



Département de l'Allier

**Commune d'AUROUER**

**Carte Communale**

# RAPPORT DE PRESENTATION



Approuvée par délibération du Conseil Municipal du : *31 JANVIER 2009*

Approuvée par arrêté préfectoral du : *07/05/09*



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Centre d'Affaires des Boutisses, Avenue des Plaines de l'Yonne 89000 AUXERRE tel : 03 86 51 79 31

## **COMMUNE D'AUROUËR**

### **CARTE COMMUNALE**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU .....</b>	<b>4</b>
1. Cadre juridique .....	4
2. Contenu de la carte communale .....	5
<b>UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE .....</b>	<b>6</b>
<b>INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE AUROUËR .....</b>	<b>7</b>
1. Intérêts de la carte communale .....	7
2. Objectifs de la commune.....	7
<b>CONTEXTE TERRITORIAL.....</b>	<b>8</b>
<b>I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE D'AUROUËR .....</b>	<b>8</b>
1. Situation géographique .....	8
2. Contexte administratif .....	9
3. Géographie du territoire communal, milieux naturels et occupation du sol .....	10
4. AUROUËR dans l'Histoire.....	17
5. Les caractéristiques du bâti rencontré.....	18
6. Le bourg d'Aurouër .....	21
7. Le hameau de Lardillat.....	25
8. Bois Cadot .....	26
9. La Rizolle .....	26
10. Les Bruyères de Ray, secteur limitrophe avec Dornes .....	27
11. Les domaines, fermes et habitations, et autres constructions isolées sur le reste de la commune .....	27
12. Un patrimoine bâti remarquable .....	28
13. Une forte dynamique démographique .....	29
14. L'emploi : dans la dynamique économique de l'aire urbaine de Moulins.....	31
15. Les activités économiques et les services .....	32
16. L'habitat et le logement .....	33
17. La construction neuve (logement et activités).....	35



<b>II. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES</b> .....	<b>36</b>
1. Servitudes d'utilité publique .....	36
2. Informations .....	38
<b>III. ÉLÉMENTS LEGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES</b> .....	<b>46</b>
1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme.....	46
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » .....	47
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification .....	47
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme .....	47
5. Les prescriptions particulières.....	48
6. Les projets d'intérêt général .....	48
7. Les servitudes d'utilité publique .....	48

**DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE –  
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT..... 50**

**PARTI D'AMÉNAGEMENT..... 50**

**PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ..... 53**

1. Zones constructibles (U) : dispositions applicables .....
2. La zone non constructible (N) à vocation naturelle, agricole ou forestière .....

**INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ÉCONOMIQUE..... 59**

1. les impacts socio-économiques .....
2. Incidences du projet sur l'environnement.....
3. Incidences du projet sur les paysages .....

**APPLICATION DU RÉGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ..... 63**



# INTRODUCTION

## LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

### 1. Cadre juridique

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

*"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."*

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 111-27 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.**

*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.*

*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. »*

### **L'article L. 121-1 du Code de l'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. Contenu de la carte communale**

La carte communale comprend, conformément aux articles R. 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- **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 (où seuls peuvent être autorisés la réfection ou l'extension des constructions existantes, les 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 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.

## **UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE**

La Loi « Solidarités et Renouveau Urbain » (SRU) 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.

## **INTERET DE LA CARTE COMMUNALE -- OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE AUROUËR**

Arouër comptait 410 habitants environ en 2006, contre 319 en 1999, soit une augmentation conséquente de plus de 30%, par une dynamique notable de construction neuve.

Cette évolution rapide implique des besoins nouveaux en termes d'équipement (station d'épuration, réseaux, voiries...) et nécessitait une réflexion sur l'évolution souhaitable et l'urbanisme de la commune pour les prochaines années.

L'élaboration d'une Carte Communale, dorénavant document d'urbanisme à valeur permanente, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2007.

### **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 AUROUËR d'étendre et limiter ses zones actuellement urbanisées, 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 ses principes d'aménagement et de développement à moyen terme, à l'échéance de 10-15 ans.**

### **2. Objectifs de la commune**

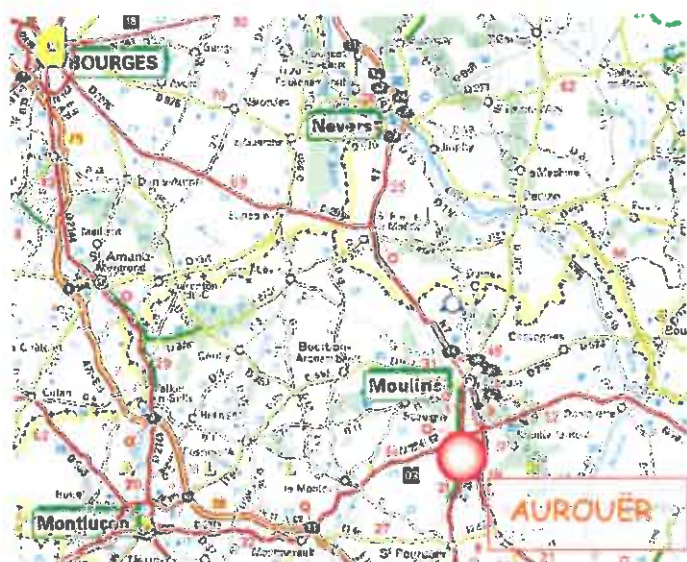
Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal d'AUROUËR à élaborer une carte communale :

- l'objectif d'avoir une vision globale et prospective de l'aménagement du territoire communal,
- 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 et en identifiant clairement les contraintes,
- La volonté de poursuivre le développement de la commune de manière harmonieuse : permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant son cadre de vie, et son environnement naturel et agricole.

## CONTEXTE TERRITORIAL

### I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE D'AUROUER

#### 1. Situation géographique

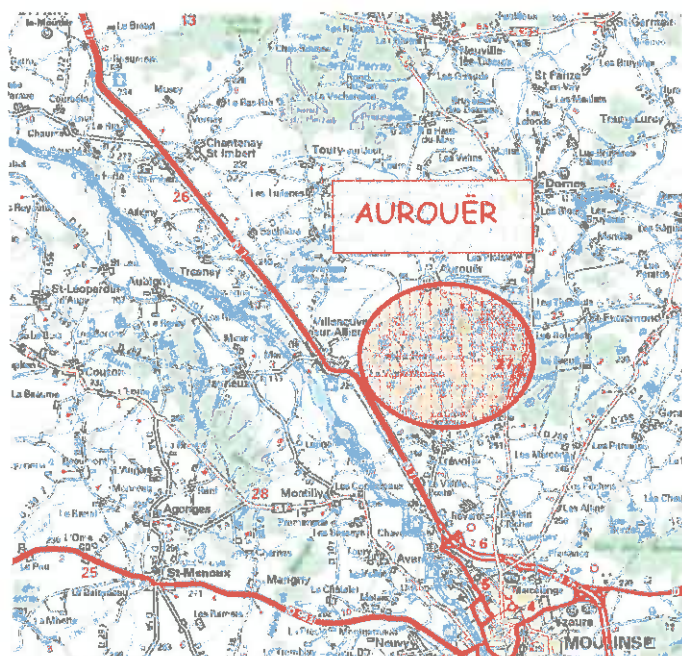


Fond de carte Michelin 2008

AUROUËR se situe en Sologne Bourbonnaise au nord du département de l'Allier, à la frontière du département de la Nièvre, à proximité immédiate de la Plaine de l'Allier. Le bassin de la Loire, le Nivernais au nord et le Bocage Bourbonnais plus à l'Ouest se retrouvent non loin.

Le centre urbain le plus proche est Moulins-sur-Allier (à 15 km), préfecture de l'Allier. Les autres pôles urbains de la région sont éloignés, à plus de 50 km.

Arouër est proche de deux axes structurants, la RN7 Paris / Lyon (axe Nord / Sud) et la Route Centre Atlantique (axe Est / Ouest).



Fond de carte Michelin 2008

Arouër est rapidement accessible depuis la RN 7 en venant de Villeneuve-sur-Allier.

La desserte s'effectue également par un réseau secondaire de voiries départementales: RD29 (Moulins / Dornes), RD133 (Villeneuve-sur-Allier / Auouër / St-Ennemond), la RD434, et la RD228 (Auouër / Dornes). Le maillage de voies communales complète la desserte.

Les pôles de proximité pour les commerces, le collège, ... sont Villeneuve-sur-Allier et Dornes.

La commune d'Arouër, comme ses voisines, par sa situation à l'écart des grandes agglomérations, a conservé son caractère rural, avec une activité agricole fortement présente, et un environnement naturel bocager et forestier très apprécié.

## **2. Contexte administratif**

AUROUËR appartient au département de l'ALLIER, à l'arrondissement de MOULINS-SUR-ALLIER, et au canton d'YZEURE.

AUROUËR est membre de Moulins Communauté, la Communauté d'Agglomération regroupant 26 communes autour de Moulins-sur-Allier. Cette structure de coopération intercommunale a été instituée en 2001 et regroupe actuellement environ 59 000 habitants sur 750 km<sup>2</sup>.

Ses compétences sont les suivantes : l'aménagement de l'espace, le développement économique, la politique de la ville, l'habitat, des compétences environnementales (collecte et traitement des ordures ménagères, protection et mise en valeur du cadre de vie), l'assainissement, organisation de transports collectifs (lignes scolaires, lignes urbaines et inter urbaines), la construction et la gestion de grands équipements culturels et sportifs, un soutien à l'enseignement supérieur, les sentiers de randonnées.

La commune d'AUROUËR adhère par ailleurs au Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Rive Droite Allier, compétent pour la distribution de l'eau potable.

### 3. Géographie du territoire communal, milieux naturels et occupation du sol

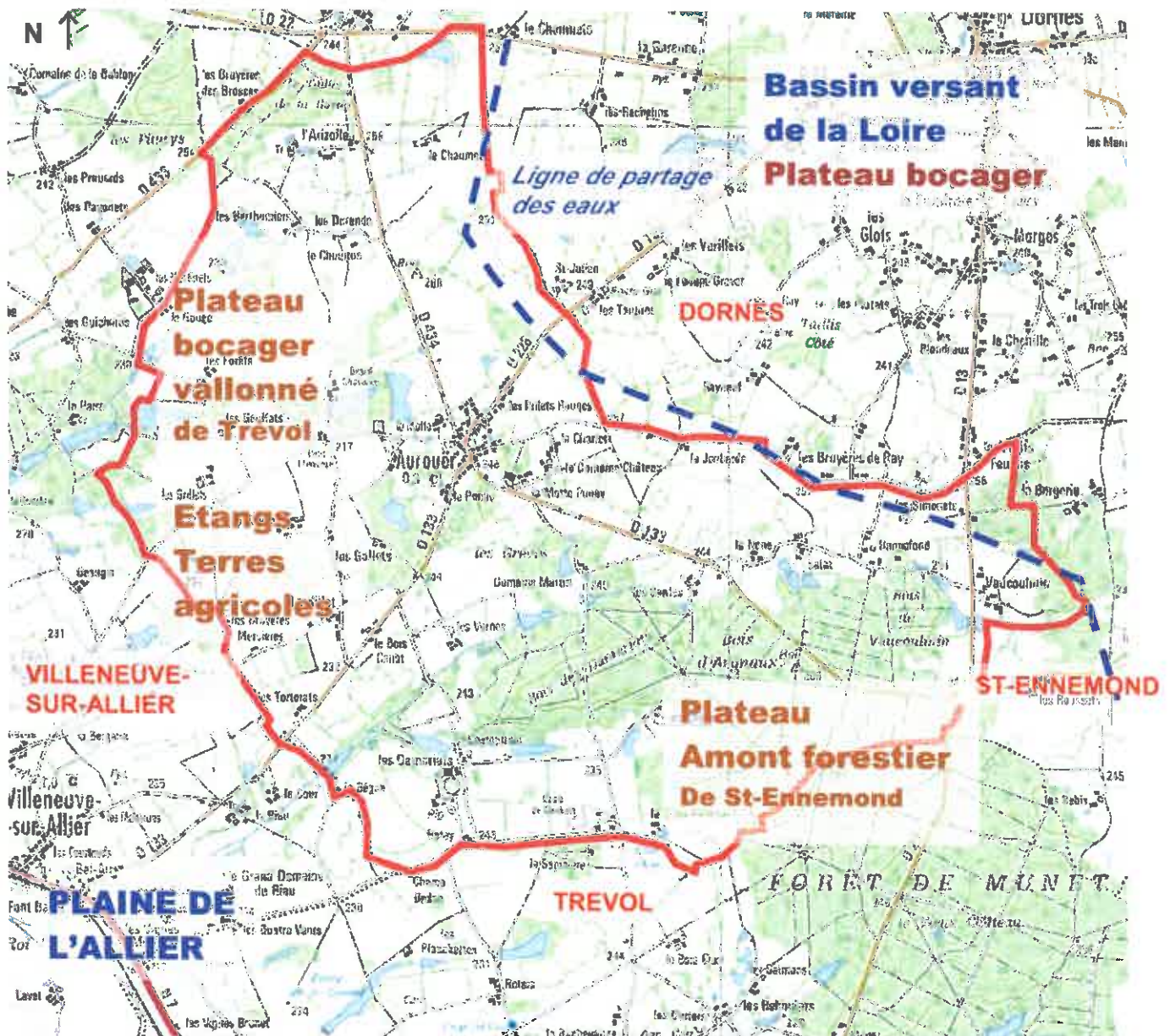


#### A la frontière des bassins hydrographiques de l'Allier et de la Loire

Le territoire communal d'Auroouër, de 2706 hectares, appartient à la région des plateaux de la Sologne Bourbonnaise séparant le bassin hydrographique de l'Allier de celui de la Loire. La ligne de partage des eaux sépare les deux ensembles hydrographiques au niveau du Bois de Vaucoulmain et en limite Nord de la commune.

La très grande majorité du territoire s'organise ainsi vers l'Allier en terme de réseau hydrographique. De nombreux ruisseaux alimentés par des étangs se dirigeant vers l'ouest, confirmant l'appartenance de la commune au versant de la vallée de l'Allier.

#### Au niveau de la commune...

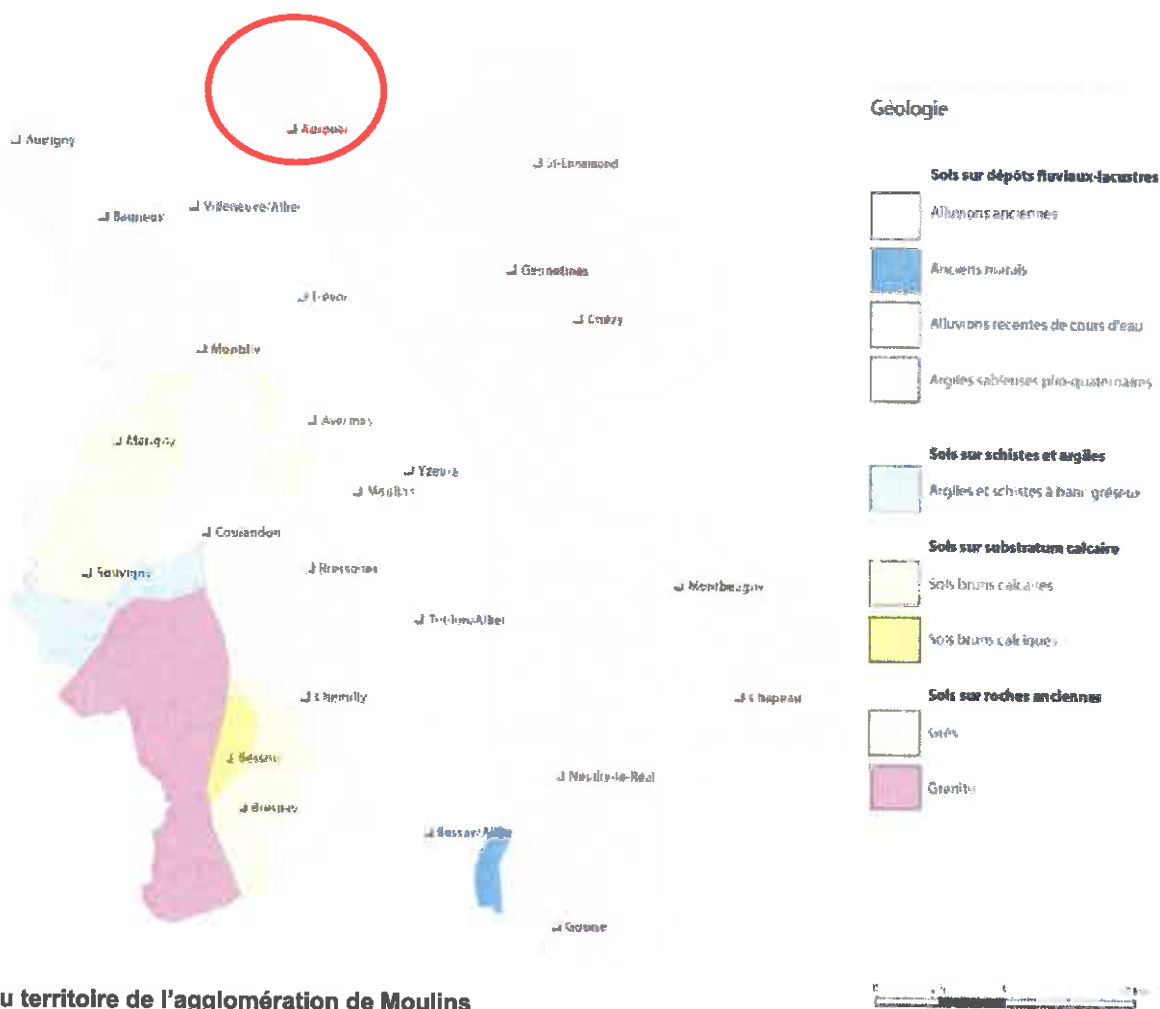


**Les sols et sous-sols du territoire communal sont essentiellement :**

- des alluvions (dépôts de sédiments fluviaux : sables) anciennes vers Villeneuve-sur-Allier
- des argiles sableuses issus de dépôts fluviaux du Bourbonnais, ancien fleuve empruntant la même tracé que la Loire actuelle il y a entre deux et trois millions d'années. Ces sous-sols, plus anciens se retrouvent sur la très grande majorité du territoire.

Des dépôts plus récents de sédiments et sables (alluvions), se retrouvent enfin dans les fonds de vallons, et les bas de versants.

Les secteurs sableux accumulant fortement les eaux, sont dorénavant le secteur d'implantation des terres agricoles et de terres dédiées à l'élevage Charolais. Les sols argileux de qualité médiocre sont eux occupés par des bois.



### **Entités paysagères et occupation des sols**

La nature des sols détermine ainsi l'expansion du bocage et des secteurs en bois sur la très grande majorité du territoire d'Aurouër.

Deux entités paysagères toutefois se distinguent sur le territoire.

Dominant la plaine alluviale, le **plateau vallonné de Trévol** s'étend sur Aurouër, Villeneuve-sur-Allier et Trévol. Son **paysage de bocage** couvre le Nord, l'Ouest et l'extrémité Sud du territoire d'Aurouër, avec une très grande densité d'**étangs**, due aux sols argilo-sableux. Le réseau hydrographique dessine de nombreux petits vallons autour de petits cours d'eau.



**Les terres agricoles et les pâtures** complètent cette entité géographique, en se situant préférentiellement sur les faibles pentes, afin de favoriser le drainage des sols humides. La Sologne Bourbonnaise est une région de grandes exploitations à l'origine consacrées à l'élevage, et caractérisée par de nombreuses propriétés agricoles isolées.



**Les haies arborées et arbustives** façonnent, sur les secteurs du territoire moins concernés par les remembrements et l'agrandissement des parcelles agricoles, un paysage verdoyant, soulignant l'organisation du parcellaire rural. Elles soulignent le parcours des cours d'eau dans le paysage, délimitent les pâtures, accompagnent le tracé des routes et des chemins.





Par ailleurs, elles accompagnent le bâti, contribuent à l'impression d'harmonie entre le bâti ancien et paysage, atténuent l'impact visuel du bâti récent en le dissimulant.

**Les étangs ou successions d'étangs** se découvrent dans les fonds de vallons de la commune aux Damariats, Vaucoulmain...

Plusieurs sont disposés en série, afin de s'alimenter les uns aux autres, collectant les eaux de ruissellement. Les étangs du territoire sont tous reliés au réseau hydrographique, généralement celui de l'Allier, exceptionnellement celui de la Loire pour les étangs à l'extrémité Nord-Est du territoire (vers Vaucoulmain). De fait, leur impact écologique est important, contribuant à la qualité de la ressource en eau plus en aval. Les étangs sont aussi des zones humides, des milieux à forte biodiversité avec des milieux végétaux riches et variés, et de nombreuses espèces animales.



Des mares, plus réduites et moins imposantes se rencontrent dans les creux des terrains. Liées souvent aux pratiques agricoles, elles peuvent avoir néanmoins un rôle de rétention et d'épuration naturelle de l'eau.



La topographie peu contraignante car peu marquée (allant de 220 mètres à 250 mètres d'altitude) a favorisé une occupation du territoire fortement dispersé avec de nombreuses propriétés isolées. Le bourg d'Aurouër, aisément accessible depuis toutes les directions, a pu s'y développer sans problèmes de pentes.

Globalement, les faibles différences de relief et l'absence de contrainte d'inondation a favorisé l'occupation ancienne dispersée du territoire communal.

Les fermes familiales au Moyen Age, puis les métairies et locateries dépendant de grands domaines fonciers se sont réparties aux XV-XVIème siècles ainsi sur l'ensemble de la commune d'Aurouër, formant un maillage régulier de l'ensemble des terres agricole. Elles ponctuent le paysage, suvent bien intégrées au sein du bocage.

Dans cette logique, le bâti s'est peu regroupé en hameaux. Seuls Aurouër et Vaucoulmain ont groupé le plus tôt plusieurs habitations, constituant par ailleurs des lieux de culte.

**L'habitat y est dispersé entre :**

- Le bourg d'Aurouër. **Le regroupement des équipements d'intérêt collectif (mairie, école, salle polyvalente,...) et des habitations, le développement récent des constructions récentes sous forme de lotissement pavillonnaires, la jonction des voies de communication confèrent au bourg d'Aurouër une réelle centralité.**

- Un hameau (ancien groupement d'habitation développé récemment) : Lardillat

- Des groupements d'habitations : La Rizolle, Bois Canot, Les Damariats, secteur du château à proximité du bourg. Les Damariats, Vaucoulmain, et le secteur à l'Est du bourg regroupent exceptionnellement plusieurs fermes à proximité d'un château, lequel était le centre de la propriété agricole.

- Des domaines, propriétés ou bâtiment agricoles isolés : château de La Rizolle, château de la Motte Ponay, Domaine du Château, exploitation à La Rizolle, Le Chaumet, Les Berthomiers, Les Durands, Locaterie de Choulton, Gonge, Champ Remon, Grand Chavence, Le Petit Chavence, Les Gouffats, Les Grillets, Nizière, Les Gallets, Les Torterats, Champ Bedon, Les Vernes, La Croix Pelletier, Les Chênes, La Noue, Lafat, La Malbatie, Champ Simonet, Vaucoulmain, La Joubarde...

Les choix d'implantation ont été dictés dans le passé par :

- la proximité d'une voie de passage (voies départementales ou communales).
- le choix de sites en lisière de forêts, en fond de vallons, ...
- sur des secteurs propices à l'élevage et aux grandes cultures.





**A l'extrémité Est, le plateau amont de St-Ennemond se rencontre, Les Bois des Damarits, d'Argnaux et de Vaucoulmin constituent la limite nord de l'arc forestier de Munet lequel marque le secteur culminant (260 mètres d'altitude ) constituant la frontière entre les bassins de l'Allier et de la Loire. Ces boisements avaient une fonction de réserves d'eau et de gibier pour la région. Le paysage de ce secteur se lit comme un espace forestier dense, essentiellement en forêt domaniale, dominé par le chêne.**



**Le territoire communal de AUROUËR ne se caractérise par aucun ensemble naturel inventorié sur le plan écologique, faunistique, et floristique. Toutefois, les étangs et la forêt se caractérisent par une flore très variée, et la présence importante d'espèces animales. Le projet d'urbanisme de la commune s'attachera à préserver ces milieux les plus riches sur le plan de la biodiversité.**

### **Une faible sensibilité paysagère**

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.

La topographie relativement plane et l'occupation bocagère comme forestière dessinent des paysages peu sensibles à Aurouër, ne dégagant que rarement des cônes de vues lointains.

Lorsque les premiers plans de cultures et prairies apparaissent dégagés, il s'ouvrent seulement jusque la lisière d'arbres, de bois ou de forêts la plus proche, laquelle dessine un fond permanent dans le paysage. Celui-ci ferme la vue.



**Le bourg d'Aurouër comme les hameaux et les propriétés isolées sont peu perceptibles de loin, étant fortement masqués par le réseau de haies et de bois.**

Les constructions anciennes comme récentes implantées en lisière de forêt en secteurs de grandes cultures se démarquent plus nettement. Les teintes claires du bâti se détachent sur fond de lisières sombres. Il s'agit cependant d'un mode d'implantation traditionnel pour le bâti sur la commune.



**Les constructions dénotant le plus sont les constructions les plus récentes, en particulier les extensions linéaires le long des voies en sortie de bourg et à Lardillat, faute d'intégration paysagère réalisée aujourd'hui.**



**Le peu de contraintes naturelles et paysagères et la situation à proximité de Moulins sur-Allier et de la RN 7 explique la forte attractivité d'Aurouër pour des actifs travaillant en ville.**

#### 4. AUROUËR dans l'Histoire



La carte des paroisses Aurouër et Vaucoulmain en 1740 (Carte de Cassini) témoigne de l'habitat dispersé existant à l'époque correspondant à de nombreux domaines et lieux-dits actuels. Le château d'« Arizolle » est mentionné par ailleurs. La carte indique par ailleurs les séries d'étangs aménagés, en particulier au niveau du vallon de Vaucoulmain.

Les nombreux vestiges archéologiques l'attestent (cf. Sensibilité archéologique Partie II. 2.10) : l'occupation du territoire remonte au Paléolithique, au Néolithique, à l'Age de Fer... puis à l'occupation gallo-romaine... avec plusieurs sites d'habitat.

Le début du Moyen Age est l'époque de l'édification de deux mottes castrales (tertres entourés de fossés étaient un « castrum », premiers châteaux fortifiés en bois) aux Damariats et à proximité du bourg actuel. Des fermes fortifiées (maisons fortes) était érigées à La Rizolle et au lieu-dit La Motte Ponay. Deux lieux deviennent des lieux de cultes, puis paroisses : Aurouër et Vaucoulmain, avec présence d'une chapelle (Arouër est dérivé du latin *oratorium*, désignant un lieu de prières) et d'un cimetière.

Les métairies et locateries dépendant de grands domaines fonciers se sont réparties structurent l'exploitation des terres l'ensemble de la commune d'Arouër aux XV-XVIème siècles. L'organisation sociale est accentuée entre châteaux, grandes fermes agricoles, et fermes modestes pour les ouvriers agricoles.

En 1793, Aurouër compte 460 habitants et Vaucoulmain 100 habitants. A cette date, les deux paroisses son regroupées en une seule commune.

Entre 1837 et 1879, Aurouër est réunie à Villeneuve-sur-Allier, puis dissociée. Agricole, sans vocation industrielle, Aurouër compte jusque 581 habitants en 1891. L'église actuelle est édifiée (la chapelle ayant été détruite à La Révolution).

Les besoins de l'industrie ailleurs, puis les guerres et l'exode rural expliquent la déprise démographique continue à partir de cette date, jusqu'en 1982. La commune ne comptait plus que 264 habitants. Depuis, la commune connaît une forte croissance démographique.

## 5. Les caractéristiques du bâti rencontré

### Le bâti ancien

Il se présente essentiellement dispersé. Il est caractéristique de la région et présente un intérêt par :

- **De grandes propriétés à l'architecture prestigieuse témoignent de l'occupation ancienne du territoire :** châteaux, manoirs, accompagnés de leurs dépendances : lavoir, granges, four, communs, pigeonnier...
- **son témoignage de l'organisation rurale et agricole du territoire communal :**
  - o des grandes fermes et métairies sur cour, en U ou assemblé en longères paysannes avec le logis et les dépendances dans un seul volume simple organisées au centre du domaine agricole
  - o des petites fermes et locateries elles implantées le long des routes ou en groupement : elles sont appréciées pour leur caractère traditionnel et leurs possibilités de transformation d'usages en habitations, avec des possibilités d'extension, elle représentent un potentiel de reprise du bâti ancien. Les anciennes locateries ouvrières, aux dimensions modestes représentent du potentiel d'habitation transformable à coût moindre.

Le bâti ancien des fermes, métairies, est généralement bien intégré dans le bocage et la végétation, les couleurs des constructions participent pleinement au paysage d'aujourd'hui ; les fermes se caractérisent par leur volumétrie simple, soit des bâtiments uniques, soit des longères, avec une organisation en U ou en L. Elles sont plus visibles et perceptibles dans le paysage que les châteaux, lequel sont souvent dissimulés au sein de parcs.

- **Sa contribution à la morphologie actuelle du bourg, du hameau de Lardillat, et des rares groupements d'habitations :**
  - o des maisons d'habitation sur deux niveaux (rez-de-chaussée et un comble, avec quelquefois un étage)), simples et proches de l'architecture du bâtiment rural. Celles implantées autour de la place publique du bourg s'organisent à partir de celle-ci.
  - o des maisons bourgeoises bâties au milieu d'un jardin.



- **Ses matériaux et ses couleurs variés** : le grès local avec des couleurs chaudes contribue à l'identité du territoire et à caractériser le paysage. La brique est associée à la pierre en appareillage bicolore. Certaines constructions anciennes présentent par ailleurs des pans de bois.



### **Le bâti d'après-guerre et les constructions récentes**

Le bourg d'Aurouër et le hameau de Lardillat, aisément accessibles, se sont développés fortement récemment par l'édification d'habitations pavillonnaires.

Les années récentes ont été marquées par une forte dynamique de **constructions de pavillons résidentiels**, à l'architecture souvent standard.

Leur édification s'est faite rapidement en fonction d'opportunités foncières, l'intégration dans le paysage n'est souvent pas ou peu réalisée, posant un problème de banalisation des abords du bourg d'Aurouër.

L'implantation des constructions récentes est plus consommatrice d'espace, avec l'évolution des modes de vies, les loisirs, la place importante du jardin.

Implantées de manière lâche le long des voies, avec une très faible densité, elles ont peu de liens avec le bâti ancien et contrastent avec celui-ci.



La couleur des façades évolue vers des teintes plus claires : blancs, beiges.

Les toits restent dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations, excepté pour les pavillons des années 70-80 pour lesquels un standard national était à 4 pans. Les ouvertures de fenêtres ont évolué vers des formes carrées.

Le bâti plus récent, comme les pavillons des trente dernières années, se confond d'autant moins que l'accompagnement végétal n'est pas toujours en harmonie avec le reste du paysage (haies trop basses, etc.) ou ne s'est pas encore réalisé naturellement.



Les matériaux ont évolué suivant des standards nationaux : des façades totalement enduites, des toitures en ardoise ou en tuile; avec une variété de couleurs, formes , nature de matériaux, finitions de toiture.

Cette variété se traduit plus particulièrement dans l'architecture de la salle des fêtes.



**Le bâti agricole récent a évolué avec celle des exigences de fonctionnalité (stabulations, hangars de stockage et de stationnement des machines agricoles, porcheries...).**

Les bâtiments techniques et les stabulations sont externalisés de la ferme, en s'implantant à l'écart. Les hangars agricoles modernes s'intègrent plus ou moins dans le paysage selon l'importance de leur volumétrie et de leur dimension. Le soin apporté à l'implantation et à l'intégration de ces constructions dans le paysage est essentiel.



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

**La perception lointaine du bâti s'analyse surtout pour les constructions du bourg et des principaux hameaux, où se situent les enjeux de développement de l'urbanisation et de préservation des paysages de la commune.**

## **6. Le bourg d'Arouër**

**Le bâti le plus ancien s'est organisé entre l'église et la mairie autour d'une place publique.** Au carrefour des routes principales entre l'église, le café et la mairie, la place du village joue une fonction centrale d'espace public. Son importance dans l'organisation du village est soulignée par des arbres majestueux (marronniers), à préserver. Même si elle n'a plus guère aujourd'hui de rôle d'accueil de vendeurs ou marchands, et qu'elle remplit surtout une fonction de lieu de stationnement, elle peut toutefois redevenir un lieu convivial en l'absence des voitures.



**A partir de ce point central le bâti s'est prolongé à partir du XXème siècle en étoile de part et d'autre des principales voies d'accès.**

Le développement de la construction a été très rapide ces vingt dernières années.

**Au sein du bâti ancien, le bâti a su se structurer autour d'un vaste espace vert et arboré** devenu l'espace public central du bourg. Le traitement paysager du site avec la présence de la salle des fêtes est réussi, en lien avec l'église, l'école, la mairie, la place ancienne. Le sculpture contemporaine du plasticien Pierre Sabatier souligne le point central de cet espace.



Les constructions récentes jouxtant cet espace sont intégrées au bourg, avec une insertion paysagère réussie par une forte présence du végétal sous toutes ses formes : haies arbustive, arbres... **Cette forte qualité paysagère est exemplaire** pour les constructions plus récentes et le développement futur du bourg.



**Au Sud**, le bâti récent s'est développé linéairement au coup par coup de part et d'autre de la RD 133 en direction de Villeneuve-sur-Allier, rejoignant désormais des constructions anciennes autrefois isolées au sud de l'actuelle station d'épuration.

La réalisation en cours d'une opération d'ensemble de constructions de 12 maisons d'habitation s'effectue sur ce secteur avec une urbanisation organisée désormais en profondeur par rapport à la RD 133, à l'Est de celle-ci.

*La carte communale est l'occasion de déterminer une limite à l'urbanisation de part et d'autre de la route départementale RD 133 afin d'organiser à plus long terme une entrée d'agglomération claire en venant de Villeneuve-sur-Allier.*

**Au Nord-Est**, le bâti le plus récent édifié ces dix dernières années a fortement étendu le bourg en s'implantant de part et d'autre de la RD228 (Route de Dornes) avec une coupure de plus de 200 mètres par rapport à l'entrée du bourg ancien.

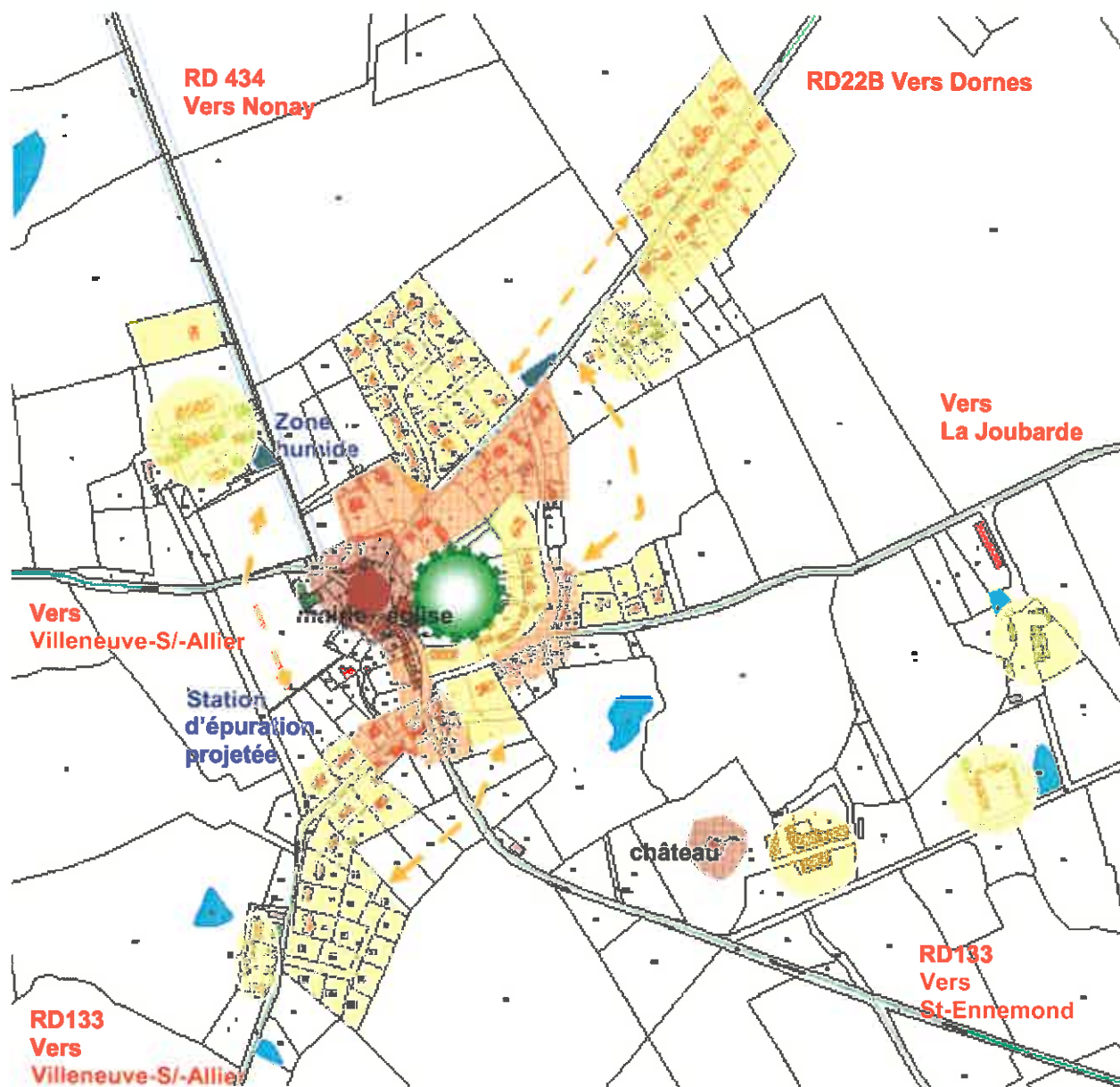
Une opération d'ensemble d'une quinzaine d'habitations s'est réalisée en 2005-2006 à l'ouest de la route départementale et à proximité immédiate du bâti ancien. En venant de la place de la mairie, le bâti est désormais organisé des deux côtés de la route départementale au droit du lotissement. Pour l'automobiliste se dirigeant vers Dornes, la limite Nord-Est du lotissement marque la sortie du bourg. Après le bâti n'est plus présent qu'à droite de la route sur 200 mètres environ, et à gauche la campagne s'étend. L'urbanisation linéaire réalisée plus au nord-est de part et d'autre de la RD 133 n'apparaît ainsi pas connectée au bourg ancien, l'espace de transition ouvert sur la campagne la séparant de ce dernier.



En venant de Dornes, une première entrée d'agglomération est désormais constituée aux premiers pavillons rencontrés. Le linéaire de 200 mètres ouvert sur la campagne ne permet pas d'identifier l'appartenance de ce secteur aggloméré au bourg ancien. Par ailleurs les dernières constructions Route de Dornes produisent un paysage banalisé à cette entrée du bourg.

*Un enjeu de la carte communale est de limiter le développement urbain linéaire en direction de Dornes, et d'affirmer la nouvelle entrée d'agglomération.*

*La carte communale est par ailleurs l'occasion d'inciter à créer une continuité urbaine entre le nouveau secteur urbain édifié récemment de part et d'autre de la RD 22B, et l'entrée du bourg ancien.*



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Centre historique, bâti le plus ancien                             |  | Place publique centrale   |
|  | Premières extensions le long des voies 1900-1960                   |  | Espace public paysagé   |
|  | Développement récent 1970-2007                                     |  | Liaisons à créer (secteurs d'urbanisation à privilégier à long terme) |
|  | Bâti d'origine agricole (à ancienne ou actuelle vocation agricole) |  |   |

**Vers La Joubarde (voie communale) et vers Nonay (RD434)**, des prémisses d'extension linéaire de l'urbanisation se sont réalisés récemment avec 3 constructions récentes route de Vaucoulmain, et une construction récente route de Nonay.

*La carte communale est l'opportunité d'affirmer également des limites de la zone agglomérée du bourg de par et d'autre de la voie communale vers Vaucoulmain, et de part et d'autre de la RD 434 vers Nonay.*

**De part et d'autre de la RD 133 en direction de St-Ennemond**, il n'y a pas eu d'urbanisation récente.

*Un développement urbain modéré dans ce secteur de part et d'autre de la route départementale est envisageable, en lien avec le bâti ancien, et en liaison avec l'opération d'urbanisation en cours à Croix Pruniaux. Un renforcement du bâti avec une urbanisation en profondeur et des liaisons douces (piétonnes tout du moins) avec les futures constructions du lotissement constituerait une opportunité de développement du bourg, cohérente avec le bâti actuel. La carte communale est l'opportunité de favoriser ce développement dans l'avenir tout en marquant une limite à l'urbanisation de part et d'autre de la RD 133.*

L'urbanisation le long des voies a délaissé de larges espaces entre deux branches d'étoiles (entre deux routes principales), à la fois à proximité du centre ancien, et ouverts sur la campagne.

**Au Nord-Est, entre la route de Dornes et la route de La Joubarde** : compte tenu du développement linéaire de l'urbanisation le long de ces deux routes, l'espace le plus proche du centre ancien se perçoit déjà encadré par de l'urbanisation linéaire de part et d'autre. *Ce site a vocation à être privilégié à long terme dans la poursuite du développement urbain, afin de poursuivre le développement du bourg de manière groupée et en favorisant des liaisons piétonnes avec le reste du bourg.* Il représente un potentiel foncier stratégique dans l'évolution à long terme du bourg d'Aurouër.

Au delà, l'espace plus largement ouvert sur le bocage et les terres agricoles environnantes a aujourd'hui vocation à être préservé de toute construction. C'est à son niveau que le bourg se perçoit visuellement. ils constitue une transition entre le village et la campagne.

**A l'Ouest, vers Villeneuve-sur-Allier**, un développement du bourg à proximité du noyau bâti originel est également envisageable à long terme dans une logique de renforcement de l'urbanisation, et non plus de développement linéaire.

*Globalement, la centralité du bourg ainsi que son attractivité est liée à l'ensemble des services et équipements d'intérêt général présents : la mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes, un café-restaurant, et aux aménagements paysagers de qualité. Le projet de carte communale s'attache à préserver ces atouts.*

## 7. Le hameau de Lardillat



Le hameau de Lardillat est le principal hameau de la commune d'Aurouër.

Avant 1960-1970, seules quatre anciennes maisons d'habitations et leurs dépendances étaient implantées de manière lâche le long d'une voie secondaire reliant Villeneuve-sur-Allier à Aurouër non loin de l'actuelle RD 133.

Deux habitations se sont implantées sur le secteur dans les années soixante-dix.

Plus récemment, 5 pavillons se sont implantés linéairement le long de la voie d'accès à la RD 133, en retrait de cette dernière. L'édification de ces dernières habitations a étendu l'urbanisation existante, et constituant dorénavant un hameau. Elle a nécessité une extension du réseau d'eau en particulier.

*Compte tenu des investissements de réseaux réalisés par la collectivité publique sur le site, le hameau apparaît comme un site d'accueil de nouvelles constructions à long terme.*

*La carte communale est l'opportunité d'organiser un renforcement futur de ce hameau de manière rationnelle sur le plan des réseaux, en prenant en compte le bâti existant.*



Depuis la RD 133, en venant d'Aurouër, les cinq constructions récentes sont fortement perceptibles en arrivant au lieu-dit Bois Canot.

L'insertion paysagère de ces constructions n'est en effet pas encore assurée par du végétal. Dans l'avenir, l'insertion dans le paysage de ce bâti et de nouvelles constructions en vis-à-vis de l'autre côté de la voie communale de desserte, pourra être assurée par un traitement paysager au premier plan, par exemple avec la plantation d'arbres ou d'une haie vive.

Depuis la voie communale venant de Villeneuve-sur-Allier, les constructions plus anciennes du hameau se sont bien insérées dans le paysage, avec l'évolution naturelle de la végétation des jardins.

Cette insertion est à rechercher pour les constructions fortement visibles depuis la RD 133.



## 8. Bois Canot



Il s'agit du seul groupement de constructions autre que le bourg, implanté de part et d'autre d'une route départementale desservant la commune, la RD 133 Villeneuve-s/-Allier / Aurouër.

Dans le sens Villeneuve / Aurouër, une exploitation agricole (élevage ovin) est présente à droite de la route. En face à gauche, un habitation ancienne sans rapport avec l'exploitation, puis deux pavillons récents.

*L'enjeu de la carte communale est de ne pas développer l'urbanisation au delà des dernières constructions vers Aurouër comme vers Villeneuve-sur-Allier, afin de ne allonger la traversée du secteur bâti existant.*

## 9. La Rizolle

*La commune d'Aurouër souhaite rendre constructible un terrain à proximité des deux habitations existantes au lieu-dit La Rizolle.*

La constructibilité du terrain envisagé serait faisable avec l'aménagement d'un accès depuis la route communale en face des constructions existantes (sans accès direct depuis la RD434). Les réseaux d'eau, de défense incendie et d'électricité sont présents) au niveau de la route départementale et de la voie communale.

L'impact paysager de futures constructions sur ce secteur serait faible, en préservant au maximum les haies existantes le long de la RD 434 et de la voie communale.



## 10. Les Bruyères de Ray, secteur limitrophe avec Dornes

Deux groupements de constructions sont implantés sur la commune de Dornes (Nièvre), en limite de la commune d'Aurouër. La voie de desserte est communale partagée entre les deux communes.

*La commune d'Aurouër, dans la mesure où la voirie a une capacité suffisante et où les réseaux d'eau d'électricité et de défense incendie sont présents et en capacité suffisante, souhaite rendre constructible deux secteurs limités, en face des constructions existantes.*

Le secteur présente ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.



## 11. Les domaines, fermes et habitations, et autres constructions isolées sur le reste de la commune

Les autres secteurs bâtis de la commune sont :

- des exploitations agricoles isolées avec souvent l'habitation et les bâtiment d'activité à proximité : élevages, exploitations de culture, haras de Vaucoulmain...
- d'anciennes fermes isolés, transformées depuis en habitations seules,
- des châteaux et manoirs isolés, à vocation d'habitat : la Rizolle, Les Damariats, La Motte Ponay
- des maisons d'habitations isolées
- une activité économique non agricole au lieu-dit La Croix Pelletier : activité de loisirs (karting).

Ces secteurs n'ont pas vocation à être développés en terme d'urbanisme, compte tenu de leur situation isolée, excepté pour :

- **faire vivre le bâti souvent ancien, favoriser la reprise et la réhabilitation de ce bâti en permettant des extensions mesurées éventuelles, afin de l'adapter aux normes de confort contemporaines, lorsque sa configuration d'origine est problématique** (volume trop exigu, absence de dépendance ou de garage...): plusieurs cas rencontrés sur la commune, freinant la reprise de plusieurs bâtiments anciens.
- **pour les besoins éventuels des exploitations agricoles**, afin d'assurer leur maintien, leur pérennité, et leur développement le cas échéant, l'agriculture et les élevages étant l'activité économique prépondérante du territoire.
- Maintenir la vocation d'activité économique du site de karting.

## 12. Un patrimoine bâti remarquable

Plusieurs 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 de Aurouër :

Ont peut citer :

- l'église du bourg
- l'actuelle mairie avec ses dépendances
- le château des Damariats
- le château de La Motte Ponay
- le château de La Rizolle
- plusieurs anciens corps de fermes
- une maison à pans de bois dans le bourg...

Les éléments « connexes » du bâti : petites dépendances, murs de clôtures en pierre, portails de propriétés, pigeonnier, lavoirs, puits, contribuent également, par leurs caractéristiques et leur aspects, au caractère de la commune.

Les calvaires et croix par exemple animent aussi le paysage de la commune.

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 par délibération du Conseil Municipal et enquête publique les éléments de son patrimoine bâti en soumettant tous travaux de destruction les concernant à une autorisation d'urbanisme (permis de démolir) :

- 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, lavoirs, moulin,... jouant aussi pleinement un rôle d'agrément et de mémoire des activités anciennes.
- Le petit patrimoine lié à l'eau, culturel (calvaires, croix), un four à pain...

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

De même des éléments du patrimoine naturel (alignement d'arbres, arbres isolés, haie...) peuvent être identifiés et préservés, et soumis pour cela à déclaration préalable.



### 13. Une forte dynamique démographique

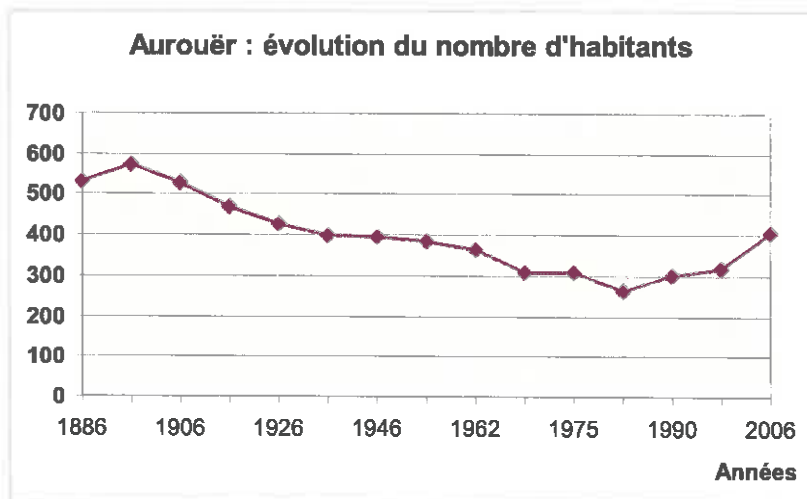
#### Une population stable depuis 1975

La commune de Aurouër compte 407 habitants en 2006 contre 319 en 1999 : soit une augmentation forte de près de 30%.

La commune a connu une longue décroissance de sa population depuis la fin du XIXème siècle jusqu'en 1982, liée principalement à l'exode rural, aux besoins en main d'œuvre des régions industrielles, et au vieillissement de la population restée sur place.

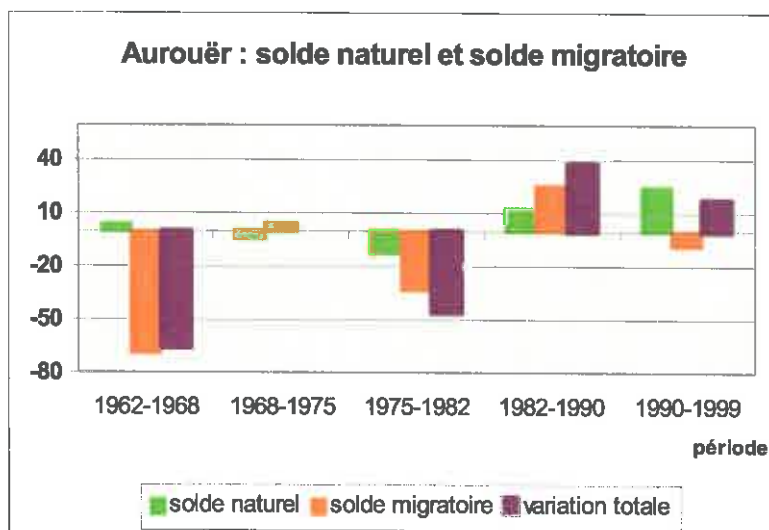
La dynamique d'augmentation de la population est amenée à se poursuivre dans les prochaines années.

A noter, la population de la communauté d'agglomération connaît elle une baisse de population depuis 1982, Moulins et Yzeure perdant notamment des habitants. Aurouër connaît une dynamique parmi les plus fortes.



L'évolution de la population est liée à celle du solde migratoire, (solde migratoire : différence entre le nombre d'installations sur la commune et le nombre de départs de celle-ci), comme à celle du solde naturel (solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès).

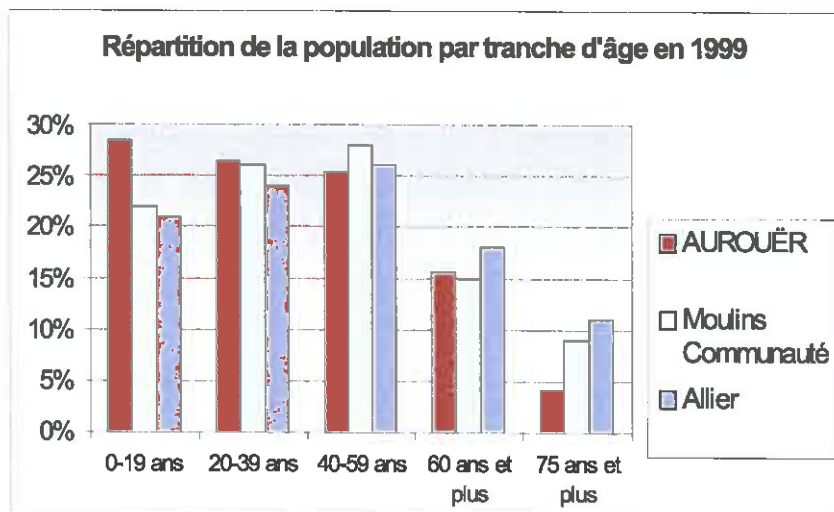
L'augmentation du nombre d'habitants sur la commune est liée principalement à l'installation de nouveaux habitants à partir des années 1980, avec une dynamique d' « exode urbain », afin d'habiter désormais à la campagne tout en travaillant en ville : le solde migratoire est positif entre 1982 et 1990, et depuis 1999.



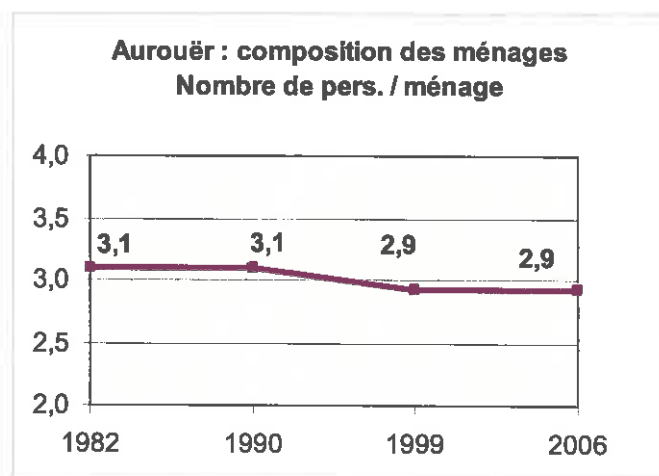
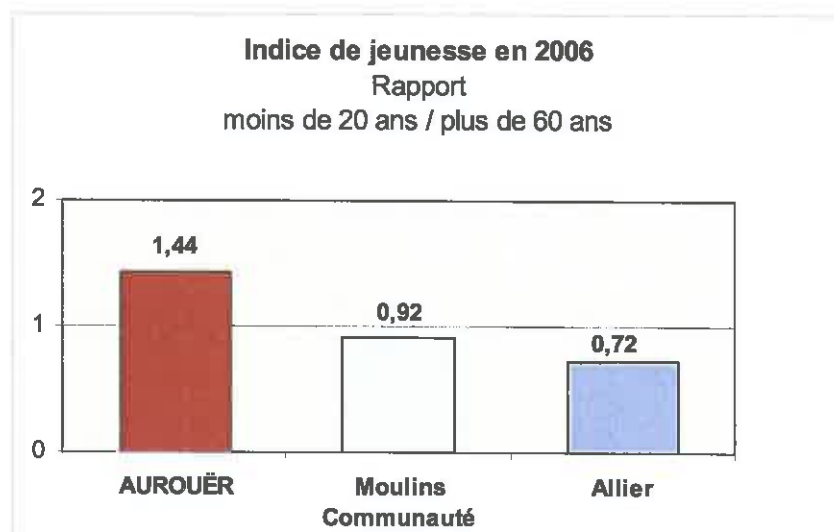
Les jeunes ménages contribuent à l'excédent naturel observé depuis 1982 : plus de naissances que de décès.

De fait, depuis 1999, les classes d'âge les plus représentées sont celles des 20-39 ans et des moins de 20 ans.

L'aire urbaine et le département présentent un profil plus âgé.



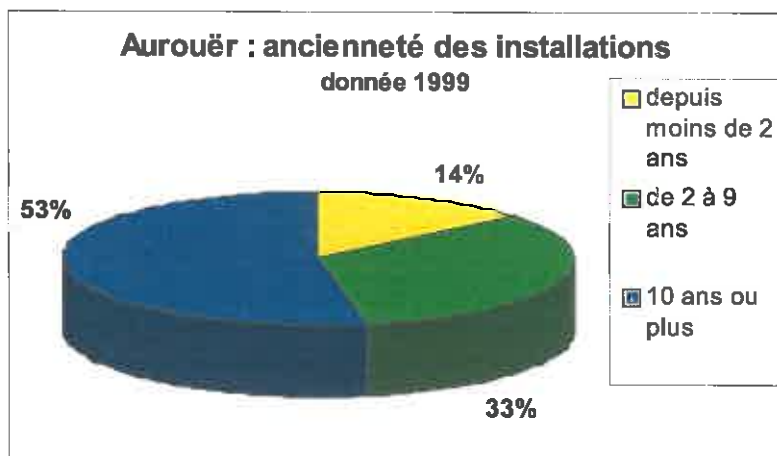
L'indice de jeunesse, rapport entre la population âgée de moins de 20 ans, et celle de plus de 60 ans, était de 1,44 en 1999. Très supérieur à la moyenne départementale, il confirme le profil d'une population habitante jeune.



La commune d'Aurouër compte environ 2,9 personnes par ménage.

Le nombre de ménages a augmenté de 50% sur la période 1990-2006, représentant 48 ménages en plus : 145 au lieu de 97.

Ce chiffre est particulièrement élevé, comparé à la moyenne départementale (2,2), et lié à la présence notoire de jeunes couples avec enfants.



L'ancienneté des installations en 1999 traduit les évolutions antérieures : un renouvellement notable de la population résidente avec près de la moitié des ménages installés depuis 1989, Données plus récentes non disponibles.

Le forte augmentation du nombre d'habitants à Aurouër résulte essentiellement de l'installation de jeunes ménages. Cette dynamique d'installation a été fortement soutenue ces 15 dernières années, et devrait se poursuivre, même de manière plus modérée.

#### 14. L'emploi : dans la dynamique économique de l'aire urbaine de Moulins

La population active (15-63 ans) a augmenté entre 1990 et 2006, en relation avec la dynamique démographique.

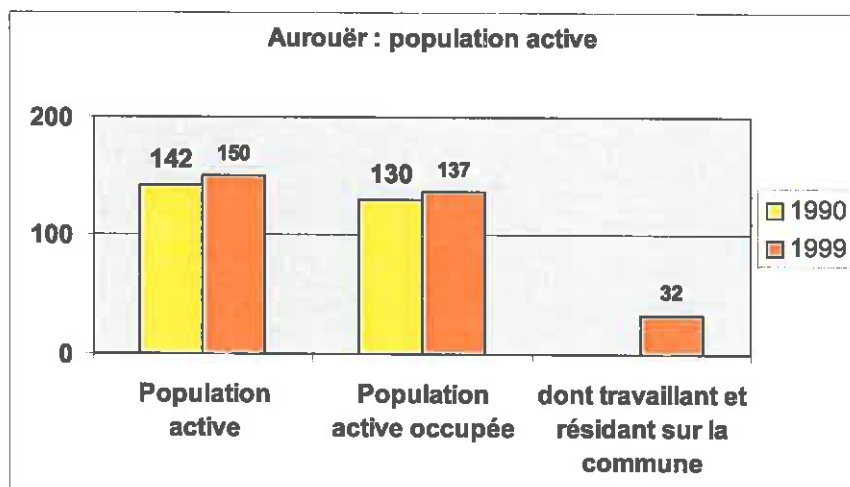
La population active ayant un emploi est restée stable. La commune jouit de la proximité du pôle urbain Moulins-Yzeure-Auvernes et de pôles secondaires de services : Villeneuve-sur-Allier et Dornes.

Le nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune est par contre en diminution, au nombre de 32 en 1999.

La grande majorité des emplois se situe hors de la commune : dans l'Allier (93, dans l'aire urbaine de Moulins majoritairement), dans la Nièvre (12).

Par contre, 25 personnes viennent travailler sur la commune.

Les emplois dits « urbains » du secteur tertiaire sont les plus représentés (services, commerces, administrations) puis les emplois de l'industrie, de l'agriculture, et de l'artisanat.



Sans surprise, le mode de transport privilégié pour les déplacements domicile /travail est la voiture personnelle (75%).

## 15. Les activités économiques et les services

**La commune d'Aurouër compte un ensemble d'activités générant des emplois sur place, en particulier l'activité agricole.** Un enjeu pour la commune est de maintenir l'ensemble de ses activités en ayant une offre d'habitat permettant aux actifs travaillant dans la commune de résider sur place.

### Les activités présentes sur la commune :

- **18 exploitations agricoles** : élevages bovins, porcins, et de volailles ; haras et élevages de chevaux, activité céréalière et de polyculture,

L'activité agricole de la commune est restée préservée de manière générale en terme de surface agricole utilisée : 1642 ha en 2000, contre 1622 ha en 1979.

Les types de cultures sont restés les mêmes, avec toutefois une augmentation de la surface dédiée au maïs (70 ha en plus).

Les élevages évoluent avec une forte diminution du nombre de bovins, et augmentation certaine du nombre d'ovins, de porcins et de volailles.

Les activités équinées se sont développées, dans la tradition régionale du Bourbonnais (313 chevaux recensés en 2000).

L'activité représente une trentaine d'emplois sur place.

Plus précisément, se localisent :

- un élevage bovin à Lafat
- un élevage porcine et bovin à La Nizière et aux Grillets,
- un élevage porcine aux Damariats,
- un élevage avicole à La Motte et à La Tour du Riau,
- un élevage avicole et canin, Les Chaumets
- élevage ovin, à Bois Canot
- un centre équestre – haras, La Bonnefont
- un haras à Vaucoulmain
- des exploitations ou bâtiments seuls de stockage uniquement à Champ Remon, Gonge, Les Durands, Les Berthomiers, Le bourg, Charlais, Le Château, Les Vernes, Le Bègue, Champ Bedon, La Croix Pelletier, Les Chênes, Les Communaux, Vaucoulmain, La Rizolle.

Les élevages génèrent des distances d'éloignement réciproques à respecter pour les projets d'implantations, entre les bâtiments d'élevage et leurs annexes, et les habitations et locaux occupés par des tiers d'autre part. Cf. partie II. 2.6.

### - de l'activité touristique :

- Un gîte d'une capacité de 5 personnes (Le bourg)
- Des chambres d'hôtes, capacité d'accueil : 7 personnes (Ponay,)

Moulins Communauté s'est dotée d'un Schéma d'Accueil Touristique afin de développer et valoriser au mieux cette sur l'ensemble du territoire communautaire. Le tourisme est essentiellement un accueil de court séjours avec des sites à proximité (circuit de Magny-Cours, arboretum de Baleine, des plans d'eau, une offre culturelle et patrimoniale du Bourbonnais, ...),

Un réseau de sentiers de randonnées permet de découvrir la commune :

- Circuit de Bonnefont (12 km, Bonnefont / Les Bruyères de Ray / Dornes / La Joubarde / Domaine Martin, forêt des Damariats, Bois de Vaucoulmain),
- Circuit des Damariats (14 km, Le Bourg / la Nizière / Les Torterats / Le Bègue / Les Damariats / Bois des Damariats / Domaine Martin / La Joubarde)
- Circuit Château et Grange du Riau (14 km, Les Guichards / Petit Chavance, La Nizière, Les Torterats, Le Riau / Villeneuve-sur-Allier).

Les besoins des actifs et de la population résidente permettent le fonctionnement de plusieurs activités de services :

- un commerce multiservices-bar, restaurant, dépôt de pain, épicerie,
- le passage de commerces ambulants.
- Un professionnel de santé (soins à domicile).

Les besoins de proximité des habitants sont assurés essentiellement par le tissu artisanal et commercial Dornes et Villeneuve-sur-Allier (commerces, services de santé, établissement scolaires secondaire...), et Moulins / Yzeure (offre élargie en établissements secondaires et supérieurs, commerces spécialisés, grandes surfaces, offre élargie de loisirs...).

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

- les services administratifs de la mairie
- l'équipement scolaire maternelle et primaire,
- une salle polyvalente à usages multiples,
- un terrain de sports.

Les services sociaux, culturels et sportifs sont organisés en intercommunalité.

Au niveau de l'école, la commune accueille trois classes, une de maternelle, deux de primaire, comptabilisant environ 50 enfants, avec un service de restauration le midi et un accueil périscolaire.

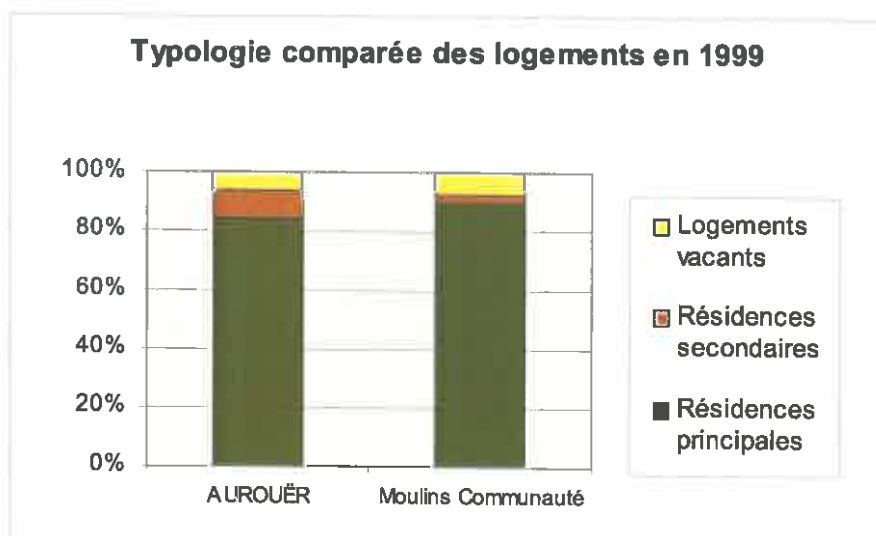
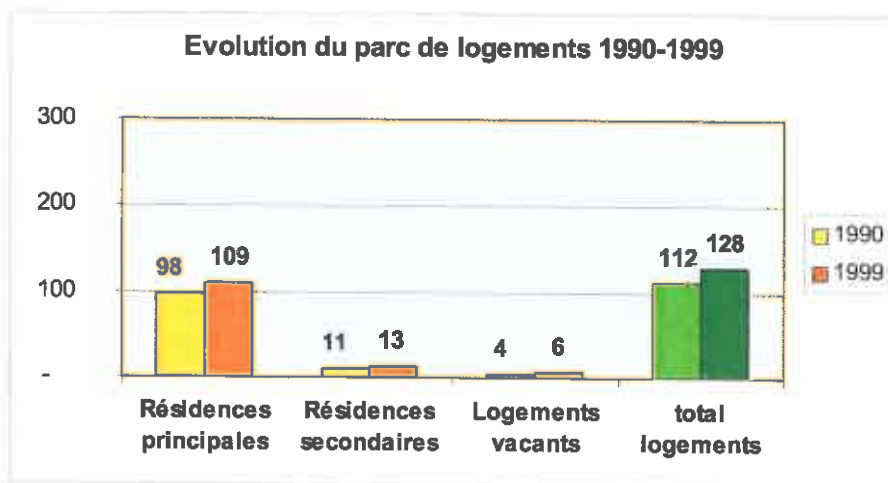
## 16. L'habitat et le logement

La dynamique de création de logement s'est accélérée sur la période 2000-2006. L'augmentation du nombre de résidences principales résulte principalement de réalisations de constructions neuves.

Le potentiel de logements vacants est quasi nul.

La commune comptait environ 145 logements en 2005, contre 112 en 1990, soit 30 de plus.

Le nombre de résidences principales ne cesse de progresser, cette tendance s'est accrue depuis 1990 au détriment des résidences secondaires et des logements vacants.

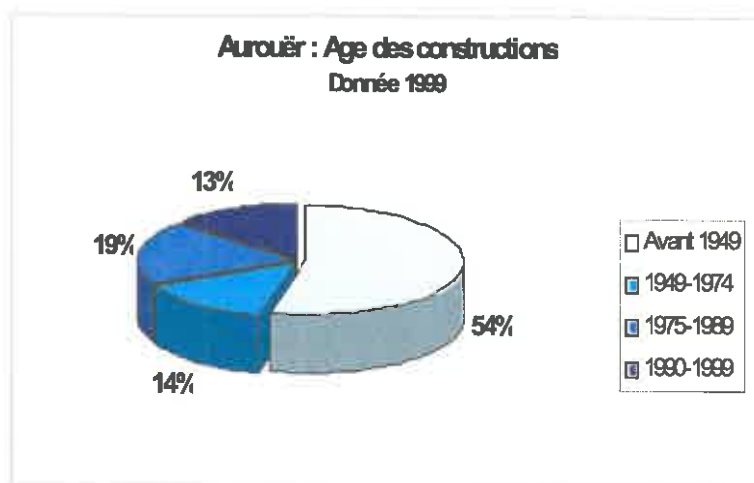


**La dynamique de construction notable depuis 1990, explique la forte représentation de résidences récentes.**

La proportion élevée des résidences créées avant 1949 s'amointrit. Encore prépondérante en 1999 (54%), elle ne l'est probablement plus aujourd'hui.

La dynamique de construction neuve ressort nettement des données disponibles.

**Le parc ancien est toujours un potentiel en terme de reprise dans l'avenir, même s'il demande de la réhabilitation ou des travaux d'adaptation aux attentes actuelles de confort.**



L'importance du bâti ancien se retrouve dans les communes rurales du département.

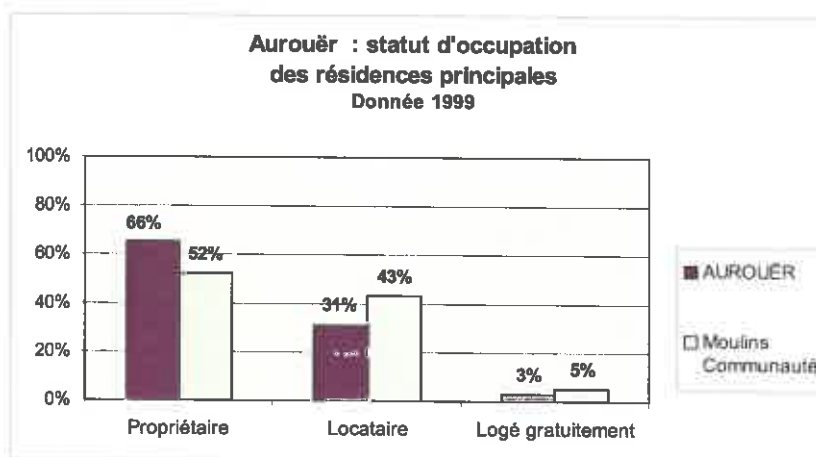
Le département présente une part plus élevée de logements d'après-guerre, situés dans les agglomérations urbaines.

Deux tiers des ménages étaient propriétaires de leur logement en 1999.

**La mise en location est relativement bien pratiquée pour une commune rurale.**

Une offre de mise en location de logements de type T2, T3 ou T4 est un autre outil intéressant voire nécessaire. Les logements mis en location permettent:

- d'accueillir des jeunes ménages préalablement à leur accession à la propriété, facilitent leur parcours résidentiel en ce sens,
- de générer globalement une « rotation » plus rapide des familles dans la commune,
- d'éviter une évolution démographique en dents de scie, négative sur le long terme avec le vieillissement prévisible des habitants propriétaires s'installant aujourd'hui ou installés ces dix dernières années, le départ prévisible de leurs enfants, le risque de fermeture de classe...
- de maintenir la population en particulier et dans le bâti ancien,
- de limiter le seul recours à la construction neuve dans l'évolution de la commune.

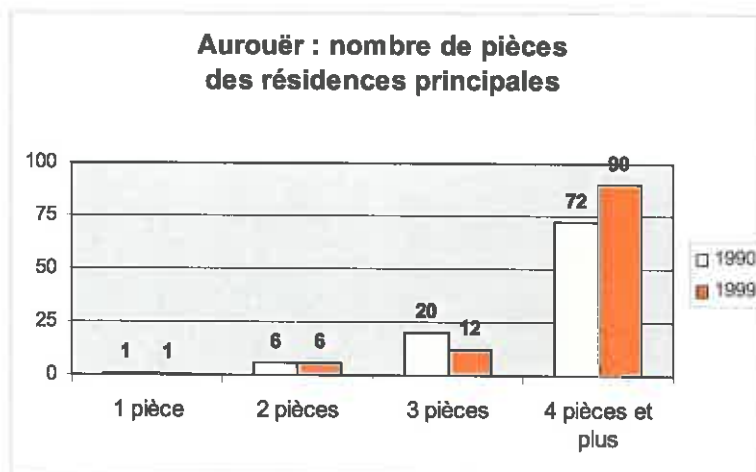


Les opérations de lotissements récentes et en cours (opération de l'OPHLM au sud du bourg) permis d'assurer une diversité d'occupation et d'accueillir de jeunes ménages.

Le parc de logements est quasi-uniquement de la maison individuelle (93%). Ce sont majoritairement des grands logements : 4 pièces ou plus.

La disponibilité foncière en terrains constructibles est le principal facteur de régulation de la dynamique d'installations de nouvelles familles.

Le nombre de maisons individuelles est en progression constante depuis 1990. Les personnes venant s'installer à Aurouër recherchent non seulement un cadre de vie mais également la possibilité de construire à coût moindre que dans les communes urbaines de l'agglomération sur des terrains permettant d'aménager un jardin.



## 17. La construction neuve (logement et activités)

Une demande soutenue en terrain à bâtir et en construction neuve s'exprime sur la commune.

**De 2002 à 2006, 13 permis de construire en moyenne ont été déposés chaque année, dont la moitié pour de l'habitation neuve : soit 5 à 6 nouveaux logements par an..**

Les demandes d'installation sur la commune et les constructions récentes de maisons individuelles résultent en partie de l'attractivité du prix du foncier, de la proximité de Moulins / Yzeure / Avermes, mais également de son caractère rural.

Arouër est couverte par le Programme Local de l'Habitat 2006-2011, réalisé à l'échelle de Moulins Communauté.

Pour Aurouër, celui-ci prévoit la production suivante : 12 logements privés et 10 logements locatifs sociaux.

## 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 AUROUËR.

#### **13 – GAZ. Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (ancrage, appui, passage sur les terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes)**

Canalisations AVERMES – NEUVILLE LES DECIZE de diamètres 150 mm et 300 mm (Déclaration d'Utilité Publique par Arrêtés ministériels du 28/03/1960 et du 11/09/1987)

##### Caractéristiques

Diamètre Nominal : **150 mm et 300 mm**

Pression Maximale de Service : **67,7 bars**

Distance des premiers effets létaux : **30 mètres pour la canalisation de diamètre 150 mm** (de part et d'autre de l'axe de la conduite), **95 mètres pour la canalisation de diamètre 300 mm** (de part et d'autre de la conduite)

Distance des effets létaux significatifs : **20 mètres pour la canalisation de diamètre 150 mm** (de part et d'autre de l'axe de la conduite), **65 mètres pour la canalisation de diamètre 300 mm** (de part et d'autre 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 d'AUROUËR

*Gestionnaire concerné par les projets et travaux situés à proximité de l'ouvrage : GRTgaz – REGION RHONE MEDITERRANNEE, Agence Auvergne – 19, Allée Mesdames – 03200 VICHY - Tel : 04 70 30 90 00. [www.grtgaz.com](http://www.grtgaz.com)*

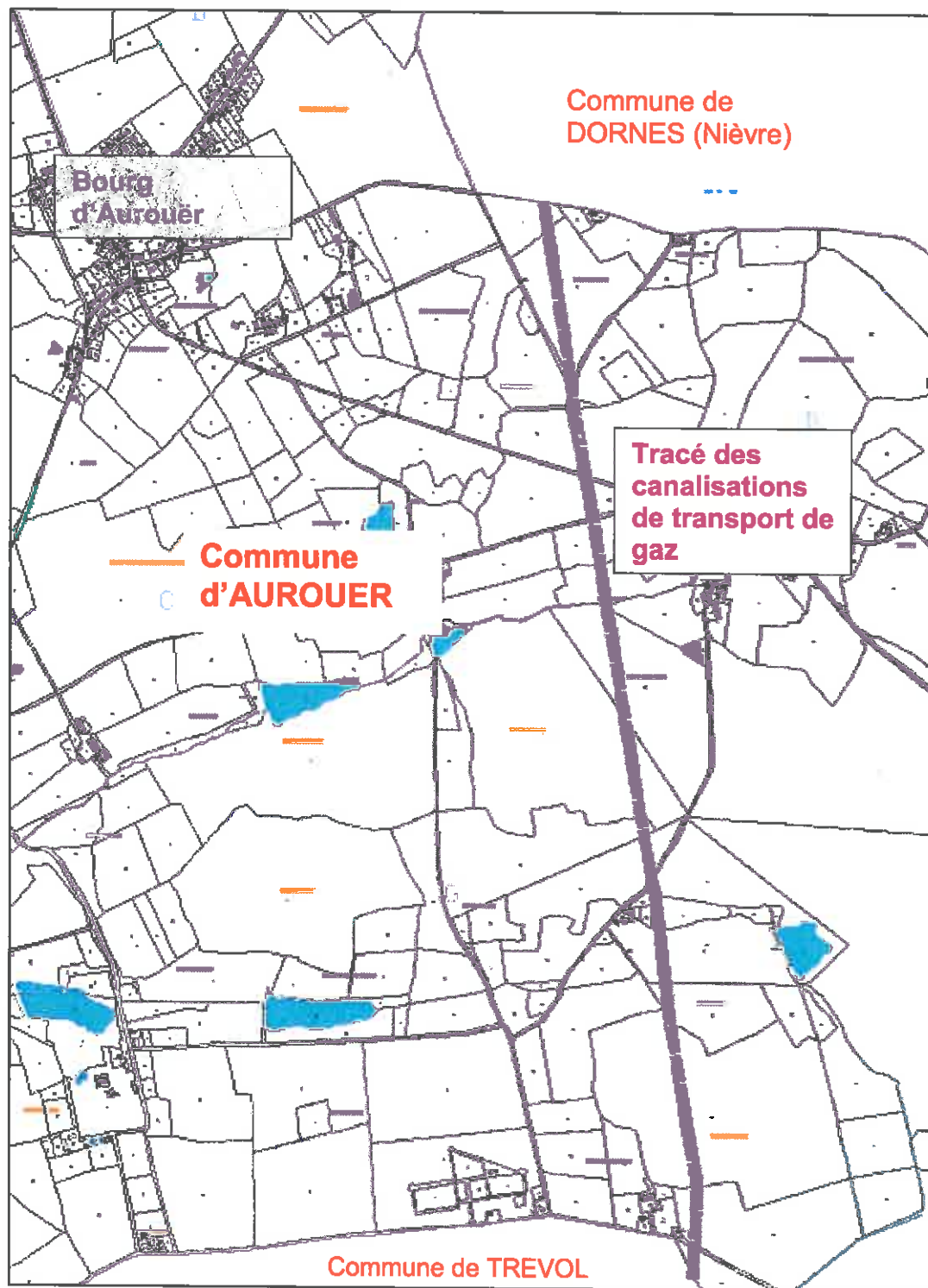
Dès lors que les travaux envisagés se situent au voisinage de l'ouvrage, le décret 91-1147 du 14 octobre 1991 fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à GRTgaz une demande de renseignements.

**Tous les projets situés dans une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la canalisation doivent être soumis à l'avis de GRTgaz.**

1) Les canalisations génèrent une bande inconstructible de 6 mètres de large : 2 mètres entre les deux conduites, 2 mètres à gauche de la conduite de diamètre 150 mm, 2 mètres à droite de la conduite de diamètre 300 mm dans le sens AVERMES – NEUVILLE LES DECIZE.

*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.*

**Localisation des canalisations de transport de gaz sur la commune d'Aurouër**



**Ancienne servitude A1- Bois et forêt soumis au régime forestier : pour information**  
Gestionnaire : ONF – Immeuble de la poste d'Avermes – BP1722 - 03017 MOULINS Cedex

## 2. Informations

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

#### **Assainissement**

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.

La compétence assainissement relève de la Communauté d'Agglomération de Moulins

Un zonage d'assainissement a été élaboré en 1995 à l'échelle de la commune de AUROUËR.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées desservant le bourg, avec ouvrage de traitement des eaux usées (station d'épuration). La construction d'une nouvelle station d'épuration est projetée avec une capacité plus importante, 430 équivalents/habitants pour le secteur du bourg seul. La réalisation de cet équipement est indispensable avant tout développement de l'urbanisation.

Les autres secteurs de la commune sont en assainissement individuel (autonome).

Sur les autres secteurs de la commune, les contraintes, même si elles sont susceptibles de générer des surcoûts, n'apparaissent pas de nature à ne pas permettre la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif. Les coûts d'équipement d'assainissement collectif seraient par ailleurs excessifs pour la commune d'Arouër compte tenu de la dispersion de l'habitat sur le territoire communal.

#### **Eaux pluviales**

La commune est équipée d'un réseau pluvial développé de manière variable dans les secteurs d'habitat de la commune.

L'essentiel du réseau est constitué par des buses et des fossés principalement.

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

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

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation" : "Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général".

La loi a pour objectif fondamental la recherche d'un équilibre durable entre protection et restauration des milieux naturels, et satisfaction des usages. Elle préconise une gestion équilibrée et collective de la ressource en eau .

Cette loi a instauré deux outils de planification et de mise en œuvre de la politique de l'eau et des milieux aquatique :

- Les SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques français, déterminent, pour les 10-20 prochaines années, les orientations fondamentales à mettre en œuvre ainsi que les programmes d'actions quinquennaux pour les atteindre.

- Les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, sont une déclinaison locale des SDAGE. Ils coordonnent au niveau local l'ensemble des actions des pouvoirs publics envers les usagers de l'eau. Le SAGE est un outil de planification de la politique locale de l'eau à l'échelle locale d'une unité hydrologique cohérente.

La carte communale d'Auroouër s'inscrit dans les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne en vigueur depuis 1996. Le SDAGE est en cours de révision, un projet de nouveau SDAGE est à l'étude pour 2010-2015.

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.

La commune fait partie de la zone d'étude du SAGE du bassin versant de l'Allier Aval, en cours d'élaboration. Celui-ci s'inscrit dans le SDAGE Loire Bretagne. Le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irréremédiables aux milieux aquatiques.

C'est pourquoi la procédure SAGE s'intéresse à toutes les composantes de l'eau sur le bassin versant: prise en compte de l'ensemble des usages, prise en compte des milieux aquatiques naturels et de leur fonctionnement, prise en compte de l'ensemble de la ressource (eaux souterraines, cours d'eau, lacs).

La commune de AUROUËR ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire. La commune est alimentée par des puits de captages situés sur la commune de TREVOL, alimentés par la source Les Sanciois (eaux souterraines : Nappe Limagne /Moulins / Dompierre / Lucenay) exploités par le SIAEP Rive Droite Allier.

La distribution de l'eau potable est déléguée au SIAEP Rive Droite Allier, avec un fonctionnement en régie.

### 2.3. 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.

#### Mesures relatives à l'accès des engins incendie :

- lorsqu'il s'agit d'immeubles de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> familles, les voies doivent permettre l'accès des engins de secours en aménageant à partir de la voie publique, une voie carrossable, répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la chaussée : 3 mètres
- Hauteur disponible : 3,50 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Rayon de braquage inférieur de 11 mètres
- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newton (dont 40 sur l'essieu avant et 90 sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m)

- lorsqu'il s'agit d'immeubles de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> familles, les voies doivent permettre l'accès des grandes échelles de sapeurs pompiers en aménageant à partir de la voie publique, une voie carrossable longeant à moins de 8 m, répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la chaussée : 3 mètres dans les sections d'accès et 4 mètres dans les sections d'utilisation
- Hauteur disponible : 3,50 mètres
- Pente maximale : 15 % dans les sections d'accès, 10% dans les sections d'utilisation
- Rayon de braquage inférieur de 11 mètres
- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newton (dont 40 sur l'essieu avant et 90 sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m)
- Résistance au poinçonnement dans la section d'utilisation de 100 kilo-newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

### **Mesures relatives à la défense contre l'incendie :**

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution d'eau potable (par l'intermédiaire de bouches ou de poteaux incendie), ou à partir de points d'eau naturels ou artificiels.

En particulier, il y aura lieu de prévoir :

- soit un poteau de 100 mm normalisé piqué sur une canalisation assurant un débit minimum unitaire de 1000 ml/mn (63 m<sup>3</sup>/h), sous une pression dynamique de 1 bar, et placé à moins de 200 m des risques à défendre par les chemins praticables,
- soit par l'aménagement de réserves incendies naturelles ou artificielles conformes à la circulaire interministérielle du 10/12/1951.

### 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.

Etablissements recevant du public à Aurouër :

- salle polyvalente, le Bourg
- commerce multi-services rural, Le bourg
- centre équestre, La Bonnefont,
- centre de loisirs, le Bourg
- église, le bourg
- Mairie, le bourg
- Ecole, le bourg

### 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.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie sont celles précitées pour les établissements recevant du public.

L'utilisation des points d'eau naturels ou artificiels ne peut satisfaire aux besoins des Services d'Incendie, que si les conditions suivantes sont respectées :

- contenir un volume de 120 m<sup>3</sup> en tout temps ;
- être conformes aux normes en vigueur, notamment avoir leur accessibilité et disponibilité pérennes en tout temps.

## **2.4. Aléa de retrait-gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels affectant le bâti, et en particulier le bâti résidentiel. En France Métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur dernièrement au cours de l'été 2003.

Le département de l'Allier est relativement affecté par le phénomène, figurant dans les 33 départements parmi les plus concernés. 64 communes ont été reconnues en catastrophe naturelle de l'été 2003 à fin 2004. Afin de permettre une information préventive, une cartographie de cet aléa a été réalisée par le BRGM à l'échelle de tout le département, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène. La démarche a consisté à hiérarchiser les formations argileuses et marneuses affleurantes du département par rapport à leur susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Sur cette base, la carte départementale d'aléa a été alors établie en tenant compte à la fois de la susceptibilité des formations identifiées, et des sinistres observés sur une quinzaine d'années. Trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible) sont distingués.

La commune d'AUROUËR se caractérise par un aléa faible sur l'ensemble de son territoire.

Par ailleurs, des arrêtés de catastrophes naturelles consécutifs à des mouvements de terrains liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été pris en 1992 et 1999 sur le territoire de la commune.

Afin de réduire la vulnérabilité des constructions, des fiches de recommandations sont disponibles sur le site Internet [www.arqiles.fr](http://www.arqiles.fr)

## **2.5. Bâtiments d'élevage : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999**

**De manière générale, les bâtiments d'élevage et leurs annexes génèrent des distances d'implantation des bâtiments par rapport aux habitations des tiers.**

En fonction de la nature et de l'importance de l'élevage, celui-ci relève soit des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, soit de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

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** ».

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation ou local habituellement occupé par des tiers) nécessitant un permis de construire doit s'implanter en respectant la distance minimale d'éloignement réglementaire d'implantation par rapport aux bâtiments d'élevages et leurs annexes.

De manière réciproque, ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport :

- **aux zones constructibles définies par la carte communale approuvée**
- aux habitations habituellement occupés par des tiers (logement, hôtellerie, hébergement temporaire)
- aux locaux existants habituellement occupés par des tiers (magasin, bureaux, mairie, école, bâtiment d'activités économique...)
- aux terrains de camping et stades.

Pour chaque demande de permis de construire dans un périmètre d'éloignement, un avis sera demandé à la Chambre d'agriculture

A noter : les distances d'éloignement ne sont pas irrévocables et peuvent évoluer dans l'avenir, en fonction de l'évolution de l'activité de l'exploitation agricole

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 des zones constructibles 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.

La commune d'Aurouër compte plusieurs exploitations d'élevage relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement :

- CONTOUT Alain, Lafat, élevage bovin, ICPE, distance d'éloignement : 100 mètres, sauf dérogation préfectorale réduisant la distance à 50 m
- EARL NIZIERE, La Nizière et Les Grillets, élevage porcin et bovin, distance d'éloignement : 100 mètres
- DE VILLENAUD Régis, Les Damariats, Elevage porcin, distance d'éloignement : 100 mètres
- SABATIER Bertrand, La Motte, La Tour du Riau, Elevage avicole, distance d'éloignement : 100 mètres
- VARLET, Les Chaumets, élevage avicole et canin, distance d'éloignement : 100 mètres

Les autres élevages relèvent du Règlement Sanitaire Départemental, avec une distance d'éloignement généralement de 50 mètres, aux lieux-dits Bois Cadot (élevage ovin), Les Gallets (élevage bovin), La Bonnefont (Centre équestre).

*Gestionnaire : Direction Départementale des Services Vétérinaires – Rue Aristide Briand – BP 42 - 03 402 YZEURE Cedex*

## 2.6. Sécurité routière

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

C'est le lieu où se côtoient les automobilistes, les deux-roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées, où différentes fonctions se mélangent (transit, trafic local, piétons, activités commerciales...). 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'agglomération.**

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.

**Dans la traversée du bourg et de hameaux ou groupements d'habitations, la route devient rue et souvent la rue principale, ce qui est le cas de :**

- la RD 133, au bourg et à Bois Canot
- la RD 228, au bourg,
- la RD 434 au bourg,

**En rase campagne, hors zones agglomérées, la route doit assurer un niveau de service permettant d'écouler rapidement un trafic de transit ou de liaison.**

Les zones constructibles situées hors agglomération ne sont pas considérées comme des zones agglomérées.

**En rase campagne ou en zone agglomérée, le développement de l'urbanisation doit se faire de manière à préserver la fonction des réseaux routiers départementaux et communaux : assurer le transit et les liaisons locales dans de bonnes conditions de sécurité pour tous.**

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.

**Concernant l'écoulement des eaux pluviales des chaussées des routes départementales :** les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes ou la création de nouvelles servitudes pour le passage des rejets d'eau pluviales.

## **2.7. 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.

Une réglementation des boisements est en vigueur par ailleurs sur la commune d'Aurouër (règlement par Arrêté préfectoral n°5770/2002 du 25 novembre 2002).

## **2.8. Risque d'exposition au plomb**

L'arrêté préfectoral n° 1200/02 du 5 mars 2002 classe zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Allier.

## **2.9. Réseau de transport d'électricité**

Des mesures réglementaires spécifiques (hauteurs, prospects...) liées à la mise en œuvre du réseau de transport d'électricité pourront être demandées par les services compétents.

## **2.9. Les déchets**

La compétence de la collecte, du stockage et du traitement des déchets relève du SICTOM Nord Allier.

## 2.11. Vestiges archéologiques

Aurouër et ses environs présentent une sensibilité archéologique attestée par la découverte de vestiges datant de l'antiquité, de l'époque gallo-romaine et du Moyen Age en particulier.

Localisation, nature et époque des sites archéologiques actuellement recensés :

- 1) Lieu-dit Les Forêts, Champ Remon, vestiges (céramique), Haut Empire,
- 2) Lieu-dit Les Grillets, vestiges mobiliers, Gallo-romain,
- 3) Lieu-dit Les Guichards, vestiges mobiliers, Gallo-romain,
- 4) Lieu dit Les Gouffats, tuile et céramique, Gallo-romain,
- 5) bourg d'Aurouër, cimetière, église et lieu d'inhumation, Moyen Age classique
- 6) Lieu-dit La Motte Ponay, maison forte, Moyen Age classique,
- 7) La Rizolle, Château de la Rizolle, maison forte et tour, Bas Moyen Age.
- 8) Vaucoulmain, église, cimetière, église et lieu d'inhumation, Moyen Age
- 9) Lieu dit La Motte, motte castrale et fossés, Moyen Age
- 10) Lieu-dit Les Durands, bifaces, Paléolithique Moyen,
- 11) bourg d'Aurouër, haches polies, Néolithique
- 12) Lieu-dit Les Grillets, poterie, armement, métal, fossés, époque indéterminée
- 13) Lieu-dit Les Durands, lithique, Néolithique final
- 14) Lieu-dit Les Forêts, Champ Remon, habitat, vestiges (céramique), Second Age du Fer,
- 15) Bois des Damariats, Motte Castrale, Moyen Age classique

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 signalées au Maire de la Commune, lequel préviendra la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Direction Régionale des Affaires Culturelles. – Service régional de l'Archéologie – Hôtel de Chazerat – 4, rue Blaise Pascal, 63010 CLERMONT-FERRAND Cedex.

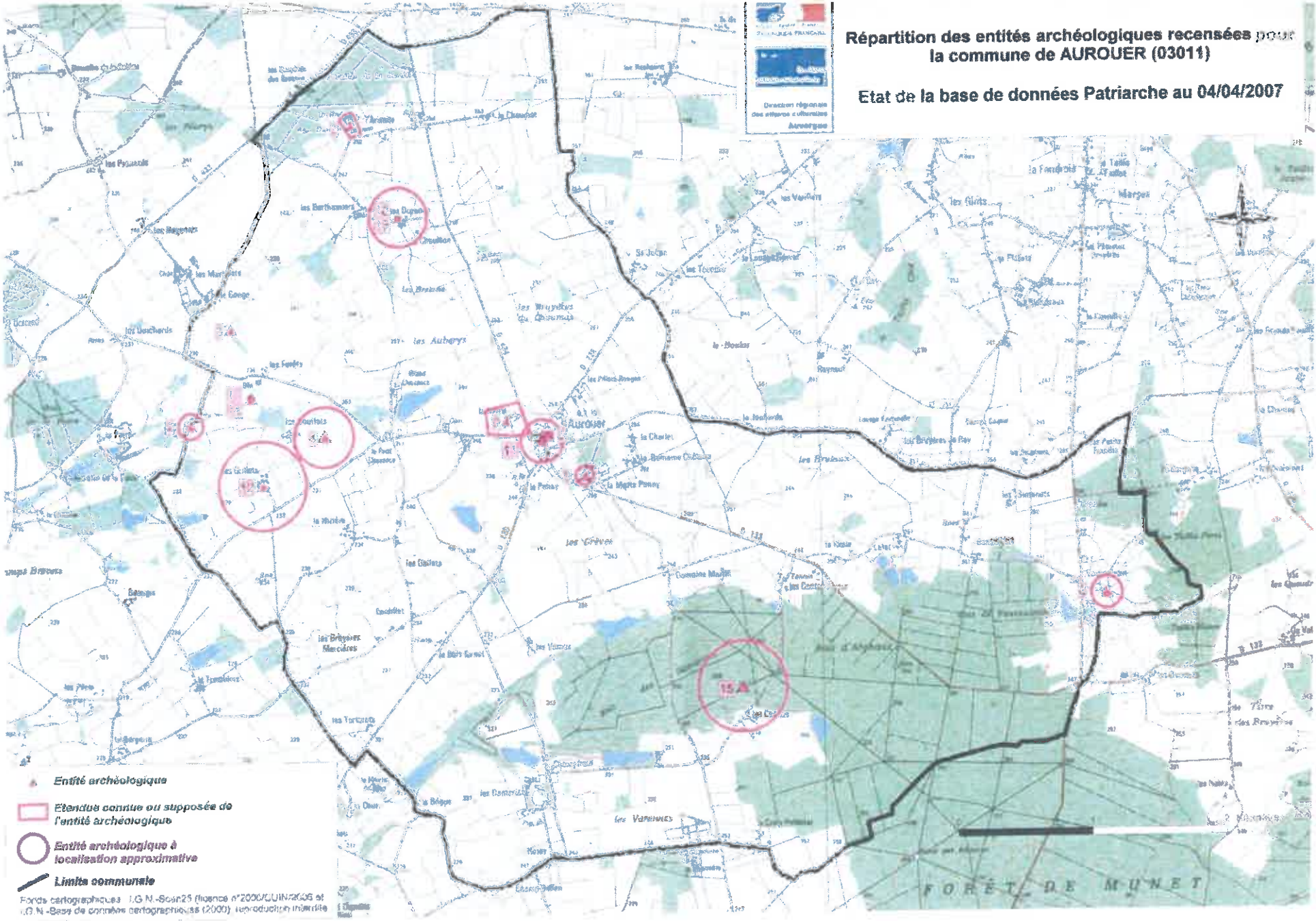
Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le 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 ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes 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 ».

**En application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret n°86-192 du 5 février 1986, les permis de construire, de démolir, d'aménager, les déclarations préalables prévues par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

### Répartition des entités archéologiques recensées pour la commune de AUROUËR (03011)

Etat de la base de données Patriarche au 04/04/2007



-  Entité archéologique
-  Étendue connue ou supposée de l'entité archéologique
-  Entité archéologique à localisation approximative
-  Limite communale

Fonds cartographiques : I.G.N.-Scan25 (licence n°2006/001N/2606 et I.G.N.-Base de données cartographiques (2000) reproduction interdite

### 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 Risques 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 AUROUËR se situe dans le périmètre défini le 20 septembre 2002 du Schéma de Cohérence Territoriale de Moulins Communauté, en cours d'élaboration.

Le diagnostic du territoire a été réalisé en 2006. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validé en juin 2007. Il fixe les grandes orientations suivantes :

- promouvoir un aménagement équilibré du territoire autour d'un pôle urbain central fort,
- développer l'attractivité économique de Moulins Communauté,
- préserver et valoriser le capital environnement et assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité.

La Communauté d'Agglomération de Moulins a été associée à la démarche d'élaboration de la carte communale d'Aurouër.

## **6. Les projets d'intérêt général**

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de AUROUËR.

## **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 d'AUROUËR en partie II.***

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

### **PARTI D'AMENAGEMENT**

**Au regard du diagnostic, de l'analyse territoriale, paysagère, environnementale et urbaine de la commune, de l'étude du site du bourg et des autres secteurs urbanisés du territoire communal, de l'analyse socio-économique, comme des contraintes multiples, les principes retenus sont les suivants :**

#### **Conforter et poursuivre la dynamique démographique récente : poursuivre l'accueil de nouveaux habitants**

La commune de AUROUËR compte actuellement 420 habitants environ, contre 319 habitants en 1999, soit une augmentation conséquente de 31%, soit un rythme de près de 4 % par an. La commune compte 145 résidences principales environ, avec une occupation de 2,9 personnes par foyer (ratio particulièrement élevé, lequel devrait diminuer).

Confrontée à une demande soutenue de terrains à bâtir, laquelle s'est accentuée sur la période 2000-2007, la commune souhaite poursuivre sa dynamique positive actuelle.

Les enjeux sont les suivants :

- le maintien de la population actuelle : le besoin est estimé à 10 logements environ
- la poursuite de la croissance de population sur 10 /15 ans : un scénario de 3% de croissance par an (évolution dynamique mais moins rapide que celle observée) représente 10 à 12 personnes de plus par an, soit un besoin de 45 à 55 nouveaux logements.

En additionnant les deux, le besoin total serait de 55 à 65 nouveaux logements, avec une évolution potentielle du nombre d'habitants à 520 / 560 habitants d'ici à 15 ans.

Le projet communal tient compte par ailleurs d'un élément important :

- Le potentiel de reprise du bâti ancien par réhabilitation apparaît très réduit : la forte demande d'installations ces deux dernières décennies a contribué à une dynamique de réhabilitation du bâti ancien. Le parc de résidences secondaires s'est réduit à 12 constructions environ et le nombre de logements vacants est quasi nul (5 environ).

Le potentiel de développement se situe principalement au niveau du bourg d'Aurouër, pôle central de la commune, au hameau de Lardillat.

Deux autres potentialités existent à Lardillat et aux Bruyères de Ray, compte tenu de l'organisation du bâti existant et des investissements en équipements de réseaux déjà réalisés ou en cours.

#### **Maîtriser les zones constructibles**

##### **Inscrire des limites à l'urbanisation et prévoir des secteurs constructibles cohérents :**

- Limitation des extensions linéaires de l'urbanisation au niveau du bourg d'Aurouër : délimitation du secteur constructible cherchant à relier à terme les extensions linéaires réalisés par des circulations douces (en particulier des cheminements piétons), rationalisant ainsi les déplacements, les équipements collectifs, la voirie et les réseaux de la commune

- Renforcer à terme le hameau de Lardillat, compte tenu du développement récent de l'urbanisation et des investissements en réseaux déjà réalisés.
- Inscription en secteur constructible d'un terrain à La Rizolle et de deux terrains aux Bruyères de Ray, terrains desservis par les réseaux.

Classer en zone constructible la plupart des terrains bâtis à vocation d'habitat existants afin de :

- favoriser la reprise ou la transformation d'usage d'anciennes maisons d'habitation, fermes et domaines de la commune,
- permettre l'adaptation aux normes de confort et aux modes de vie contemporains de bâtiments anciens exigus,
- affirmer une politique cohérente et homogène sur l'ensemble des secteurs bâtis de la commune à vocation d'habitat ou d'activités compatibles, sans discrimination.

### **Assurer le maintien et le développement le cas échéant des activités agricoles**

Le développement du territoire communal est étroitement lié à l'agriculture, pour lesquelles il convient cependant de prévoir des possibilités d'évolution des exploitations agricoles et des activités induites: accueil touristique par exemple.

Cet objectif s'inscrit par ailleurs dans les enjeux intercommunaux du Schéma d'accueil et de développement touristique.

### **Permettre la poursuite des autres activités économiques de la commune : services, commerce, tourisme, artisanat...**

Les activités compatibles avec la présence d'habitations à proximité sont autorisées en zones constructibles.

Un secteur spécifique à vocation d'activités économique est identifié à La Croix Pelletier.

### **Préserver les espaces naturels, l'environnement sensible et les paysages de la commune**

Maintenir la qualité des paysages, l'environnement bocager, agricole et forestier du territoire communal

Préserver les réseaux d'étangs et les zones humides du territoire.

Préserver l'espace public paysagé au centre du bourg et sa qualité paysagère caractérisant fortement le village d'Aurouër.

### **Intégrer les contraintes naturelles : écoulements d'eau, fonds humides....**

#### **Intégrer les contraintes et les risques liés à la sécurité routière**

#### **Intégrer les contraintes et les risques liés au tracé des canalisations de transport de gaz.**

### **Prendre en compte la desserte et la capacité des réseaux collectifs**

Prendre en compte la desserte et les capacités actuelles des voiries, comme des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension, rationaliser les investissements réalisés.

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

Prendre en compte le projet de la station d'épuration projetée (localisation et capacité)

***Ces choix de développement correspondent, 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.

## PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

Il convient pour chaque secteur de se reporter au plan de zonage.

### 1. Secteurs constructibles à vocation principale d'habitat (U) : dispositions applicables

Afin de répondre à la demande actuelle de terrains à bâtir, à la volonté de poursuivre la dynamique d'accueil d'habitants le développement souhaité par la commune, plusieurs secteurs constructibles à vocation d'habitat et d'activités économiques compatibles ont été définis.

Ces zones d'urbanisation ont été déterminées en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Proximité, capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité, assainissement collectif au bourg),
- Préservation des paysages naturels et urbains,
- Maintien des terres agricoles pour préserver les activités existantes.

Les principales règles justifiant les zones constructibles, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations, sont les suivantes :

- le classement des espaces actuellement urbanisés de la commune,
- la définition d'un potentiel non bâti cohérent
- la prise en compte de la capacité des voiries et des réseaux d'eau potable, d'assainissement, et de desserte incendie, et leur degré d'équipements afin de ne pas engager la commune financièrement à les réaliser lorsque ceux-ci sont absents ou insuffisants.

#### Le Bourg

- Déterminer une limite à l'urbanisation de part et d'autre de la route départementale RD 133, afin d'organiser à plus long terme une entrée d'agglomération claire en venant de Villeneuve-sur-Allier.
- Limiter le développement urbain linéaire en direction de Dornes, et d'affirmer la nouvelle entrée d'agglomération depuis cette direction.
- Inciter à créer une continuité urbaine entre le nouveau secteur urbain édifié récemment de part et d'autre de la RD 228, et l'entrée du bourg ancien.
- Affirmer également des limites de la zone agglomérée du bourg de part et d'autre de la voie communale vers La Joubarde, et de part et d'autre de la RD 434 vers Nonay.
- De part et d'autre de la RD 133 en direction de St-Ennemond, renforcer l'urbanisation de manière modérée dans ce secteur, en lien avec le bâti ancien, et en liaison avec l'opération d'urbanisation en cours à Croix Pruniaux.
- Au Nord-Est, entre la route de Dornes et la route vers Vaucoulmain : compte tenu du développement linéaire de l'urbanisation le long de ces deux routes, l'espace le plus proche du centre ancien se perçoit déjà encadré par de l'urbanisation linéaire de part et d'autre. Privilégier à long terme dans la poursuite du développement du bourg de manière groupée et en favorisant des liaisons piétonnes avec le reste du bourg.
- A l'Ouest, vers Villeneuve-sur-Allier, un développement du bourg s'inscrit à long terme dans une logique de renforcement de l'urbanisation, et non plus de développement linéaire.

#### Lardillat

Compte tenu des investissements de réseaux réalisés par la collectivité publique sur le site, le hameau apparaît comme un site d'accueil de nouvelles constructions à long terme.

- Organiser un renforcement futur de ce hameau de manière rationnelle sur le plan des réseaux, en prenant en compte le bâti existant.

### **Bois Canot**

- Ne pas développer l'urbanisation au delà des dernières constructions vers Aurouër comme vers Villeneuve-sur-Allier, afin de ne allonger la traversée du secteur bâti existant.

### **La Rizolle**

- Rendre constructible un terrain à proximité des deux habitations existantes au lieu-dit La Rizolle.

### **Les Bruyères de Ray**

- Rendre constructible deux secteurs limités, en face des constructions existantes.

### **Les autres secteurs d'habitat isolés**

- Non extension des espaces actuellement urbanisés, la capacité des réseaux d'eau potable, d'électricité et de défense incendie, comme de la desserte étant généralement insuffisante. Outre l'objectif communal de privilégier le développement du bourg, leur renforcement engendrerait des coûts financiers trop importants pour la collectivité.
- Classement en secteur constructible sans discrimination afin de permettre l'évolution des propriétés déjà bâties.

### **Le bourg**

- *Déterminer une limite à l'urbanisation de part et d'autre de la route départementale RD 133, afin d'organiser à plus long terme une entrée d'agglomération claire en venant de Villeneuve-sur-Allier.*

La zone constructible intègre les parcelles 9, 59, et 58 ainsi que l'emprise de l'opération d'ensemble de 12 lots autorisée en cours de réalisation.

Plus au Sud, les terrains sont classés en zone non constructible.

- Limiter le développement urbain linéaire en direction de Dornes, et d'affirmer la nouvelle entrée d'agglomération depuis cette direction.

La limite Nord de la zone constructible est définie en limite nord des parcelles bâties B 302 et B 305 de part et d'autre de la RD133. Au de là, les terrains se situent hors de la zone constructible.

- *Inciter à créer une continuité urbaine entre le nouveau secteur urbain édifié récemment de part et d'autre de la RD 228, et l'entrée du bourg ancien.*

Pour cela, le secteur constructible intègre la parcelle B 124 et B 303. La profondeur retenue au droit de la RD 133, dans la continuité de celle de l'opération de lotissement réalisée à proximité, permet d'organiser à terme une urbanisation d'ensemble, favorisant des liaisons avec espaces collectifs du lotissement réalisé.

- *Affirmer également des limites de la zone agglomérée du bourg de par et d'autre de la voie communale vers La Joubarde, et de part et d'autre de la RD 434 vers Nonay.*

Route de La Joubarde, la zone constructible intègre les parcelles B 205 et B110, et ne s'étend pas au delà. De l'autre côté de la voie communale, un secteur d'étang et de bois est préservé par un classement en zone non constructible.

Route de Nonay, la zone constructible se limite en incluant le terrain bâti cadastré N 114 (maison d'habitation), et en excluant les terrains agricoles et naturels plus au nord. Les bâtiments agricoles présents à proximité sont classés en zone constructible, compte tenu de l'arrêt de l'activité. Ce classement favorise une transformation d'usage des bâtiment pour de l'habitat et des activités compatibles, la commune souhaitant affirmer la vocation principalement résidentielle de ce secteur du bourg.

De l'autre côté de la RD434, la zone constructible intègre la parcelle B 229, potentiel constructible. Les terrains B 226, 227 et 228 sont par contre exclus du secteur constructible compte tenu de la présence d'eau (fond humide)

- *De part et d'autre de la RD 133 en direction de St-Ennemond, renforcer l'urbanisation de manière modérée dans ce secteur, en lien avec le bâti ancien, et en liaison avec l'opération d'urbanisation en cours à Croix Pruniaux.*

Le secteur constructible intègre les parcelles numérotées 240, 241, 142, 50 et 51.

Sur le secteur dit Croix Pruniaux, l'intégration des trois premières parcelles citées définit la limite de la zone constructible selon la même logique de profondeur, par rapport à la RD 133, que l'organisation du lotissement en cours de réalisation. Cette recherche de cohérence permettrait à terme d'envisager un prolongement de la voie interne du lotissement pour desservir le cœur des terrains plus au nord (parcelles 240, 241, 142).

De l'autre côté de la RD 133, au lieu dit Champ du Bourg, la zone constructible intègre les parcelles 50 et 51, favorisant à long terme une entrée d'agglomération claire avec la mite du bâti au même niveau de la part et d'autre de la voie.

- *Au Nord-Est, entre la route de Domes et la route de La Joubarde : compte tenu du développement linéaire de l'urbanisation le long de ces deux routes, l'espace le plus proche du centre ancien se perçoit déjà encadré par de l'urbanisation linéaire de part et d'autre. L'objectif de la commune est de privilégier à long terme sur ce site la poursuite du développement du bourg de manière groupée et en favorisant des liaisons piétonnes avec le reste du bourg.*

La parcelle B111 est pour cela incluse en zone constructible.

- *A l'Ouest, vers Villeneuve-sur-Allier, un développement du bourg s'inscrit à long terme dans une logique de renforcement de l'urbanisation, et non plus de développement linéaire.*

La zone constructible intègre ainsi les parcelles N 94 et B 295, et ne s'étend pas au delà. Les deux terrains inclus sont à proximité immédiate du centre ancien du bourg. Les terrains plus à l'Ouest de part et d'autre de la voie communale ont une vocation agricole, de bois et d'espaces naturels que le projet préserve.

### **Le hameau de Lardillat**

Avant 1960-1970, seules quatre anciennes maisons d'habitations et leurs dépendances étaient implantées de manière lâche le long d'une voie secondaire reliant Villeneuve-sur-Allier à Aurouër non loin de l'actuelle RD 133.

Deux habitations se sont implantées sur le secteur dans les années soixante-dix.

Plus récemment, 5 pavillons se sont implantés linéairement le long de la voie d'accès à la RD 133, en retrait de cette dernière. L'édification de ces dernières habitations a étendu l'urbanisation existante, et constituant dorénavant un hameau. Elle a nécessité une extension du réseau d'eau en particulier.

Compte tenu des investissements de réseaux réalisés par la collectivité publique sur le site, le hameau apparaît comme un site d'accueil de nouvelles constructions à long terme.

*La carte communale est l'opportunité d'organiser un renforcement futur de ce hameau de manière rationnelle sur le plan des réseaux, en prenant en compte le bâti existant.*

Pour cela, la carte communale classe en secteur constructible une bande de terrain de 40 mètres de profondeur environ en vis à vis des constructions réalisées récemment le long de la voie communale (parcelles I 100 et I 17 classées partiellement)

Le secteur constructible relient les habitations anciennes au hameau en incluant une bande de terrain sur les parcelles K44 et K63, avec une profondeur limitée à 40 mètres environ.

L'ensemble des réseaux d'eau, de défense incendie et d'électricité desservent les terrains sont en capacité et à même de desservir les terrains concernés.

### **Bois Canot**

*L'enjeu de la carte communale est de ne pas développer l'urbanisation au delà des dernières constructions vers Aurouër comme vers Villeneuve-sur-Allier, afin de ne allonger la traversée du secteur bâti existant.*

Il s'agit du seul groupement de constructions autre que le bourg, implanté de part et d'autre d'une route départementale desservant la commune, la RD 133 Villeneuve-s/-Allier / Aurouër.

Dans le sens Villeneuve / Aurouër, une exploitation agricole (élevage ovin) est présente à droite de la route : les terrains correspondant sont classés en zone non constructible N afin de ne pas compromettre l'avenir de l'exploitation.

En face à gauche, se situe une habitation ancienne sans rapport avec l'exploitation, puis deux pavillons récents. Les trois terrains bâtis sont classés en secteur constructible, lequel se limite au Nord au droit de la parcelle bâtie I99, et au sud au droit du dernier terrain bâti.

Cette délimitation ne permet aucun développement urbain au Nord comme au Sud de la zone.

A noter, les parcelles I19, I20 et I21 sont aujourd'hui impactées par les distances d'éloignement générées par l'élevage agricole.

### **La Rizolle**

*La Commune d'Arouër a souhaité rendre constructible un terrain à proximité des deux habitations existantes au lieu-dit La Rizolle, sur les parcelles N47 et N48 partiellement, afin d'y favoriser la construction d'habitations. Pour cela, l'emprise concerné est classée en secteur constructible.*

La constructibilité du terrain est possible avec l'aménagement d'un accès depuis la route communale en face des constructions existantes (sans accès direct depuis la RD434).

Les réseaux d'eau, de défense incendie et d'électricité sont présents au niveau de la route départementale et de la voie communale. Une borne incendie se localise à l'intersection de la voie communale et de la RD 434.

L'impact paysager de futures constructions sur ce secteur serait faible, en préservant au maximum les haies existantes le long de la RD 434 et de la voie communale.

Le potentiel constructible est estimé à 5 / 6 habitations.

### **Les Bruyères de Ray**

Deux groupements de constructions sont implantés sur la commune de Dornes (Nièvre), en limite de la commune d'Arouër. La voie de desserte est communale partagée entre les deux communes.

*La commune d'Arouër, dans la mesure où la voirie a une capacité suffisante et où les réseaux d'eau d'électricité et de défense incendie sont présents et en capacité suffisante, souhaite rendre constructible deux secteurs limités, en face des constructions existantes.*

*Pour cela, la carte communale classe partiellement en secteur constructible un secteur de la parcelle D26, et un secteur des parcelles D37 et D38.*

Le secteur présente ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

Les réseaux d'eau, de défense incendie et d'électricité sont présents au niveau de la voie communale le long des constructions existantes et en capacité suffisante.

Une urbanisation côté Aurouër n'engendre pas d'investissement d'équipement de réseaux supplémentaires pour la collectivité.

### **Les autres secteurs urbanisés de la commune**

Le choix retenu par la commune dans le présent document est la non extension des autres espaces actuellement urbanisés de la commune.

La capacité des réseaux d'eau potable, d'électricité et de défense incendie, comme de la desserte, y est généralement insuffisante. Outre l'objectif de privilégier le développement du bourg et des hameaux, leur renforcement engendrerait des coûts financiers trop importants et non supportables pour la commune.

La carte communale tient compte du bâti existant, la dispersion de l'habitat en zone agricole étant une caractéristique et une réalité propres à la commune de AUROUËR.

La règle retenue est un classement des terrains déjà bâtis en zone constructible, afin de permettre des extensions modérées du bâti existant, ou la construction éventuelle de bâtiments annexes aux bâtiments existants, lorsque celle-ci est permise dans le respect du Code de l'Urbanisme.

Cette orientation vise favoriser la reprise du patrimoine bâti ancien (anciennes maisons, anciens bâtiments de ferme) pour de l'habitat ou de l'activité compatible avec le voisinage des habitations : activités de service ou artisanales non nuisantes, exploitation agricole non nuisante, hébergement touristique, ...

### **Cela ne permet pas l'extension et le développement des secteurs concernés.**

Les constructions non intégrées en zone constructible sont des bâtiments à vocation agricole, ou du bâti soumis à de fortes contraintes naturelles (risque inondation, ...) et/ou non desservi par les réseaux existants.

Les autres secteurs bâtis de la commune sont :

- d'anciennes fermes isolés, transformées depuis en habitations seules,
- des châteaux et manoirs isolés, à vocation d'habitat : la Rizolle, Les Damariats, Le Château
- des maisons d'habitations isolées
- une activité économique non agricole au lieu-dit La Croix Pelletier : activité de loisirs (karting)

Ces secteurs n'ont pas vocation à être développés en terme d'urbanisme, compte tenu de leur situation isolée, **excepté pour faire vivre le bâti souvent ancien, favoriser la reprise et la réhabilitation de ce bâti en permettant des extensions mesurées éventuelles, afin de l'adapter aux normes de confort contemporaines, lorsque sa configuration d'origine est problématique (volume trop exigü, absence de dépendance ou de garage...)** : plusieurs cas rencontrés sur la commune, freinant la reprise de plusieurs bâtiments anciens.

Ce parti pris se veut général sur l'ensemble du territoire communal et concerne :

- les groupements de constructions,
- des terrains bâtis isolés.

## **2. Secteur constructible à vocation d'activité économique (Ua)**

La carte communale classe en secteur constructible à vocation d'activité économique un terrain d'activités de loisirs (karting), afin d'affirmer la vocation économique du site, au lieu-dit La Croix Pelletier.

### **3. Secteurs non constructibles (N) à vocation naturelle, agricole ou forestière**

La zone non constructible, à vocation principalement agricole, naturelle et forestière de la carte communale couvre le reste du territoire communal d'AUROUËR, hors des zones constructibles définies.

Plus précisément elle couvre :

- **des terres agricoles, et permet les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.** Ce zonage permet à priori la construction de nouveaux bâtiments agricoles, et l'extension des bâtiments existants. Il couvre les terres indispensables aux exploitations. Il assure la pérennité et la préservation, le développement le cas échéant, des exploitations existantes.
- **L'espace paysagé public au centre du bourg,** propriété communale (parcelle B249 en totalité), afin d'assurer sa préservation,
- Les terrains correspondant à des fonds de relief, les zones humides, les étangs,
- Les espaces forestiers et les boisements ponctuels,
- le tracé des canalisations de transport de gaz exploitées par GRTgaz et un périmètre de sécurité d'au moins 100 mètres de part et d'autre de la conduite.

**En zone non constructible à vocation naturelle, les nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activité autre qu'agricoles ou forestières 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).

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

### 1. les impacts socio-économiques

La commune de AUROUËR compte actuellement 420 habitants environ.

La commune compte 145 résidences principales environ, avec une occupation de 2,9 personnes par foyer (ratio particulièrement élevé, lequel devrait diminuer).

Confrontée à une demande soutenue de terrains à bâtir, laquelle s'est accentuée sur la période 2000-2007, le projet de la carte communale s'inscrit dans la poursuite de la dynamique positive actuelle.

#### INCIDENCE FONCIERE :

Secteurs constructibles U	0056 ha	<i>dont potentiel : 13 ha</i>
Secteur constructible à vocation d'activités Ua	0002 ha	<i>dont potentiel : 1,8 ha</i>
Secteurs naturels, agricoles et forestiers N	2648 ha	
TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE	2706 ha	

**En secteur constructible U**, la commune dispose d'environ **13 hectares de terrains théoriquement urbanisables** (estimation basée sur les parcelles non bâties se situant en zone constructibles), soit **moins de 0,5 % de la superficie communale**.

Ce potentiel permettra de conforter la dynamique démographique actuelle.

Cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait potentiellement l'accueil d'environ **60 constructions** sur 10 à 15 ans, en comptant 1200 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 50%, signifiant qu'un propriétaire sur deux ne permet pas de construction sur son terrain.

**Soit environ 4 à 6 constructions par an, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles.**

#### INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 50 habitations permanentes supplémentaires (les constructions n'étant pas toutes destinées à de l'habitation permanente, le rythme actuel est de 5 permis par an pour du logement), et une occupation moyenne de 2,7 personnes par famille, l'apport démographique théorique sera d'environ 135 habitants sur 10/15 ans, soit une évolution vers 550 habitants environ.

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

Le projet de carte communale vise à permettre le maintien du nécessaire du tissu économique existant sur la commune d'Aurouër : activités agricoles, activité touristique, activité de services à la population, accueil éventuel de nouvelles activités économiques toujours compatibles avec le voisinage proche d'habitations : artisans, commerces, services à la population.

Les zones constructibles U et Ua définies concrétisent cet objectif en permettant à priori l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités.

## 2. Incidences du projet sur l'environnement

### **Article R124-2 du Code de l'urbanisme:**

*« 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° Évalue 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.

### **L'assainissement**

Le projet prend en compte la desserte du bourg par le réseau d'assainissement collectif et le projet de la future station d'épuration.

De manière générale sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions et les réhabilitations de logements anciens devront disposer de systèmes d'assainissement autonomes compatibles avec les prescriptions du zonage, en relation avec les caractéristiques du sol, et conformément à la législation en vigueur.

#### **La desserte incendie**

Les zones constructibles projetées tiennent compte de la desserte et de la capacité actuelles du réseau de lutte contre l'incendie. La question de la défense incendie a été examinée pour chaque secteur constructible

#### **Les terres agricoles**

La redéfinition des secteurs constructibles réduira de fait dans l'avenir la superficie des terres agricoles sur la commune.

L'extension de l'urbanisation au détriment des terres à vocation agricole est cependant projetée dans des secteurs partiellement urbanisés où à proximité de l'urbanisation existante, où la valeur agronomique est la moins forte.

Les autres secteurs agricoles du territoire communal sont par contre préservés de toute urbanisation excessive et leur vocation principale maintenue. Le projet de carte communale assure donc une occupation mixte de l'espace et ne compromet pas les différentes activités agricoles.

#### **Les espaces forestiers et les bois.**

Ces espaces sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone non constructible.

### **3. Incidences du projet sur les paysages**

**L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur et à proximité immédiate 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 aspect.**

**Les franges des espaces urbanisés du bourg et du hameau de Lardillat se caractérisent par une homogénéité visuelle (aspect des constructions), mais également par la présence d'une trame végétale, agrémentant ces espaces.** Les secteurs les plus aux franges, constituant les entrées d'agglomération nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.

L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par l'application :

- des dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations), en particulier sur le bourg, compte tenu du périmètre de protection de l'église.

- des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

## Commune de AUROUËR (03) – Carte Communale – Rapport de présentation

La commune est consciente de l'enjeu de préserver ses paysages, ainsi que le caractère du bourg et des hameaux de la commune, afin de maintenir son attractivité et son cadre de vie si apprécié.

Les éléments paysagers naturels à préserver, les espaces à vocation agricole sont classés en zone non constructible.

La carte communale assure ainsi la protection des grandes entités paysagères présentes sur le territoire communal.

## 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 1er du titre 1er du livre 1er 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 421-5 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.***

## 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 R111-4**

*(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.

## **AUTRES ARTICLES**

**Art L 421-5** – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

