urbain.

La zone ouverte à l'urbanisation est desservie par l'ensemble des réseaux qui sont en capacité suffisante pour alimenter de nouvelles constructions.

Le hameau de la Gare :



Le hameau de la gare est le principal secteur d'ouverture à l'urbanisation. Ceci pour plusieurs raisons. Tout d'abord ce hameau est hors d'atteinte de toute zone inondable. Il ne se trouve pas non plus dans le périmètre de la canalisation de gaz.

Il est desservi par l'ensemble des réseaux et un renforcement du réseau de défense incendie est en cours d'achèvement.

De plus, la commune est propriétaire des parcelles 305 et 306. En assurant la maîtrise foncière des zones à urbaniser, la municipalité envisage de réaliser une opération d'ensemble permettant un développement cohérent et harmonieux. De plus, la commune est propriétaire d'autres terrains.

Sur ce hameau, la zone constructible intègre les bâtiments existants. Le long de la RD 133, il s'agissait de limiter l'extension de l'urbanisation afin d'éviter un développement linéaire de l'urbanisation.

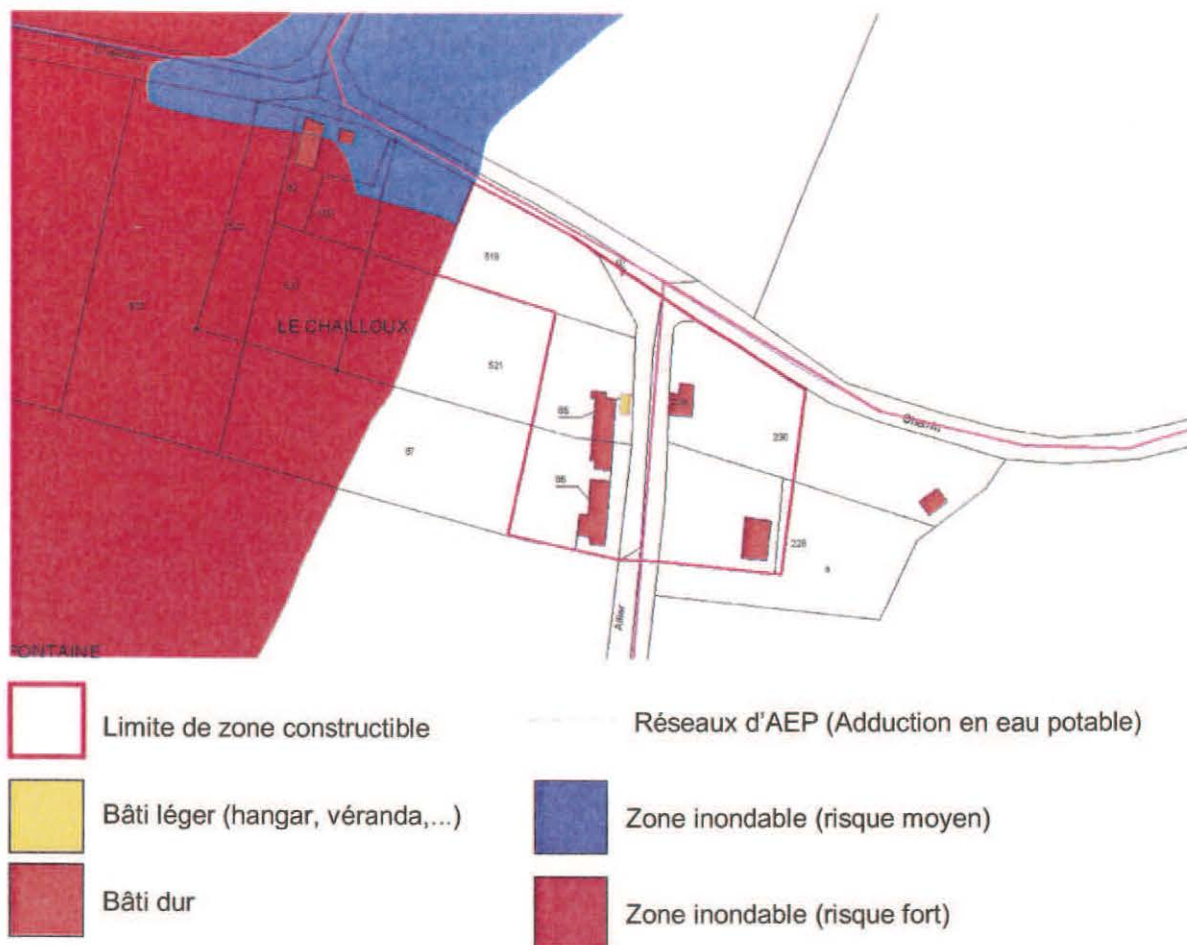
A l'Ouest, le long de la RD 133, la zone constructible se limite à la dernière construction. En intégrant les terrains lui faisant face, cela permettra d'équilibrer l'entrée de hameau. Suite à une visite du

terrain avec l'architecte conseil de la DDEA, celui-ci a déconseillé l'urbanisation linéaire le long de la RD 133.

A l'Est du hameau, la voie de chemin de fer traverse la commune. Ainsi pour assurer un meilleur confort aux futures constructions, il faudra respecter des prescriptions liées aux nuisances sonores du train. Néanmoins, la fréquentation de ce tronçon reste faible limitant les nuisances.

Dans la même logique que le long de la RD 133, la zone constructible se limite aux dernières constructions. Il fallait limiter l'étalement urbain afin de privilégier un développement en épaisseur et non en longueur. En effet, un développement linéaire ne permet pas de créer des lieux de rencontre et de créer du lien. Avec les terrains communaux, il est possible d'envisager la création d'un véritable espace de convivialité au cœur du hameau.

Le hameau de le Chailloux :

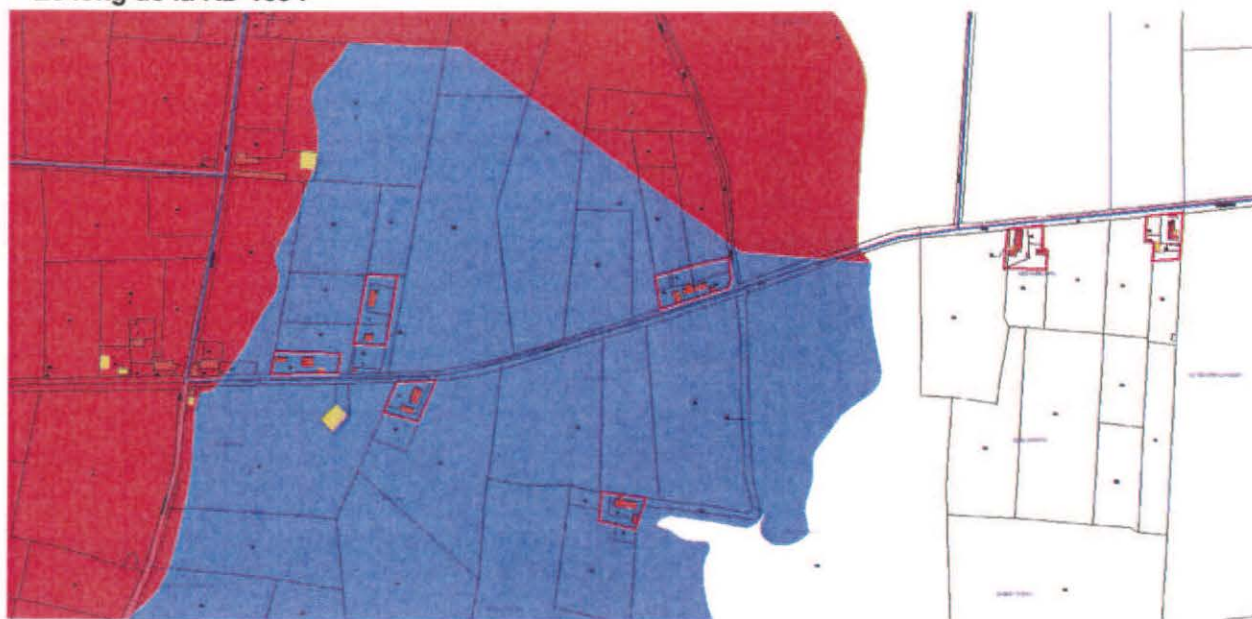


Le hameau de Le Chailloux se trouve à la limite de la zone inondable de l'Allier. Situé à l'intersection du chemin rural dit de la Chaume et de la RD 108, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.

La municipalité souhaitant préserver son caractère et sa morphologie urbaine, a également souhaité offrir des possibilités d'implantation sur divers secteurs afin de répondre aux diverses attentes des personnes voulant s'installer sur la commune.

Pour conserver le mode d'implantation des constructions, la profondeur de la zone constructible a été limitée.

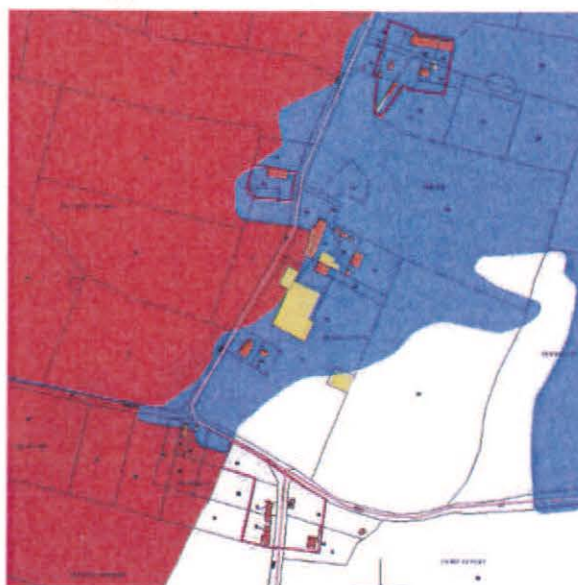
Le long de la RD 133 :



La zone constructible intègre les constructions hors de la zone inondable et celles situées en zone bleue. L'objectif de ce « pastillage » est de permettre aux résidents de créer des annexes (garage, piscine, cabanon,...) sans pour autant permettre l'implantation de nouvelles habitations. Les constructions pastillées et situées en zone bleue devront respecter les prescriptions élaborées dans le Plan de Prévention des Risques Inondations.

En effet, à travers la carte communale et la définition de son zonage, la municipalité a souhaité privilégier certains secteurs et limiter le développement sur d'autres. Les secteurs bâtis les plus importants et situés hors de la zone inondable ont été privilégiés.

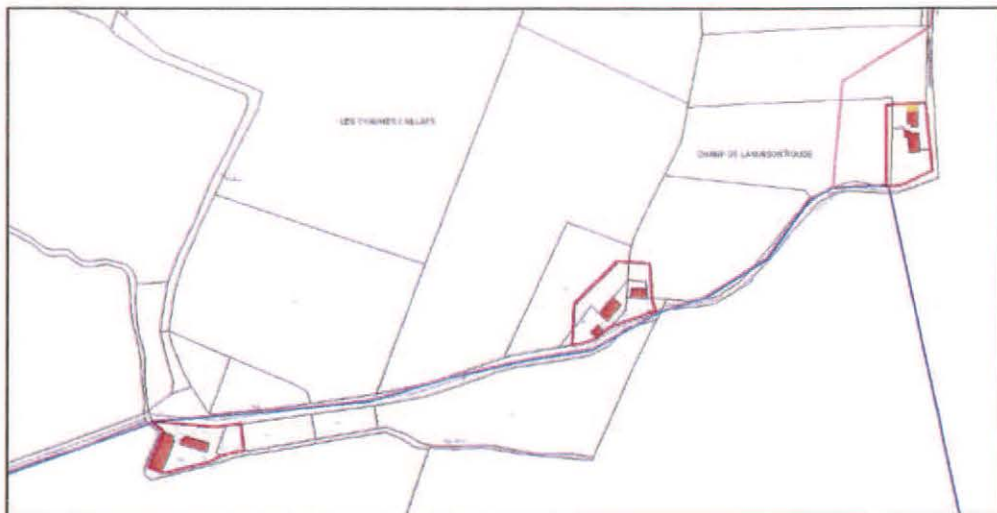
Les constructions constituant du mitage n'avaient pas pour vocation à devenir des accroches pour le développement de l'urbanisation.



Le long de la RD 108 :

La zone constructible intègre le bâti existant. Le zonage ne se limite pas aux seules constructions afin de permettre la création d'annexe. Il est possible de créer des constructions en zone bleue du PPRI en respectant certaine prescription.

Les constructions situées dans la zone inondable bleue et exclues de la zone constructible font partie d'une exploitation agricole. Celle-ci peut se développer en zone non constructible de la carte communale.

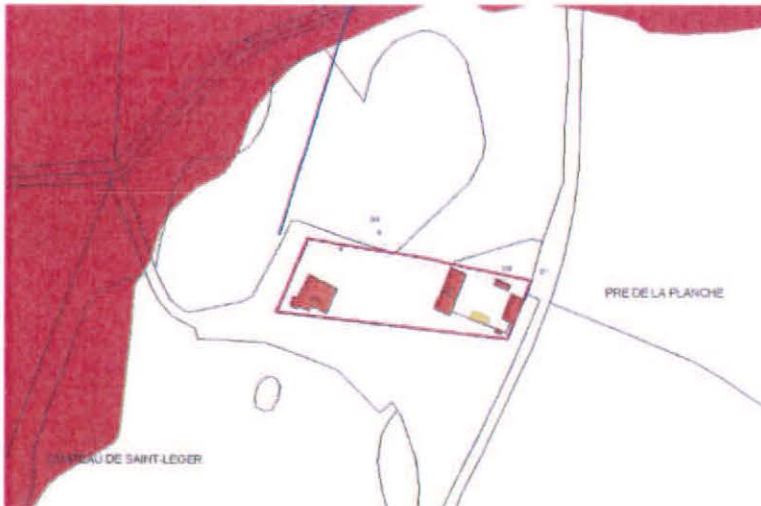


Le long du Chemin Rural dit de Banneriot :

Quelques habitations se sont développées le long de ce chemin. Etant hors de toutes contraintes (zone inondable, périmètre de

canalisation de gaz,...), la municipalité a souhaité laisser la possibilité de créer des annexes sans pour autant que le bâti existant devienne une accroche pour le développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, ce chemin ne peut supporter une augmentation du trafic.



Château de Saint-Léger :

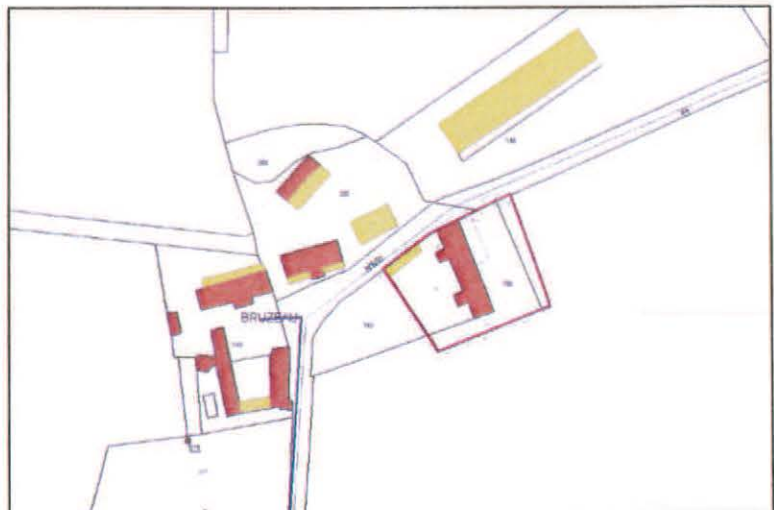
Celui-ci se trouve en limite de la zone inondable.

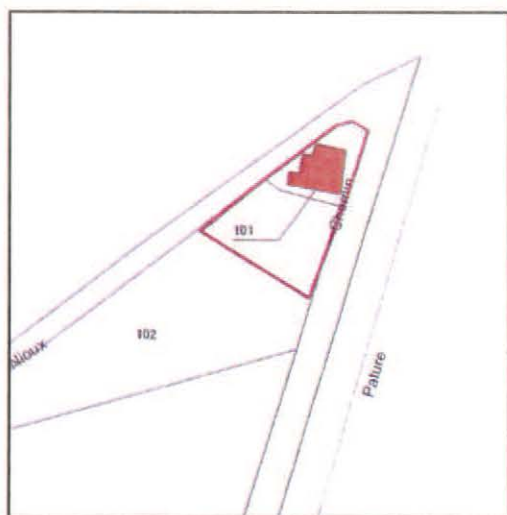
Le château est inclus dans la zone constructible. A travers ce classement en zone constructible, le conseil municipal souhaitait permettre l'évolution de cette bâtisse tout en assurant la préservation du site. En effet, ce château fait partie du patrimoine communal et rappelle le passé de la commune.

Le hameau de Bruzeau :

Principalement constitué d'une ferme, une des constructions a été reprise et fait l'objet de rénovation à vocation d'habitat. Cette construction à vocation d'habitat appartient à l'exploitant de la ferme. C'est pourquoi le Conseil municipal a décidé de l'inclure dans le secteur constructible afin de lui permettre la création d'annexe.

Néanmoins cette construction est grevée par les périmètres de recul de l'exploitation et notamment ceux de la stabulation. Ainsi lorsque le propriétaire déposera un permis de construire, la chambre d'agriculture donnera son avis en fonction du projet et de la gêne qu'il pourrait occasionner pour l'exploitant.





Au Nord Est de la commune en limite des communes de Magny-Cours et Saincaise-Meauce se trouve une maison. Celle-ci n'a pas vocation à devenir un secteur de développement de l'urbanisation. Néanmoins son classement en zone constructible permettra au propriétaire de réaliser des annexes (piscine, cabanon,...).

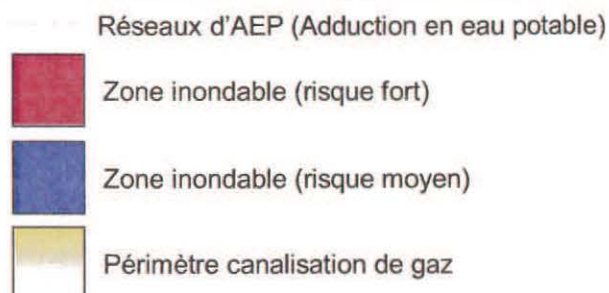
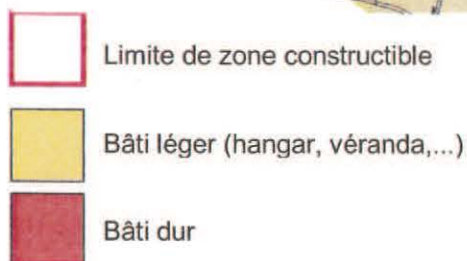
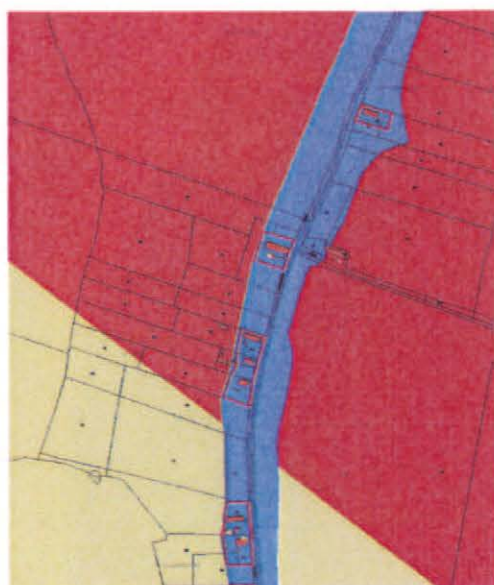
Le long de la RD 134 reliant Langeron à Gimouille :

La route construite en surplomb par rapport au terrain naturel est concernée par un risque moyen d'inondation. De nombreuses constructions se sont développées le long de la RD 134. Certaines constructions sont en zone rouge d'autres en zone bleue.

Les constructions situées en zone bleue et concernées par le périmètre de la canalisation de gaz sont inclus dans le secteur constructible. Elles devront respecter les prescriptions élaborées dans le PPRI et devront consulter les services de GRT gaz en cas de réalisation de projet.



Là encore, il ne s'agit pas de développer l'urbanisation sur ces secteurs mais de permettre aux habitants la création d'annexe.



2. La zone non constructible à vocation naturelle, agricole ou forestière

La zone non constructible, à **vocation principalement agricole et forestière** de la carte communale couvre le reste du territoire communal de MARS-SUR-ALLIER, hors de la zone constructible définie.

Elle recouvre en particulier toutes les terres à l'Ouest du territoire communal couvert par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Allier.

Plus précisément elle couvre :

- **des terres agricoles, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.** Ce zonage permet la construction de nouveaux bâtiments agricoles, et l'extension des bâtiments existants. Il couvre les terres indispensables aux exploitations, en particulier les zones d'épandage nécessaires. Il assure la pérennité et le développement le cas échéant des exploitations.

A MARS-SUR-ALLIER, ce zonage couvre :

Plusieurs **exploitations agricoles** éparpillées sur l'ensemble du territoire communal : Celles-ci sont en zone non constructible afin de ne pas autoriser de constructions de tiers à proximité des exploitations, pour des raisons sanitaires, et pour ne pas entraver l'activité des exploitations ; mais également afin de ne pas créer de conflits d'usage entre les activités agricoles et les constructions de tiers (habitations, autres activités).

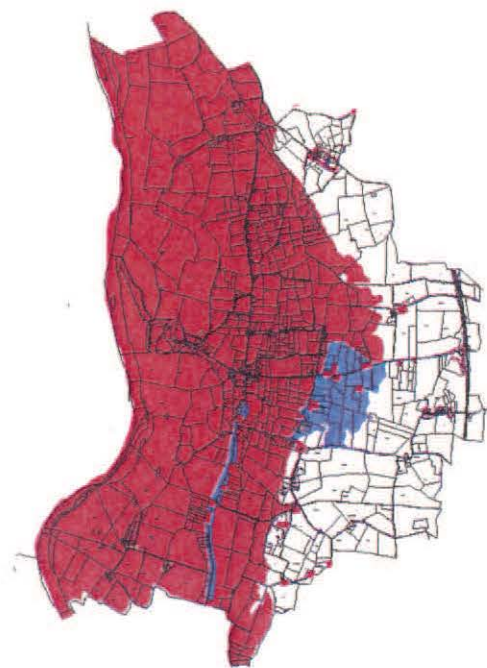
- **La zone rouge du PPRI de l'ALLIER qui couvre l'Ouest de la commune.** Cette zone concerne aussi bien des bâtiments à vocation agricole que d'habitat. En zone rouge, aucune nouvelle construction n'est autorisée. L'objectif est de limiter les risques et d'éviter d'imperméabiliser trop de surface en zone d'expansion des crues. Une partie de la RD 134 se trouve dans la zone inondable. Le PPRI l'a classée en zone bleue, ce qui signifie que la construction est possible sous condition du respect de certaines prescriptions.
- **Les zones humides présentes sur la commune.** Ces zones sont les vestiges des étangs couvrant la commune par le passé. Bien que des drains aient été posés certains secteurs demeurent très humides et ne sont pas propices à accueillir des constructions.
- **Une canalisation de Gaz traverse la commune.** Elle génère des périmètres de sécurité dans lesquels la densité de population ne doit pas augmenter afin de limiter les risques en cas d'accident avec la conduite. Ainsi dans le périmètre défini, la municipalité a souhaité limiter au maximum les constructions.
- **L'Allier est couvert par plusieurs zones de protection naturel : ZNIEFF**(Zone naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)., Site Natura 2000, ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux. Ces sites n'ont pas tous une portée juridique. Cependant la municipalité souhaitant protéger son patrimoine naturel, ce secteur a été classé en zone non constructible.

En zone non constructible à vocation naturelle, les nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activité autre qu'agricole et forestière sont interdites pour préserver ces espaces.

Par contre, sont autorisés a priori dans la carte communale :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et la mise en valeur des ressources naturelles.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (en l'absence de risque ou de problème de sécurité, justifiant une interdiction).

La zone inondable de l'Allier :



La zone rouge du PPRI de l'Allier couvre près de 70% du territoire. Ceci s'explique par la topographie extrêmement plane de la commune favorisant une large expansion lors de crues.

Le PPRI s'impose au document d'urbanisme et prévoit qu'en zone rouge aucune nouvelle construction ne verra le jour.

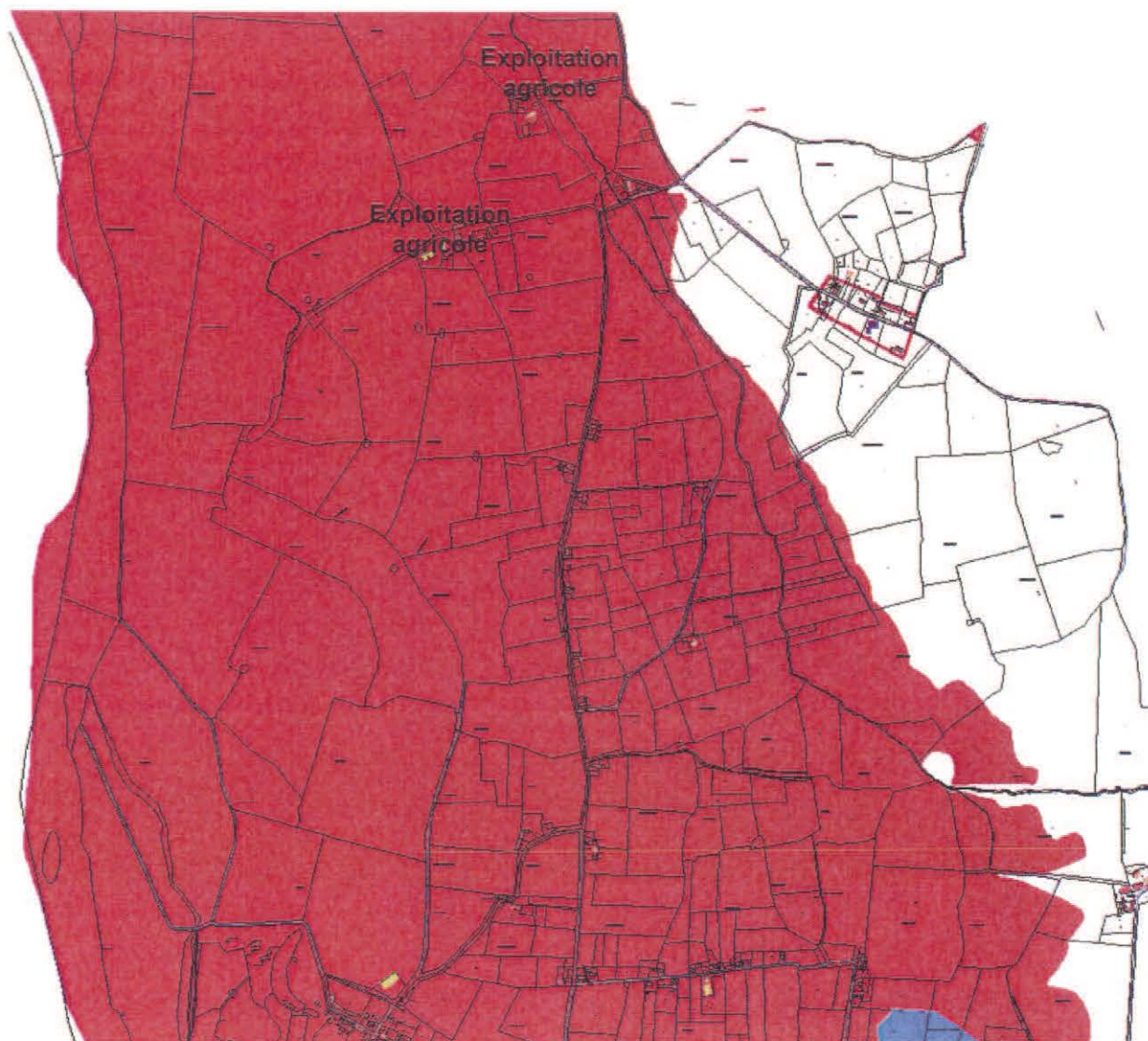
Dans cette zone rouge, se trouve les principaux secteurs bâtis de la commune : le bourg et le hameau des hôpitaux. Tous deux sont inconstructibles

Dans la zone bleue la création de construction est autorisée en respectant certaines prescriptions.

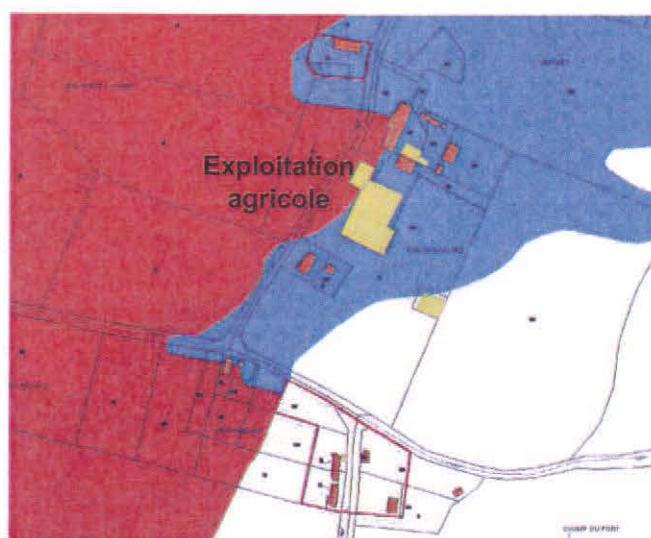
Néanmoins, la commune a souhaité limiter au maximum le risque en cas d'inondation en autorisant les annexes à travers un zonage restrictif mais pas de nouvelles constructions à vocation d'habitation.

Certaines constructions en zone bleue sont en zone non constructible car elles sont couvertes par le périmètre de la canalisation de gaz.



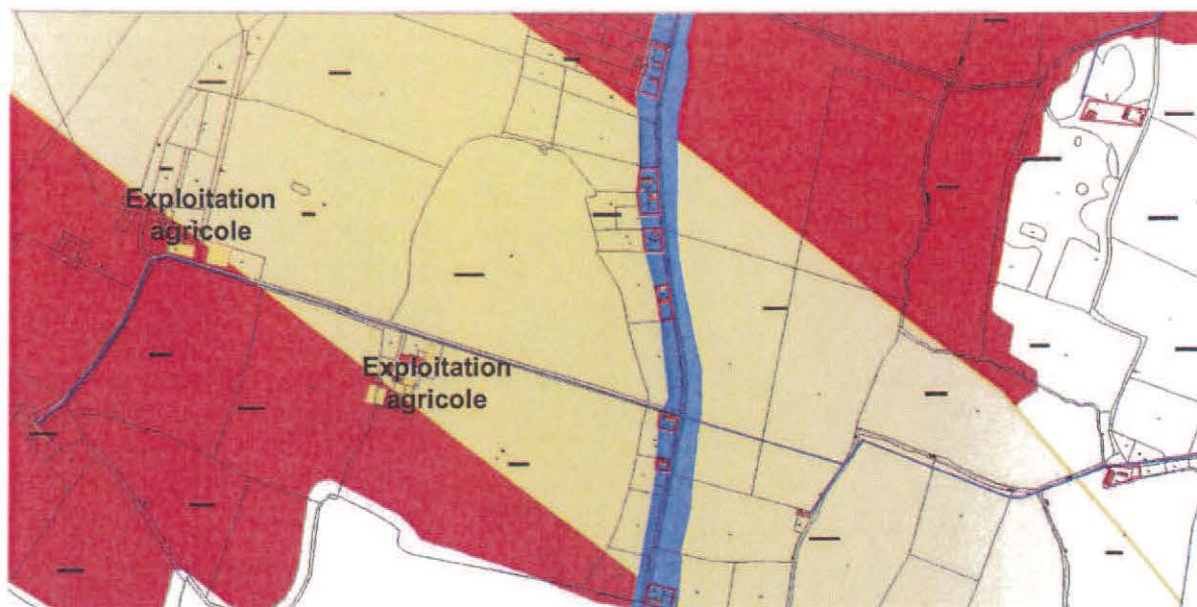


Le long de la RD 134, plusieurs constructions se trouvent en zone rouge aussi bien des exploitations agricoles que des constructions à vocation d'habitation.



Cette exploitation située le long de la RD 108 au nord du Chailloux se trouve à la limite entre les zones rouge et bleue du PPRI de l'Allier. Ainsi l'exploitation peut se développer en zone bleue en respectant certaine prescription mais pas en zone rouge.

Etant une exploitation agricole, son développement est autorisé en zone non constructible



Les constructions à vocation d'habitation situées le long de la RD 134 et comprises dans le périmètre de la canalisation de gaz sont classées en zone non constructible pour ne pas augmenter la densité de population dans le périmètre. Il s'agit d'une mesure de sécurité en cas d'incident sur la canalisation.

2 exploitations sont également en zone non constructible par leur situation en zone rouge du PPRI. La zone rouge interdisant toute nouvelle construction bloque le développement de ces exploitations.

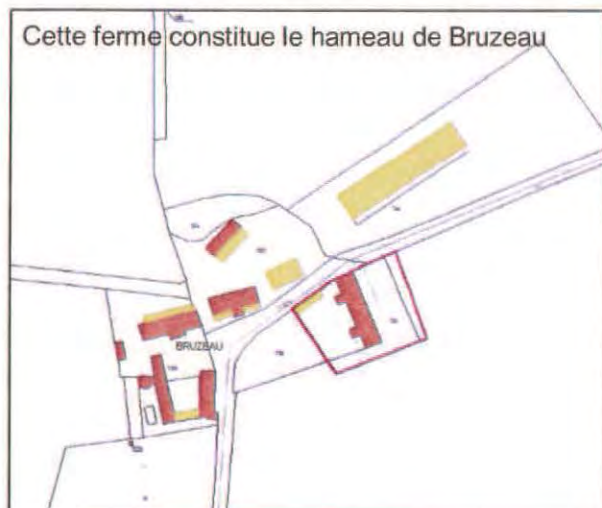
Les exploitations agricoles situées hors de la zone inondable :

Afin de pérenniser les exploitations sur le territoire communal, les élus ont décidé après concertation avec les exploitants agricoles de maintenir tant que possible les exploitations agricoles en zone non constructible ou agricole. Un tel classement permet aux activités agricoles et forestières de se développer et évite que des constructions à vocation ne se rapprochent des exploitations.



Le long de la RD 108 au sud du hameau de Chailloux et au nord du château de Saint-Léger, se trouvent plusieurs bâtiments à vocation agricole. Ceux-ci se trouvent hors de la zone inondable.

Ils sont classés en zone non constructible ou agricole afin de permettre le développement de l'activité et d'éviter que des constructions à vocation d'habitation ne s'implantent à proximité.



-  Limite de zone constructible
-  Bâti léger (hangar, véranda,...)
-  Bâti dur

INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

1. les impacts socio-économiques et les incidences sur les équipements collectifs

La commune de MARS-SUR-ALLIER connaît depuis plusieurs années une demande de terrain et d'installation qu'elle n'a pu satisfaire en raison de l'importance de la zone inondable (rouge) couvrant le territoire communal. Malgré ce blocage, MARS-SUR-ALLIER a accueilli de la population et souhaite poursuivre son développement en offrant du potentiel constructible. Avec la proximité de l'agglomération de Nevers et sa situation de commune multipolarisée, Mars-sur-Allier est attractive.

La commune dispose d'environ **3,2 ha de terrains potentiellement urbanisable** dans les zones constructibles des hameaux telles qu'elles sont définies dans le présent projet (estimation basée sur les parcelles non bâties se situant en secteurs constructibles).

Elle est constituée par le grand potentiel de « dents creuses » au sein des secteurs déjà bâtis et d'extensions modérées. Ces espaces permettront de relancer la dynamique démographique et d'asseoir le développement communal.

La commune possédait un potentiel en terme de reprise. Il n'y a plus à l'heure actuelle de logement vacant sur Mars-sur-Allier.

INCIDENCE FONCIERE :

Cette disponibilité « théorique » de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'**environ 15 à 20 constructions** sur 10 ans, en comptant 1000 m² de terrain par construction en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 30%, (signifiant qu'un propriétaire sur trois ne permet pas de construction sur son terrain)

soit environ **1 à 2 constructions par an**.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 20 habitations supplémentaires et une occupation moyenne de 2,3 personnes par famille, l'apport démographique sera d'environ **45 habitants**.

Actuellement la commune approche des 282 habitants. Avec cet apport de population, la municipalité devrait atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée de 330 habitants d'ici 10 à 15 ans.

Il importe d'ajouter à cela le renouvellement d'occupants de maisons anciennes : résidences principales et secondaires actuelles lors de ventes, aliénations, cessions de biens, rénovations.

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), et d'autre part compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

INCIDENCE ECONOMIQUE :

Les principales activités économiques de la commune sont les exploitations agricoles. Toutes les exploitations agricoles ont été maintenues en zone non constructible (et agricole) pour permettre leur

développement. Néanmoins le développement de certaines exploitations agricoles est bloqué par la zone inondable de l'Allier.

2. Incidences du projet sur l'environnement

Article R124-2 :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Que se soit sur des territoires à dominante urbaine ou rurale, les choix et les orientations qui sont pris par les collectivités territoriales ont des incidences sur l'environnement. Il convient d'évaluer et de mesurer ces incidences, dans une optique de développement durable, de protection et de respect du cadre de vie, des sites et des paysages, des ressources naturelles, de l'air, de la faune et de la flore.

La prise en compte de l'environnement est devenue un élément incontournable du processus de planification et s'affirme comme le garant d'une double solidarité, « **intragénérationnelle** » pour garantir à chacun le droit de disposer de conditions de vie décente, « **intergénérationnelle** » pour permettre aux générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie de normes et de dispositifs participant à la protection et à la gestion de l'environnement. Ils sont l'expression d'un projet politique de développement durable, l'instrument de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie, et l'expression d'une démarche participative.

Le principe du Développement Durable est de faire en sorte que les décisions prises pour permettre de satisfaire les besoins de la génération actuelle ne compromettent pas la situation que trouveront les générations futures. Tous les projets territoriaux en matière d'urbanisme doivent concourir à l'objectif d'un développement durable.

L'eau potable

L'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux.

Par ailleurs, la commune a instauré la participation pour voirie et réseau sur l'ensemble de son territoire. Ceci lui permettra de récupérer son investissement lors de la création de voirie et de l'extension des réseaux.

L'assainissement

La commune de MARS-SUR-ALLIER a réalisé une étude D'ASSAINISSEMENT (réalisation Bureau d'études SESAER) en 1997. Suite à l'étude de plusieurs scénarios, **la commune a opté pour la définition d'une zone d'assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune en raison des coûts engendrés par la création d'un système d'assainissement collectif. En effet, l'habitat étant très dispersé, l'importance du réseau à créer était trop conséquent par rapport aux finances de la commune.**

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune de MARS-SUR-ALLIER. La démarche d'étude de la carte communale a associé en ce sens la Chambre d'Agriculture du département de la Nièvre.

Une réunion de concertation agricole a été réalisée en partenariat avec la chambre d'agriculture afin de prendre en compte l'ensemble des problématiques liées à l'agriculture.

De plus, tant que possible les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole et non constructible.

Les Espaces naturels

La commune de Mars-sur-Allier est couverte à l'Ouest de son territoire par une ZNIEFF de Type 2, une de type 1, une ZICO, et 2 sites Natura 2000 (une ZPS et un SIC). Ces sites naturels couvrent le Val d'Allier et se trouvent dans la zone rouge du PPRI de l'Allier. Des constructions à vocation d'habitation sont présentes dans ces sites mais avec la présence de la zone rouge du PPRI aucune nouvelle construction ne verra le jour ce qui permet de garantir un impact limité sur les milieux naturels de la commune et les espèces qu'ils hébergent.

Il existe également des espaces naturels non répertoriés comme les rives des ruisseaux, les zones humides présentes sur le territoire communal, ainsi qu'un réseau de haies bocagères dans lesquelles la biodiversité est remarquable.

A travers la définition de son zonage, la municipalité s'est efforcée d'inscrire son développement au sein des secteurs bâtis actuels sans créer de réelle extension en direction ou dans ces sites naturels. Les zones humides n'étant pas recommandées pour le développement de l'urbanisation, il a été décidé de les maintenir tant que possible en secteur non constructible.

3. Incidences du projet sur les paysages

L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées a été privilégiée, limitant les risques de mauvaises intégrations avec le paysage. Néanmoins, dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront veiller à **conserver les ambiances actuelles, par leur implantation, leur forme et leur couleur.**

Les franges de l'espace urbanisé du bourg témoignent d'une certaine homogénéité visuelle (aspect des constructions), mais également par la présence continue d'une trame végétale, agrémentant ces espaces.

Par souci de préservation et par souhait de privilégier une urbanisation de qualité s'intégrant dans le paysage existant, les élus ont présenté leur projet à l'équipe d'architecte conseil de la DDEA. Suite à une visite sur place, les architectes conseil ont fait part de leur remarque aux élus qui les ont pris en compte afin d'assurer un développement harmonieux de l'urbanisation.

III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Zone constructible (U)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- la desserte par les réseaux : article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, article L 111-6, article R 111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme
- les accès, la voirie, l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4, article R 111-5, article R 111-6, article R 111-17, article R 111-24.
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, article R 111-19.
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16
- la dimension, l'aspect, la hauteur des constructions : article R 111-21, articles R 111-22 et R111-23
- le stationnement des véhicules : article R 111-6
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7, article R 111-24.

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sur l'observation de prescriptions spéciales, pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : relatif à la salubrité et à la sécurité publiques
- articles R 111-14, R111-15, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

Le règlement national d'urbanisme est annexé au présent rapport.

Règlement National d'Urbanisme

Règles générales de l'urbanisme

Art. L 111-1-2

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983,) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. ;
4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-1-4

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28), Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres 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'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il 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 de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de

sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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 de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L111-2

Modifié par Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 - art. 56 ()

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat.

Article L111-3

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 1 ()

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-4

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 ()

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L111-5

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 13 ()

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-1

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 20 ()

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Article L111-6

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 5 ()

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de

gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-12

Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 ()

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Règlement national d'urbanisme

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007, décret n°2007-1222 du 20/08/2007)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

I. LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Art. R 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R 111-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R 111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-5

*Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)
Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R 111-6

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 ()

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-8

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Art. R. 111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R 111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R 111-11

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R 111-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R 111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R 111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R 111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

II. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Art. R 111- 17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

III. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.