

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de
LE DONJON

**MODIFICATION SIMPLIFIEE du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
16 juillet 2015.

Le Maire,
Guy LABBE



Visa de la Préfecture :



avril 2015

I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le 22 juin 2006, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Donjon prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003. Depuis, cinq modifications ont déjà été approuvées les 17 février et 1^{er} septembre 2009, 25 novembre 2010, 1^{er} juillet 2011 et 28 août 2012 par le Conseil Municipal.

La loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » entérine les objectifs précédemment énoncés et cherche à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU) est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

A côté de cette procédure de modification, une procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009. Cette procédure a été depuis modifiée par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée afin :

- d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- de rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant 1 mois minimum. Durant cette période, un registre permet au public de formuler ses observations.

2. Objet et justification de la modification simplifiée

Dans l'article Ua 6 de la zone Ua du règlement du PLU toute construction nouvelle doit être implantée dans l'alignement des constructions voisines. Or, dans le cas de la construction d'une pharmacie rue Jean Jaurès par la SCI du Parc, cette obligation vient à l'encontre du respect des normes d'accessibilité (cf articles R111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation et son décret d'application). En effet, le diagnostic d'accessibilité de l'environnement urbain, établi par le bureau de Vichy de la Direction Départementale des Territoires de l'Allier en avril 2011, met en avant l'existence d'un trottoir d'une largeur de 48 cm rue Jean Jaurès, le long de la RD 994, inaccessible aux PMR et voire même dangereux pour le cheminement des piétons.

Le but de cette modification simplifiée est donc de profiter de ce projet de construction pour sécuriser l'accès piéton sur ce tronçon de la rue Jean Jaurès et se conformer aux normes d'accessibilité et, plus généralement, pour toutes nouvelles constructions du centre bourg.

3. Document modifié

La présente modification simplifiée modifie uniquement l'article Ua 6 de la zone Ua du règlement du PLU de la commune du Donjon (voir ANNEXE).

II - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification apportée au règlement du PLU s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006. Elle contribue à la prise en compte des obligations de mise aux normes pour l'accessibilité.

Cette modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU
- ne réduit pas à fortiori un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application des règles du plan,
- ne diminue pas ses possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Cette modification ne porte pas atteinte aux prescriptions édictées en application à l'alinéa 7 de l'article L. 123-1.

ANNEXE

Article Ua 6 avant modification

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des constructions voisines ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions qui sont existantes en retrait, sous réserve d'une implantation dans leur prolongement.

Sur les terrains qui comportent déjà une construction à l'alignement, d'autres bâtiments pourront être implantées en retrait, notamment des annexes indépendantes, selon les règles définies aux articles suivants.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

Article Ua 6 après modification

Toute construction nouvelle devra être implantée à 1,40 m minimum d'une voie publique et si possible dans l'alignement des constructions existantes ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

Cette règle s'appliquera aux travaux d'extension des constructions existantes.

Sur les terrains qui comportent déjà une construction, d'autres bâtiments pourront être implantées en retrait, notamment des annexes indépendantes, selon les règles définies aux articles suivants.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**REVISION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

DOSSIER de REVISION

mars 2011

BETPAYSAGE

Etudes et maîtrise d'oeuvre: Urbanisme – Environnement - Paysage

18, avenue Joseph Monat - 03250 Le Mayet de Montagne

Tél : 04 70 41 99 30 Fax : 04 70 97 45 23 e-mail : betpaysage@wanadoo.fr

REVISION du PLU de la COMMUNE du DONJON

INTRODUCTION AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du DONJON (Allier) a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006. Ce plan prend en compte le contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

Trois modifications ont déjà été approuvées le 10 février 2009, le 1er septembre 2009 et le 25 novembre 2010 par le Conseil Municipal.

La récente loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » entérine les objectifs précédemment énoncés et cherche à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

Depuis l'entrée en application du PLU modifié, est apparu la volonté de développer l'implantation d'activités liées ou dérivées de la production d'énergie renouvelable, en particulier l'implantation de parc photovoltaïque. Pour ce type d'installation, le choix communal s'est porté sur un secteur de la zone agricole(A) proche d'un secteur de la zone naturelle(N), du fait de la compatibilité de cette activité avec une activité agricole ou horticole, en recherchant un site qui soit à l'écart des habitations et des vues possibles depuis les voies principales de circulation.

Par ailleurs, les équipements spécifiques à ces activités sont apparus incompatibles avec les dispositions du règlement du PLU pour la zone N. En effet, un parc photovoltaïque au sol se compose principalement d'une étendue de panneaux photovoltaïques reliés entre eux par des câbles électriques convergeant sur des postes d'onduleurs et de transformateurs, eux-mêmes en liaison avec le réseau EDF extérieur.

En conséquence, pour favoriser ce type d'activité, et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU a été engagée par la commune.,

Rappel sur la procédure de Révision

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

REVISION DU ZONAGE N DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Objet et justification de la révision

Le plan de zonage du PLU fait apparaître, aux lieux-dits « Terre Latin» et « Les grands Gateliers », un ensemble de parcelles de culture de la zone A, limitrophes de la zone N, laquelle est représentée dans ce secteur par des boisements classés à conserver .

A l'opposé des bois, les parcelles choisies sont limitées en périphérie, soit par des haies bocagères arborées, soit par des alignements d'arbres accompagnant les chemins communaux. Ainsi cet ensemble parcellaire apparaît enclavé pour sa moitié Nord-Est dans les bois, et encadré pour sa moitié Sud-Ouest par des alignements arborés.

A l'intérieur du site, l'espace plan présente deux enclaves linéaires structurantes :

- d'une part un double alignement d'arbres bordant un chemin d'exploitation traversier,
- d'autre part une dépression linéaire en friches, bassin versant collecteur d'un étang situé à l'aval de cette structure.

Dans son ensemble, le site présente un paysage caractéristique du bocage local, ainsi que forestier, pour lequel la commune s'engage à prendre des dispositions de conservation.

Servitudes :

Sans préjuger des conséquences, il convient de noter que le plan des servitudes touche partiellement le site :

- servitude PT1 : la partie Ouest du site est incluse dans le périmètre de protection d'un rayon de 2000 m de la liaison hertzienne des « Télécommunications »,
- servitude I3 : la partie Sud du site est concernée pour une superficie de 6000 m² par le périmètre de protection de la conduite de gaz.
-

En se prononçant sur ce site pour une activité liée à la production d'énergie photovoltaïque, mais corollaire d'une activité agricole, la commune réaffirme ainsi sa volonté de protéger et de favoriser l'activité agricole sur son territoire.

La révision engagée concerne les parcelles.134-135-136-137-138-139-140-142-143-144 du plan cadastral, pour une superficie de 29 ha environ.

2. Documents modifiés

Le plan de zonage du PLU est modifié en conséquence, la zone A sur les parcelles citées devenant un sous-secteur de la zone N, et prenant la codification Npvh (pour PHotoVoltaïque). (voir les extraits de plan de zonage actuel, M1, et modifié, M2, en annexes).

Le règlement de la zone N est modifié par apport de nouvelles dispositions propres à la production d'énergie photovoltaïque et à l'installation d'équipements spécifiques. Ainsi :

ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Ne du Moulin de l'Epine est réservé aux équipements collectifs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N2.
- Dans les secteurs de boisements classés à conserver de la zone N, toutes constructions sont interdites.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone sont autorisées :

- Les cabanes de jardins, les abris de pêcheurs, de chasseurs, de randonneurs,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Dans le secteur de l'Oyasse, à proximité de la route départementale, sont également autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques.

Le secteur Ne est réservé aux équipements collectifs.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès. Dans la zone proprement dite, tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des installations. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie. La création de voies nouvelles est interdite en zone N.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N2.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - La conservation des fossés en état est nécessaire pour la protection des zones naturelles.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Les cabanes et abris seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Les extensions seront limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures.

Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Sont autorisées les constructions et couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) ou matériaux naturels. Sont autorisés les panneaux solaires et photo-voltaïques.

Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les clôtures nécessaires à la protection des biens ou des personnes seront associées à des végétaux pour s'intégrer dans le site naturel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions, mais doivent apporter un soin particulier à l'intégration à la zone.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les plantations d'arbres et arbustes existant devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des paysages à laquelle ils contribuent.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- un sous secteur Ne, situé au Moulin de l'Epine, réservé aux équipements collectifs,
- un sous secteur Nphv destiné à l'implantation d'activités liées ou dérivées de la production d'énergie renouvelable, et concernant plus particulièrement l'installation de parc photovoltaïque au sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N2.
- Dans les secteurs de boisements classés à conserver de la zone N, toutes constructions sont interdites.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone sont autorisées :

- Les cabanes de jardins, les abris de pêcheurs, de chasseurs, de randonneurs,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Dans le secteur de l'Oyasse, à proximité de la route départementale, sont également autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques.

Dans le sous secteur Ne sont autorisés les équipements collectifs.

Dans le sous secteur Nphv sont autorisées les installations liées à la production d'énergies renouvelables, dont l'énergie photovoltaïque. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques et leurs propres câblages, les ouvrages abritant les onduleurs et transformateurs, les réseaux électriques de transport et de communication sous réserve qu'ils soient enterrés.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès. Dans la zone proprement dite, tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des installations. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie. La création de voies nouvelles est interdite en zone N.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

Dans les sous secteurs Ne et Nphv, la création de voies nouvelles est autorisée.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N2.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

La conservation des fossés en état est nécessaire pour la protection des zones naturelles.

c. Autres réseaux :

Dans les sous secteurs Ne et Nphv, les réseaux de transport d'énergie et de communication sont autorisés. Les réseaux du sous secteur Nphv doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Les cabanes et abris seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Les extensions seront limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le sous secteur Nphv, les constructions et installations techniques ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures.

Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

Dans le sous secteur Nphv, les constructions et installations techniques seront limitées à 4 mètres en hauteur (quatre mètres), à l'exception des antennes de radiocommunication et des équipements de vidéosurveillance.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Sont autorisées les constructions et couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) ou matériaux naturels. Sont autorisés les panneaux solaires et photo-voltaïques en toiture.

Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les clôtures nécessaires à la protection des biens ou des personnes seront associées à des végétaux pour s'intégrer dans le site naturel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions, mais doivent apporter un soin particulier à l'intégration à la zone.

Dans le sous secteur Nphv, les ouvrages abritant les onduleurs et transformateurs présenteront des formes architecturales simples, orthogonales, et afficheront un aspect extérieur intégré à l'environnement. Les clôtures et portails seront métalliques, ne dépasseront pas 2,50 mètres de hauteur, et présenteront un coloris sombre.

.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

Dans le sous secteur Nphv, le stationnement des véhicules techniques et de service devra être assuré en dehors des emprises publiques et des chemins d'exploitation.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

Dans le sous secteur Nphv, les clôtures seront systématiquement doublées extérieurement par une haie haute et dense, dont les essences seront choisies parmi la flore locale, et devront présenter une adaptation au terrain, une croissance rapide et une végétation dense.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

DOSSIER de MODIFICATION

mars 2011

BETPAYSAGE

Etudes et maîtrise d'oeuvre: Urbanisme – Environnement - Paysage

18, avenue Joseph Monat - 03250 Le Mayet de Montagne

Tél : 04 70 41 99 30 Fax : 04 70 97 45 23 e-mail : betpaysage@wanadoo.fr

MODIFICATION du PLU de la COMMUNE du DONJON

INTRODUCTION AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du DONJON (Allier) a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006. Ce plan prend en compte le contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

Trois modifications ont déjà été approuvées le 10 février 2009, le 1er septembre 2009 et le 25 novembre 2010 par le Conseil Municipal.

La récente loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » entérine les objectifs précédemment énoncés et cherche à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

Depuis l'entrée en application du PLU modifié, est apparu un cas particulier où l'étude de faisabilité et la demande de permis de construire ont rencontré de difficultés liées notamment à la nature du zonage.

En effet, le zonage est apparu contraignant, voire inapproprié, vis-à-vis des différents projets de construction de bâtiments d'exploitation agricole.

C'est ainsi que :

- pour la zoneUc :

Des contraintes sont apparues dans le cadre de projets de construction de bâtiments agricoles supplémentaires impossibles à réaliser du fait de la rédaction de l'article Uc 1 interdisant, entre autres, les constructions ou extensions à vocation agricole.

En conséquence, et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU a été engagée par la commune.,

Rappel sur la procédure de modification

Depuis la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la procédure de modification constitue la procédure de droit commun pour faire évoluer les plans locaux d'urbanisme et les plans d'occupation des sols.

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

MODIFICATION DU ZONAGE Uc DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Objet et justification de la modification

Le plan de zonage du PLU fait apparaître, au lieu-dit « les Huillaux », un secteur Uc dont le périmètre englobe les parcelles 302 et 308, lesquelles supportent des bâtiments d'exploitation agricole.

Le caractère de la zone Uc est de correspondre à l'extension urbaine contemporaine. Or un développement de l'urbanisation sur ces parcelles ne paraît pas souhaitable pour la commune qui réaffirme ainsi sa volonté de protéger et de favoriser l'activité agricole sur son territoire.

Ainsi, la commune du DONJON reste favorable à l'activité agricole et stipule dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sous le chapitre « Durabilité économique », de : « prendre en compte l'activité agricole en lui permettant de garder une place active dans le paysage communal... »

La modification apportée au plan d'occupation des sols lié au PLU s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD approuvé en juin 2006. Elle prend en compte les besoins des agriculteurs dans un contexte d'amélioration des conditions économiques d'exploitation.

La modification envisagée est une modification ponctuelle du zonage consistant en une réduction du secteur Uc des « Huillaux » au profit de la zone A, et ce concernant les parcelles 302 et 308.

2. Documents modifiés

Seul le plan de zonage du PLU est modifié, la modification concernant la zone Uc du secteur des Huillaux (voir plans annexés).

Les parcelles 302 et 308 couvrant une superficie de 7060 m² sont retirées de la zone Uc dont la superficie de 39430 m² devient 32370 m². Ces parcelles sont requalifiées en zone A.

3. Incidence sur l'environnement

Le secteur concerné est isolé dans la globalité agricole de la zone A de la partie Sud du territoire de la commune. Il ne fait l'objet d'aucune contrainte ni d'aucune servitude. Il est situé à plus de 2000 mètres des premiers espaces boisés à conserver rencontrés.

Cette modification:

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable approuvé en juin 2006, ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de
LE DONJON

**MODIFICATION SIMPLIFIEE du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : *25 novembre 2010*

Visa de la Préfecture :



Septembre 2010

I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le 22 juin 2006, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Donjon prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003. Depuis, deux modifications ont déjà été approuvées les 10 février et 1^{er} septembre 2009 par le Conseil Municipal.

La récente loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » entérine les objectifs précédemment énoncés et cherche à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU) est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

A côté de cette procédure de modification, une procédure de modification simplifiée du PLU (exclusivement) a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1^{er} et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009.

En application de l'article R.123-20-1 du code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1.

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant 1 mois minimum. Durant cette période, un registre permet au public de formuler ses observations.

2. Objet et justification de la modification simplifiée

L'étude du schéma directeur d'assainissement de février 1995 préconise un assainissement selon la technique du filtre à sable drainé avec des surfaces d'installation de l'ordre de 100 m² sur la commune du Donjon. Ce rapport n'impose pas de seuil minimum pour un terrain constructible. Par ailleurs, les techniques d'épuration ont considérablement évoluées et offrent maintenant des solutions individuelles d'épuration des eaux usées à partir de micro station d'un encombrement très faible.

La superficie minimale des terrains constructibles en zone Uc, actuellement de 1 000 m², ne se justifie donc pas par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ni même pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Aussi, par délibération du 8 juin 2010, la commune a décidé d'utiliser la procédure de modification simplifiée pour corriger ce seuil dans la limite des 20% autorisés et de ramener la surface minimale des terrains constructibles en zone Uc à 800 m².

Règlement avant modification :

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 1000 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

Règlement après modification :

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 800 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

3. Documents modifiés

La présente modification simplifiée modifie uniquement l'article 5 de la zone Uc du règlement.

II - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification apportée au règlement du PLU s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006.

Cette modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification ne porte pas atteinte aux prescriptions édictées en application à l'alinéa 7 de l'article L. 123-1.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de



LE DONJON

MODIFICATION du P.L.U. PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : *19 mai 2009*
et *1er* septembre 2009

Visa de la Préfecture *du juin 2009*

DOSSIER de MODIFICATION

SOUS-PREFECTURE DE VICHY
DOCUMENT REÇU LE

- 7 OCT. 2009

VU POUR VALOIR RÉCÉPISSÉ

mai 2009
modifié septembre 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

- 7 OCT. 2009

MODIFICATION du PLU de la COMMUNE du DONJON

VU POUR VALOIR RÉCÉPISSÉ

INTRODUCTION AUX RAPPORTS DE PRÉSENTATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du DONJON (Allier) a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006.

Depuis son entrée en application, sont apparus des cas particuliers où les études de faisabilité et les demandes de permis de construire ont rencontré de difficultés liées notamment aux dispositions du règlement du PLU.

En effet, le règlement est apparu trop contraignant vis-à-vis des différents projets ne présentant pas, pour autant, de mesure exceptionnelle.

C'est ainsi que :

○ pour la zone A :

Des contraintes sont apparues dans le cadre de projets de construction de bâtiments agricoles supplémentaires difficiles à intégrer au terrain du fait de la rédaction des articles A2 et A8 du règlement, traitant des distances de recul,

○ pour les zones Ub et Uc :

Des contraintes sont apparues dans l'élaboration de projets de construction de maison individuelle, avec l'application de l'article Uc7 qui traite en particulier des distances de recul, et des articles Ub11-Uc11 qui définissent en particulier l'aspect des toitures et des clôtures,

○ pour les zones UI et AUI :

Des contraintes sont apparues dans le cadre de projets de réhabilitation de bâtiments industriels désaffectés, avec l'application de l'article UI 5 qui traite en particulier d'un pourcentage minimal de surface plantée, à reprendre en UI 13, des articles UI 7- UI 8 et AUI7-AUI8 qui traitent de marges d'isolement, et de l'article UI 9 qui traite de l'emprise au sol,

○ pour la zone AUb :

Les mêmes contraintes que pour les zones Ub et Uc sont apparues,

○ pour la zone Nh :

Ceux sont les emprises au sol définies par l'article Nh 9 qui limitent les dimensions des annexes souhaitées par l'habitant.

Par ailleurs :

- La volonté des élus d'ouvrir à la construction le secteur AU de la Gare nécessite l'élaboration d'un chapitre particulier AUc du règlement, et l'édition d'un schéma d'orientation d'aménagement,
- De nouvelles dispositions de marges de recul, éditées par le Conseil Général, sont apportées au titre des dispositions générales du règlement. Elles nécessitent aussi un ajout au PADD.
- Quelques corrections de style et de saisie sont effectuées dans le règlement, sans être développées dans les textes.

Concernant le plan de zonage :

- des rectifications de détail des limites de la zone Uc dans le bourg et dans le secteur de Melleret sont apportées au dossier.

En conséquence, et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU a été engagée par la commune, en veillant à ce que le présent projet de modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

P.A.D.D.

Page 1 modifiée du PADD

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (rapport Brundtland-1987).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les enjeux retenus à la suite du diagnostic territorial. Il exprime le projet communal définissant les orientations générales pour assurer le développement cohérent de la commune du DONJON.

Le projet d'aménagement est classé suivant trois thématiques : économique, sociale et environnementale.

Les objectifs des opérations inscrites devront pouvoir intégrer des facteurs d'amélioration potentielle et répondre ainsi à la notion de « durabilité ».

Le développement de l'urbanisation se fera de manière à préserver la fonction du réseau routier départemental qui est d'assurer le transit dans de bonnes conditions de sécurité.

DEPARTEMENT de l'ALLIER



Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION DU P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 mai 2009
et 1^{er} Septembre 2009

Visa de la Préfecture 04 juin 2009

Sous-dossier 1

Modification du règlement de la zone A

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monet – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone A :

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune du DONJON est favorable à l'activité agricole et stipule dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sous le chapitre « Durabilité économique », de : « prendre en compte l'activité agricole en lui permettant de garder une place active dans le paysage communal... »

Le règlement du PLU précise dans l'article A 2 : « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES »

entre autres dispositions :

« ne sont admis que :

.....

Les bâtiments d'exploitation agricole qui seront situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante de tiers.

.....»

A l'origine de la rédaction de l'article A 2 on note la réglementation en matière d'élevage comportant une norme de distance par rapport au tiers, avec réciprocité.

La mesure de 100 m de cette distance, habituellement définie dans les PLU est, en fait, modulée par le Règlement Sanitaire Départementale relevant de la DDASS.

ARTICLE A 2 :

Ainsi la rédaction actuelle de l'article A2 apparaît-elle trop contraignante dans la mesure où elle impose de fait une distance de 100 m pour les élevages relevant du règlement sanitaire départementale (DDASS) dont la distance de réglementation par rapport aux habitations de tiers peut être différente.

Modification

Considérant que le recul d'un bâtiment d'élevage par rapport à l'habitation relève de l'application du règlement sanitaire départemental, et donc dépend de l'autorité des services instructeurs que sont la DDASS et la Chambre d'Agriculture, la commune décide de supprimer la disposition relative à la distance des 100 m dans l'article A2 du règlement.

- ARTICLE A 8 :

Une autre difficulté est apparue à l'occasion de l'application de l'article A8 relatif à « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

L'article est ainsi rédigé :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ni supérieure à 10 mètres. ...»

La limite supérieure de 10 m de distance entre deux bâtiments d'élevage est apparue insuffisante au regard des manœuvres nécessaires à la manipulation d'évacuation et de stockage provisoire des produits de paillage de l'un ou de l'autre bâtiment.

Modification

Les préconisations relatives à la pratique agricole étant d'une distance d'une trentaine de mètres entre deux bâtiments d'élevage, et sans préjugé des techniques présentes et à venir, la commune décide de supprimer de l'article A8 toute dimension maximale de recul entre deux bâtiments, bien qu'il soit précisé dans cet article que « ce dernier rapport ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important. »

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone A,
- le règlement complet modifié de la zone A.

REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Anc est un secteur agricole protégé non constructible pour les exploitations agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- Le logement des exploitants et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole qui seront situées à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante de tiers.
- Les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme;
- L'abri des animaux et les centres équestres sont autorisés.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.

Le **sous-secteur Anc** est un secteur agricole protégé non constructible y compris pour les exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, dans les conditions décrites précédemment, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être au minimum de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement

Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement..

c. Autres réseaux

sans objet.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ni supérieure à 10 mètres. Ce dernier rapport ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes des toitures devront être compatible avec le matériau utilisé.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Chênes remarquables du chemin des Chambauds sont à conserver.

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, seront obligatoirement suivis de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes pourra s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DE LA ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Anc est un secteur agricole protégé non constructible pour les exploitations agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- Le logement des exploitants et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme,
- Les abris des animaux et les centres équestres,
- Les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.

Le **sous-secteur Anc** est un secteur agricole protégé non constructible y compris pour les exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, dans les conditions décrites précédemment, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être au minimum de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement

Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement..

c. Autres réseaux sans objet.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes des toitures devront être compatible avec le matériau utilisé.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Chênes remarquables du chemin des Chambauds sont à conserver.

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, seront obligatoirement suivis de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes pourra s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER



Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 mai 2009
et 1er septembre 2009

Visa de la Préfecture du 2 juin 2009

Sous-dossier 2

**Modification du règlement des zones Uc et Ub
Modification du zonage de la zone Uc**

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE Tél : 04 70 97 45 23 –email :
saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 2 : MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES Uc et Ub

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone Uc :

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

ARTICLE Uc 7 :

Le règlement de la zone Uc stipule à l'article Uc 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que la dite marge puisse être inférieure à 4 mètres. »

A l'origine de la rédaction de l'article Uc 7 le bureau d'étude a fait valoir en termes d'urbanisme qu'un bâtiment d'habitation établi à 4 mètres d'une limite séparative pouvait prétendre à un agrandissement de quatre mètres pour être bâti à l'aplomb de la limite séparative.

L'intérêt de cette disposition réside dans la possibilité d'agrandissement du bâtiment pour création d'une pièce supplémentaire ou d'un garage dans les 4 mètres disponibles, ce qui apparaît relativement difficile pour une dimension inférieure.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune prévoit au chapitre 3 - Dimensionnement approprié des projets de :

« - Développer le bourg en le recentrant par l'aménagement de zones constructibles en couronne autour du centre ancien classé.

- Densifier l'habitat entre le bourg et la Chapelle St Hilaire par la création de nouveaux quartiers autour du bourg centre.
- Poursuivre l'extension d'habitat des Costières. »

Or apparaissent plusieurs cas de projets de demande de permis de construire où les propriétaires, soit souhaitent implanter leur habitation à 3 m de la limite séparative, parce que cette norme est devenue conventionnelle, soit se trouvent dans l'obligation d'implanter leur habitation à 3 m de la limite séparative pour des raisons liées au foncier.

Modification :

Pour ne pas compromettre l'installation de résidences nouvelles dans les secteurs définis dans la zone Uc qui atteint 41 ha de superficie, la commune décide de rapporter la limite des 4 m à 3 m de marge de recul, reprenant ainsi en compte la distance habituellement préconisée.

Caractère de la zoneUb :

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

ARTICLES Uc 11 et Ub 11

Les articles Uc11 et Ub11 relatifs à :

« ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE »

développent, entre autre, plusieurs obligations relatives aux toitures, en particulier les pentes et les couvertures :

Les pentes de toiture apparaissent limitatives avec 35%(soit 19°) et 70%(35°).

Aujourd'hui les fabricants de charpentes proposent sur le marché soit des fermettes à 35% pour les sous pentes non aménageables, soit des fermes variant de 70 à 100% pour des combles aménageables(voir diagramme annexé).

Pour les couvertures :

« L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m2) »

Il se trouve que les fabricants de tuiles accroissent leurs performances en proposant au public des couvertures toujours moins onéreuses. Les tuiles grand moule à 10 tuiles au m2 sont désormais disponibles sur le marché, et elles intéressent bon nombre de particuliers qui envisagent de construire sur le territoire de la commune.

Pour les clôtures :

Les dispositions actuelles du règlement limitent à 0.50 m la hauteur des murets supports de clôtures barreaudées ou en treillage. Ces dispositions ne permettent pas une plus grande hauteur de muret ou la mise en place de grillage susceptibles de limiter l'intervention surprise d'un chien de garde par exemple. Par ailleurs, il n'est pas prévu d'autoriser des murs pleins parfois souhaités par l'habitant

Modification :

Consciente de ces dispositions, et souhaitant dans le cadre de son PADD le développement des zones Ub et Uc, la commune décide de modifier les articles Ub 11 et Uc11 en autorisant des pentes comprises entre 35%(19°) et 100%(45°), et l'utilisation de tuiles grand moule avec un minimum de 10 tuiles au m2 pour les constructions neuves.

Quant aux clôtures, il est décidé d'augmenter la hauteur du muret support à 0.80 m, et d'étendre le choix au grillage. Les murs pleins seront admis sur une hauteur limitée à 1.60 m.

ZONAGE Uc

Le plan de zonage du centre bourg présente dans le secteur des Bernards, une limite de la zone Uc calée sur la limite de la parcelle AM 90. Pour un réajustement de limite, il conviendrait de l'étendre à l'intérieur des parcelles AM 240 et 242.

Le plan de zonage Uc du secteur de Melleret n'inclue pas les parcelles construites AP 76-77-98, ni la parcelle AP 79 non construite, situées dans le carrefour de la route départementale. De par leur position proche de la route, et leur taille réduite, ces parcelles ne sont pas actuellement définies dans la zone Uc, mais englobées dans le secteur AUI.

Modification :

La commune décide de reporter la limite du secteur Uc des Bernards sur les parcelles AM 240 et AM 242 au droit de la parcelle AM 90 et à l'alignement de la parcelle AM 89.

Pour une raison de cohérence du village de Melleret, la commune décide de rattacher les parcelles AP 76-77-79-98 au secteur Uc. Cette modification de limite est sans effet notoire sur la superficie totale du secteur AUI qui est de 17 ha.

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel des zones Ub et Uc,
- le règlement complet modifié des zones Ub et Uc,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc des Bernards actuel,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc des Bernards modifié,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc de Melleret actuel,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc de Melleret modifié.

REGLEMENT ACTUEL DES ZONES Ub et Uc
--

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article UB 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 70% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour des motifs architecturaux.

- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m²).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m² d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou d'équipements collectifs dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme neutre.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.5 m de hauteur maximale, complété par des barraudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum..
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées - L'assainissement non collectif doit être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 1000 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins

égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m2).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.5 m de hauteur maximale, complétée jusqu'à 2 m par des barraudages ou treillage et des végétaux adaptés à la région.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES Ub et Uc

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ub 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour des motifs architecturaux.

- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m² pour les constructions neuves).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m² d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou d'équipements collectifs dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme neutre.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.80m de hauteur maximale, complétée par barreaudage ou treillage ou grillage, jusqu'à 2 m maximum de hauteur, et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter les effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 1000 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m² pour les constructions neuves).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.80 m de hauteur maximale, complétée jusqu'à 2 m par barreaudage ou treillage ou grillage et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

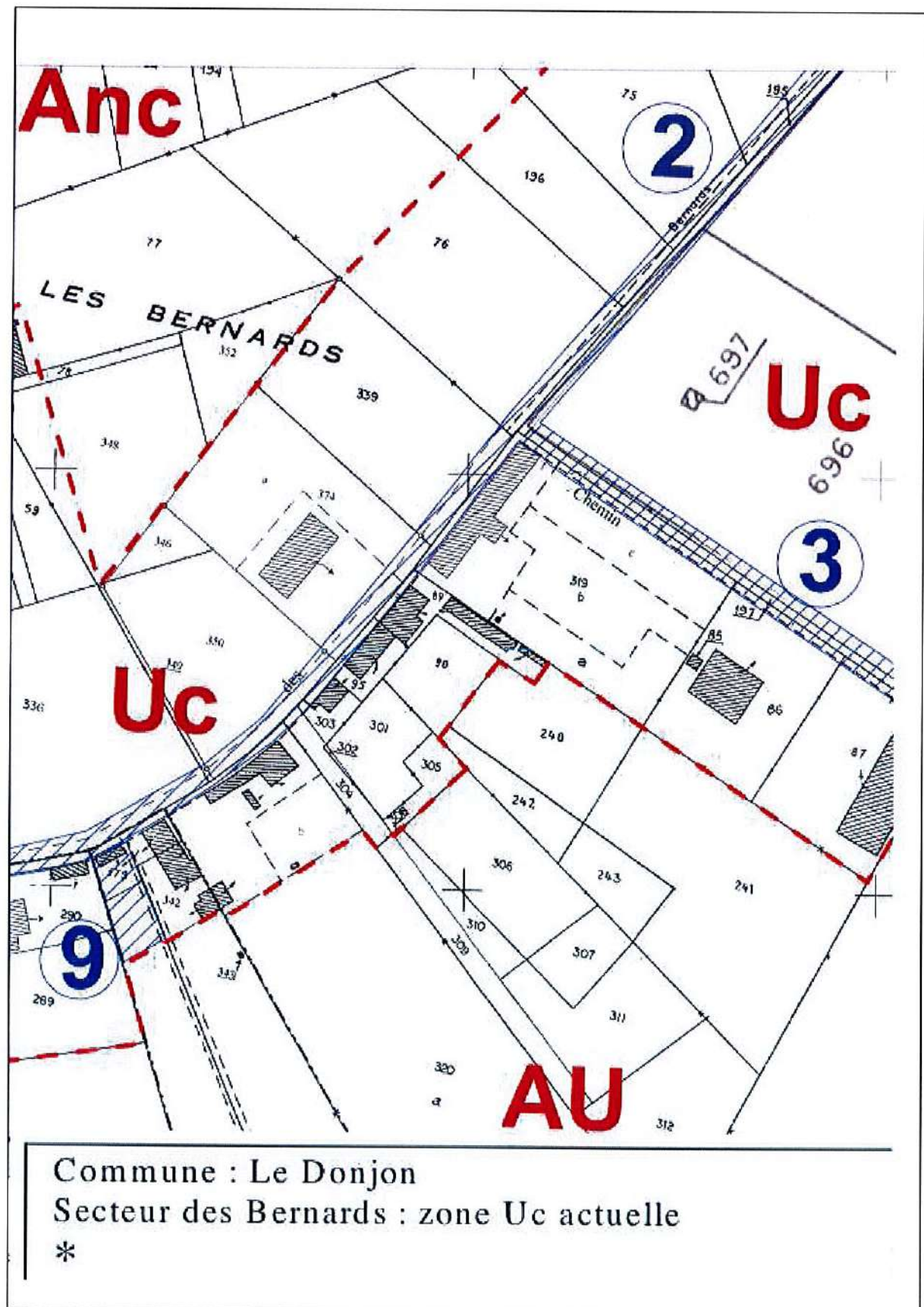
Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

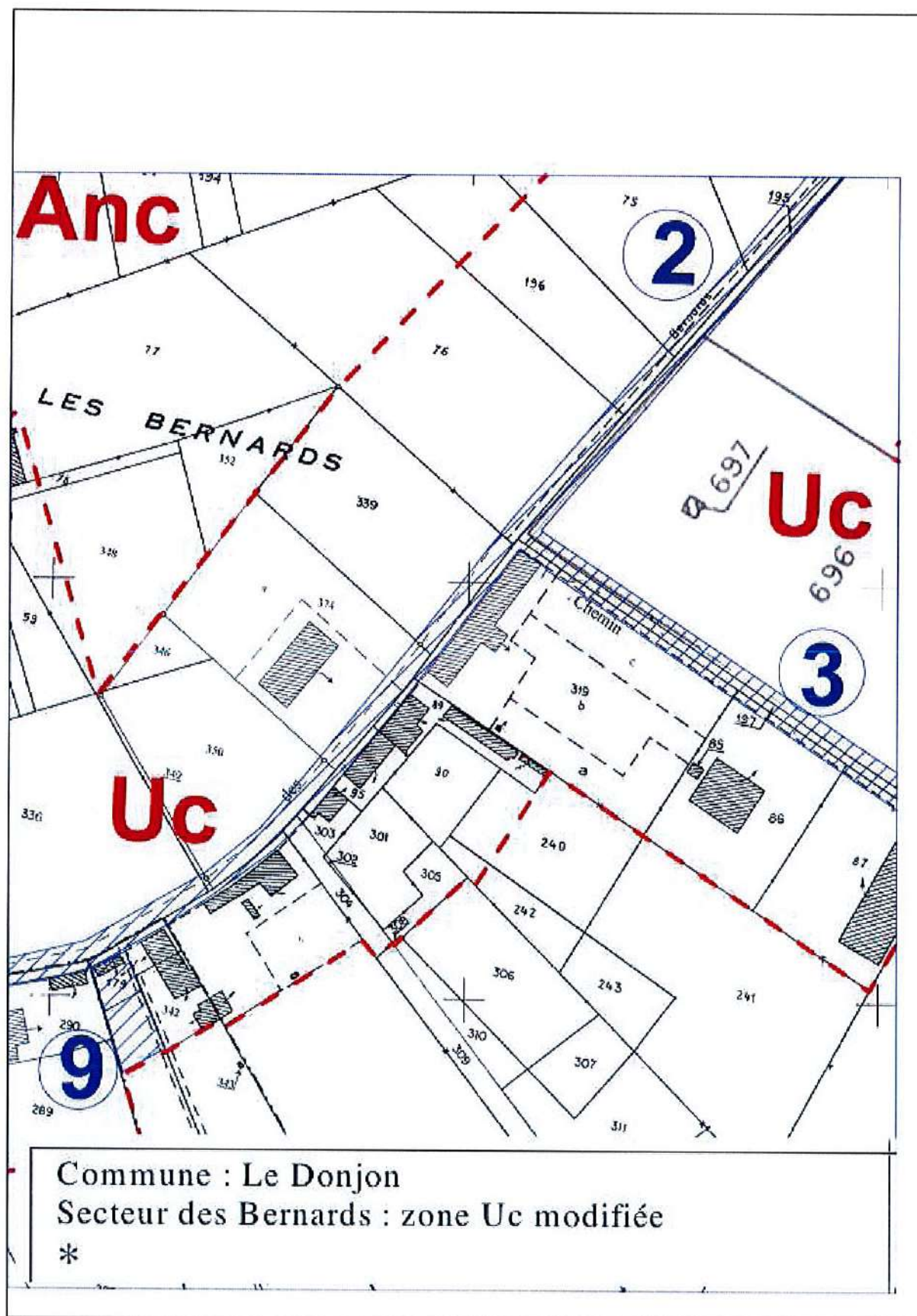
Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

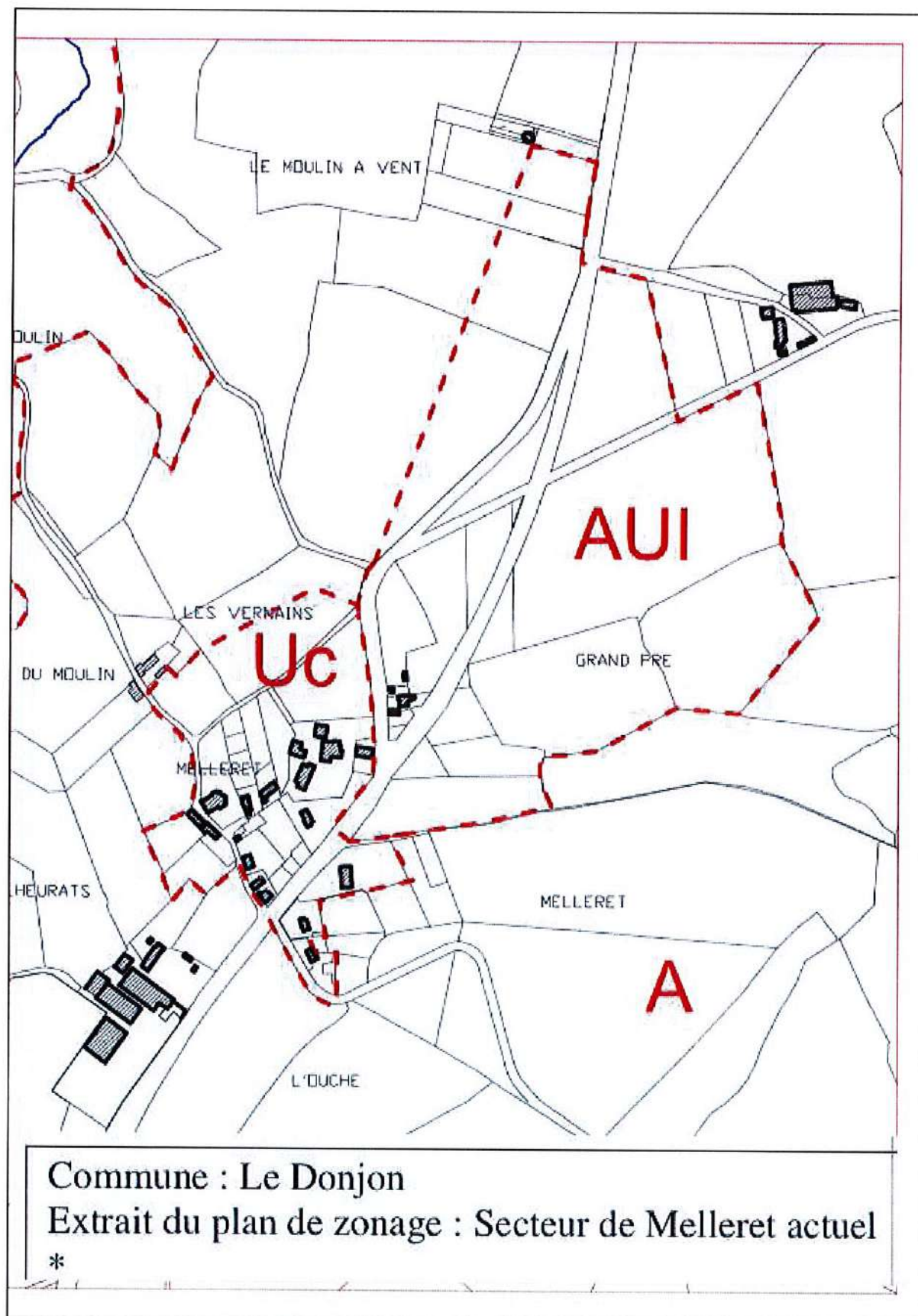
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

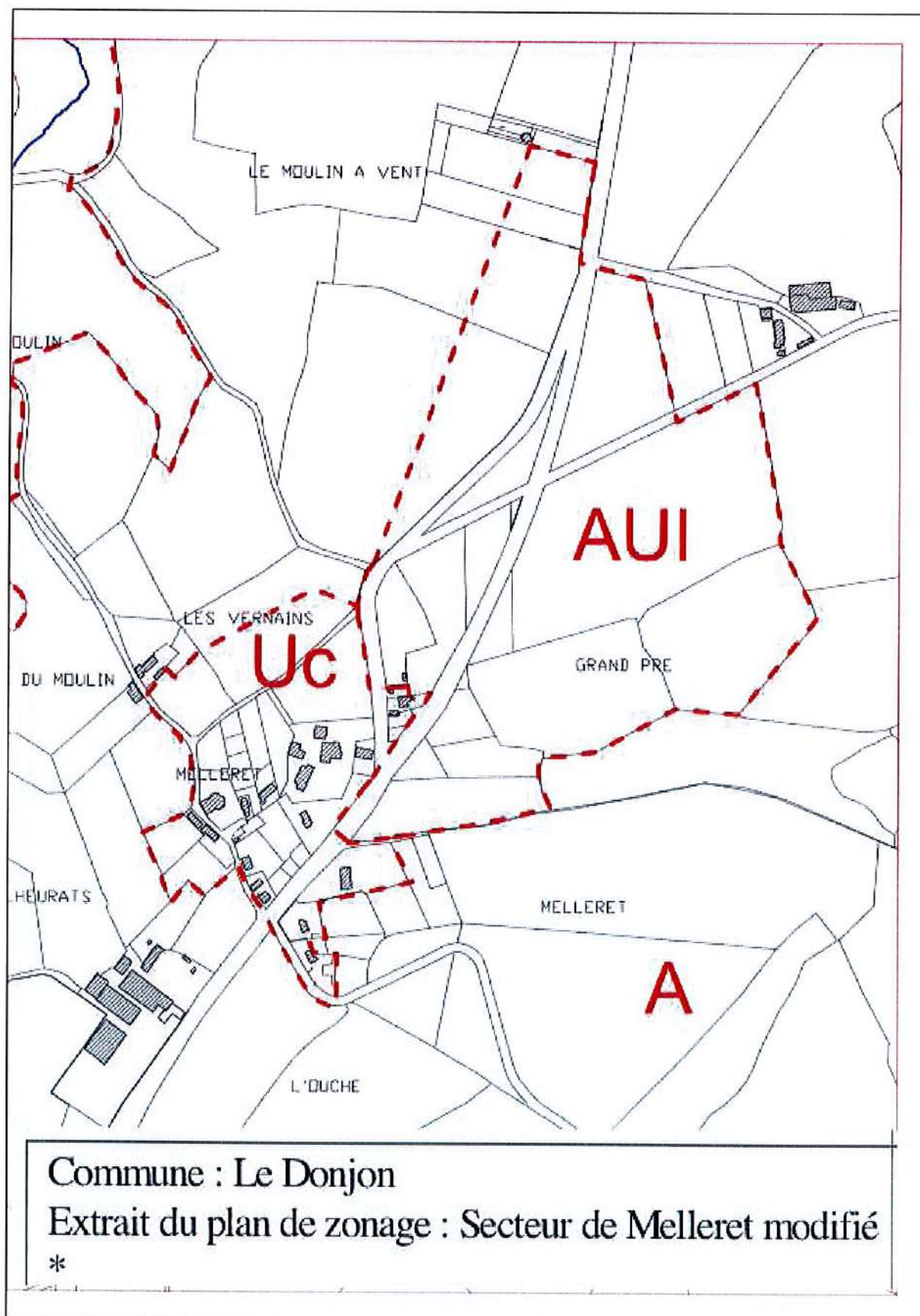
ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

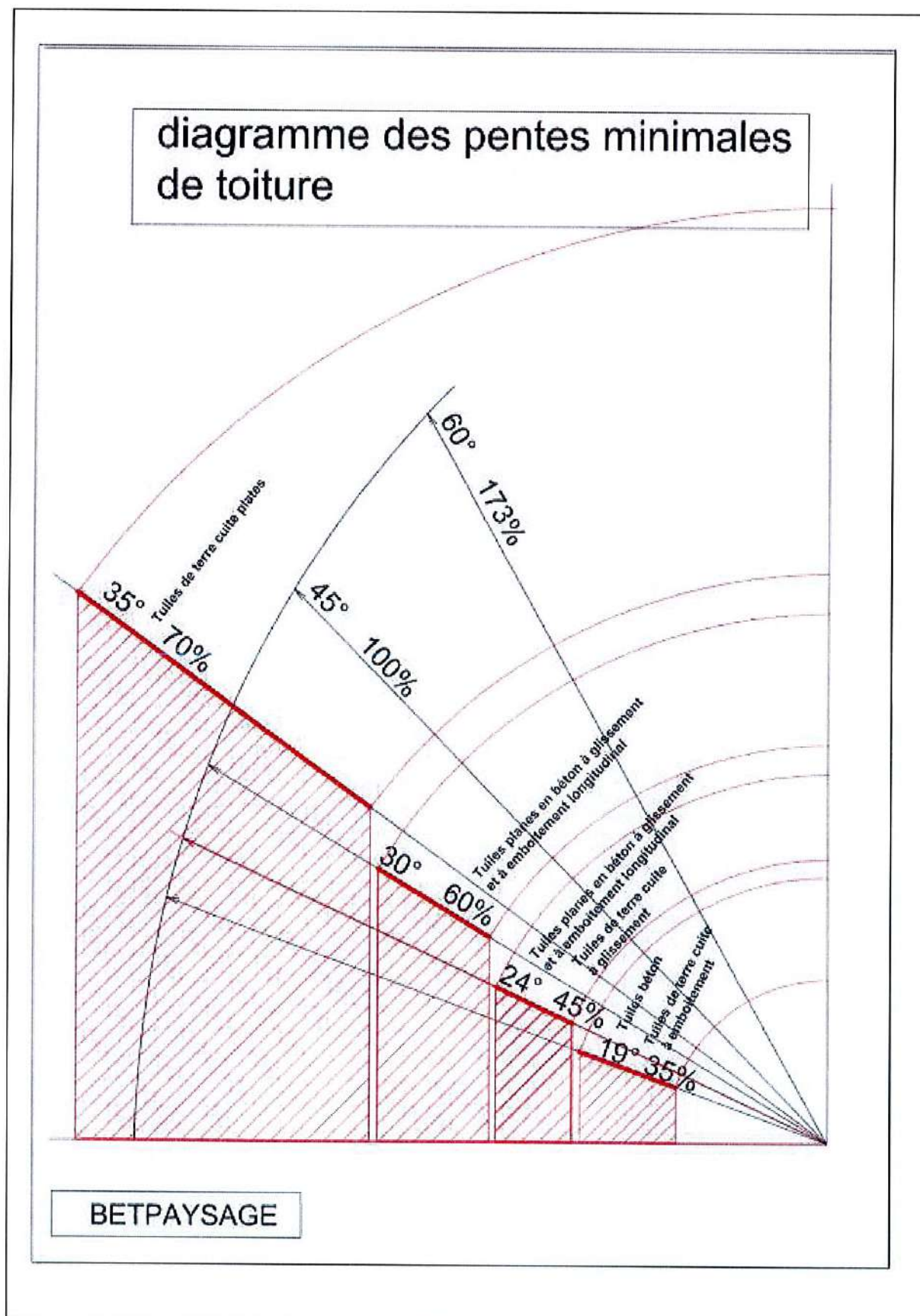
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.











Ce document est donné en annexe au dossier. Il n'est pas intégré au règlement.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de



LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 mai 2009
et 1er septembre 2009

Visa de la Préfecture 04 juin 2009

Sous-dossier 3

Modification du règlement des zones UI et AUI

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 3 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UI :

« Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines. »

ARTICLE UI 5 :

Le règlement de la zone UI stipule à l'article UI 5 relatif aux caractéristiques des terrains que :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain. »

La Communauté de communes « Le Donjon Val Libre », actuelle propriétaire des terrains classés en UI au lieu dit « les Bernards », projette de réaliser une zone d'activité sur les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage, actuellement fermé.

Ce programme est conforme à la prise en compte des besoins évalués sur la commune, et développés sous le chapitre :

« Durabilité économique » du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) :

« Favoriser un développement économique adapté à la situation communale dans le cadre du projet de développement de la Communauté de communes « Le Donjon Val Libre »,

De même, sous couvert du chapitre « Durabilité écologique » du PADD,

l'article 5 : « Application du principe de réversibilité » stipule :

« Programmer les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage des Bernards, actuellement fermé, comme support :

- de centre de collecte et de tri intercommunal,
- de déchetterie et de zone d'activités avec Atelier-relais. »

Les dispositions de l'article UI 5 imposent en particulier une surface plantée de 30% de la superficie du terrain, en l'occurrence de celui des Bernards qui couvre 3,35 ha pour la zone UI concernée (voir extrait plan de zonage).

(Les deux autres zones UI sont en activité actuellement, et leurs dimensions sont relativement réduites, respectivement de 9600 m² et 9500 m².)

Cette disposition est un facteur limitant à l'étude de faisabilité relative à la requalification du secteur.

ARTICLE UI 13 :

L'article UI 13 relatif aux espaces libres et aux plantations ne précise pas le pourcentage planté de la superficie totale aménagée, alors que ce pourcentage est fixé à l'article UI 5.

Modification :

Situé à la sortie Nord du bourg, et en hauteur, le secteur UI des Bernards reste peu perçu des habitations et de la voirie. La prise en compte de 15% de la superficie du terrain en surface plantée représenterait 5 000 m² qui pourraient être traités en avant de la zone, côté Sud, alors qu'au Nord l'existence de haies champêtres traduit l'ambiance du bocage agricole.

En conséquence la commune décide de modifier l'article UI 5 en préconisant une surface plantée de 15% de la superficie du terrain.

La rédaction de l'article :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain. »

devient ainsi modifiée :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 15% de la superficie du terrain. »

Corrélativement, il est ajouté à l'article UI 13 la mention : « la superficie des espaces verts devra correspondre à un minimum de 15% de la superficie totale aménagée ».

L'article devient ainsi :

« Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts, avec une superficie minimale de 15% de la superficie totale.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère ».

ARTICLE UI 6

L'article UI 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est ainsi libellé : « Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ».

Pour le secteur UI des Bernards, cette disposition est un facteur limitant à l'étude de faisabilité relative à sa requalification, avec le projet de réaliser une zone d'activité sur les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage, actuellement fermé.

Modification :

A la demande des programmeurs de la zone, la commune décide de limiter le recul des 10 m à un recul de 5 m.

L'article actuel :

« Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée »,

est ainsi modifié :

« Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ».

ARTICLE UI 7

L'article UI 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose des marges d'isolement qui ne pourraient être inférieures à 5 m.

Cette disposition, à l'égal des dispositions des articles modifiés précédemment, est de nature à limiter le programme du secteur UI des Bernards

Modification :

La commune décide de modifier l'article UI 7 en réduisant la marge minimale de recul à 4 m.

La rédaction actuelle de l'article :

« Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres ».

devient ainsi modifiée :

« "Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment , sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres."

ARTICLE UI 8

L'article UI 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété introduit la notion de recul égal à la hauteur de la construction la plus élevée, puis le cas particulier de recul minimum de 8 m.

L'application de cet article ainsi libellé peut générer des interprétations différentes selon le cas.

Modification :

La commune décide d'éclaircir le libellé de cet article en introduisant une démarche de responsabilité de l'aménageur.

L'article actuel :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres »,

est ainsi modifié :

« L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité ».

ARTICLE UI 9

L'article UI 9 traite de l'emprise au sol. Le coefficient de l'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum dans le règlement.

Il apparaît qu'un coefficient d'emprise au sol de 0,50 offre une large ouverture au terrain, ce qui ne semble pas être une nécessité pour une zone d'activité située dans un cadre agricole.

Un coefficient de 0,75 paraît plus approprié dans une zone d'activité, et particulièrement dans la zone d'activités des Bernards, compte tenu de sa localisation au contact de la zone agricole bocagère, de sa situation en limite Nord du bourg, et de sa position en altitude supérieure, sans pour autant être en crête de coteau.

Modification

La commune décide de modifier l'article UI 9 en préconisant un coefficient d'emprise au sol de 0,75, plus compatible avec une zone d'activité.

La rédaction de l'article :

« Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum. »

devient ainsi modifiée:

« Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,75».

ARTICLE UI 11

L'article UI11 dans sa rédaction relative à la constitution des clôtures, précise que les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Cette disposition n'est pas applicable en particulier au secteur UI des Bernards qui ne présente que son entrée sur rue(RD 909), et sans propriété construite avoisinante pour le moment.

Pour des raisons de sécurité en regard d'une zone d'activité, il est préférable d'imposer une hauteur minimale de clôture.

Modification

La commune décide de modifier la rédaction de l'article UI11 relatif aux clôtures, en imposant une hauteur minimale.

L'article actuel :

« II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité. »,

devient ainsi modifié :

- « Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité ».

ZONE AUI

ARTICLE AUI 7

L'article AUI 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autorise les constructions en limite, et définit des marges d'isolement qui ne pourraient être inférieures à 5 m.

Ces dispositions sont souhaitées être redéfinies par la commune, conformément à la modification de l'article UI 7 pour ce qui est de la marge minimale de 5 m, mais surtout en introduisant l'idée de ne pas construire en limite séparative alors que le secteur UI est rural et couvre 17 ha.

Modification

La commune décide de modifier le texte de l'article UI 7 en supprimant l'option de construire en limite, et en rapportant la marge d'isolement minimale à 4 m.

L'article actuel :

« Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres. ».

devient ainsi modifié :

« Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres».

ARTICLE AUI 8

L'article AUI 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété introduit la notion de recul égal à la hauteur de la construction la plus élevée, puis le cas particulier de recul minimum de 8 m.

L'application de cet article ainsi libellé peut générer des interprétations différentes selon le cas.

Modification :

La commune décide d'éclaircir le libellé de cet article en introduisant une démarche de responsabilité de l'aménageur.

L'article actuel :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où

les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres »,
est ainsi modifié :

« L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité ».

ARTICLE AUI 10

L'article AUI 10 règlemente la hauteur maximale des constructions à 15 m. Or il arrive en zone d'activité que certains bâtiments techniques nécessitent des hauteurs bien plus importantes (silos par exemple). Une dérogation justifiée est donc à ajouter à la règle.

Modification :

La commune décide de modifier l'article AUI en conséquence.

L'article actuel :

« La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après. »

est ainsi modifié :

« La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après. »

ARTICLE AUI 11

L'article AUI 11, dans sa rédaction relative à la constitution des clôtures, précise que les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Cette disposition n'est pas applicable en particulier au secteur AUI de Melleret qui se situe en zone rurale.

Pour des raisons de sécurité en regard d'une zone d'activité, il est préférable d'imposer une hauteur minimale de clôture.

Modification

La commune décide de modifier la rédaction de l'article AUI 11 relatif aux clôtures, en imposant une hauteur minimale.

L'article actuel :

« II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité. »,

devient ainsi modifié :

- « Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité ».

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone UI,
- le règlement complet actuel de la zone AUI,
- le règlement complet modifié de la zone UI.
- le règlement complet modifié de la zone AUI.

REGLEMENT ACTUEL DES ZONES UI ET AUI

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article UI 2,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
 - les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;
 - les différents équipements et services induits par les activités admises;
 - les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;
 - la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité. Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement non collectif est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur, et doivent figurer sur le plan de masse. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation artisanale, de services et d'accueil touristiques.

La zone AUI de Grand Pré est non aedificandi sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 994. Une étude architecturale et paysagère est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur non aedificandi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions des A et B de l'Article AUI 3.

ARTICLE AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation, sont autorisés :

- l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de service et de tourisme.
- les constructions visées à l'article UI2 suivant l'appellation de la zone urbanisée qui est contiguë.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules lourds.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent présenter une placette de retournement.

ARTICLE AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Si le réseau de la zone ne peut être raccordé au réseau public, le dispositif d'épuration devra être adapté à la nature du sol.

L'assainissement sera non collectif en attente de la réalisation du réseau d'assainissement public et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise est libre.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUI 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction,
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

La superficie des espaces verts devra correspondre au minimum à 30% de la superficie totale aménagée.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 2 emplacements.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES UI ET AUI
--

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article UI 2,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
 - les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;
 - les différents équipements et services induits par les activités admises;
 - les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;
 - la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité. Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en

impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement non collectif est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.75

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur, et doivent figurer sur le plan de masse. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts, avec une superficie minimale de 15% de la superficie totale.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES UI ET AUI
--

ZONE AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation artisanale, de services et d'accueil touristiques.

La zone AUI de Grand Pré est non aedificandi sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 994. Une étude architecturale et paysagère est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur non aedificandi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions des A et B de l'Article AUI 3.

ARTICLE AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation, sont autorisés :

- l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de service et de tourisme.
- les constructions visées à l'article UI2 dont celles à usage d'habitation qui devront répondre aux prescriptions des zones constructibles suivant l'appellation de la zone urbanisée qui est contiguë.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules lourds.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent présenter une placette de retournement.

ARTICLE AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Si le réseau de la zone ne peut être raccordé au réseau public, le dispositif d'épuration devra être adapté à la nature du sol.

L'assainissement sera non collectif en attente de la réalisation du réseau d'assainissement public et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE AUI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise est libre.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUI 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur route et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.

- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction,
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

La superficie des espaces verts devra correspondre au minimum à 30% de la superficie totale aménagée.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 2 emplacements.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER



Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 mai 2009
et 1er septembre 2009

Visa de la Préfecture 04 juin 2009

Sous-dossier 4

**Modification du zonage de la zone AU en AUc
Introduction du règlement de la zone AUc**

Février 2009
modifié septembre 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 4 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE AU EN AUc

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE AU DU SECTEUR DE LA GARE

Présentation :

Dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, les zones AU sont des zones d'urbanisation futures qui ne seront ouvertes qu'à partir d'une modification du plan d'urbanisme. Elles couvrent 18,70 ha et se situent plutôt dans les secteurs ouverts et enclavés au Nord-Ouest immédiat du bourg ancien.

Les conditions de leur ouverture à l'urbanisation dépendent entre autres de l'élargissement des voies d'accès actuelles qui font l'objet des emplacements réservés 2-3-9.

Sous la pression de la demande de permis de construire, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur AU au lieu dit 'La Gare', qui apparaît plus accessible et mieux desservi.

Ce secteur est situé entre la rue Robert Gantheret et la route départementale D 466 qui se rejoignent à son extrémité pour se poursuivre par la route départementale D 166 vers le Nord. Le secteur concerné est situé dans la section A5 et comprend les parcelles :679-680-681-682-683-684-973, pour une superficie totale de 3.5 ha.

Le secteur est desservi en eau potable par des canalisations de diamètre 125 empruntant chacune des routes adjacentes.

Le secteur est desservi en réseau électrique.

En revanche le secteur ne bénéficie pas de la présence d'un réseau d'assainissement collectif spécifique, ce qui oblige à envisager des équipements d'assainissement individuel pour les constructions à venir.

Un chemin traversier(parcelle 684)permet de joindre les deux routes. Il est actuellement grevé de l'emplacement réservé n°10.

Les terrains sont privés et concernent peu de propriétaires qui sont favorables à engager leur aménagement et leur construction.

Ces conditions d'aménagement du secteur impliquent donc que des constructions se réalisent au fur et à mesure de l'avancement des équipements, ce qui conduit la commune à envisager la modification de ce secteur AU en secteur AUc dont le caractère est le suivant

Caractère de la zone:

« Cette zone correspond à l'extension urbaine future où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire».

Par ailleurs la commune renonce à l'emplacement réservé sur la parcelle 684 : il s'agit en effet d'un chemin de terre non entretenu dont la position précise risque de ne pas correspondre tout à fait aux entrées des lots à venir. Ainsi la commune définit un schéma

d'orientation d'aménagement du secteur AUc pour orienter plutôt le choix des entrées et limiter particulièrement les accès privés sur la route D466.

Modification :

Pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU du secteur de 'la Gare', la commune décide :

- de changer l'appellation de la zone en AUc,
- de supprimer l'emplacement réservé de la parcelle 684,
- de créer un chapitre AUc dans le règlement du PLU,
- de créer un schéma d'orientation d'aménagement de la zone, joint au présent dossier, mais non intégré au règlement.

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet nouveau de la zone AUc,
- l'extrait du plan de zonage du secteur de la Gare actuel,
- l'extrait du plan de zonage du secteur de la Gare modifié,
- le schéma d'orientation d'aménagement de la zone AUc.

REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE AUc
--

ZONE AUc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine future où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AUc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AUc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise

sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale de terrain constructible devra permettre l'installation de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement et aux directives édictées par les services du Conseil Général.

ARTICLE AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m2).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m2 d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.80m de hauteur maximale, complétée par barreaudage ou treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum de hauteur, et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE AUc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m2 de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m2 de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

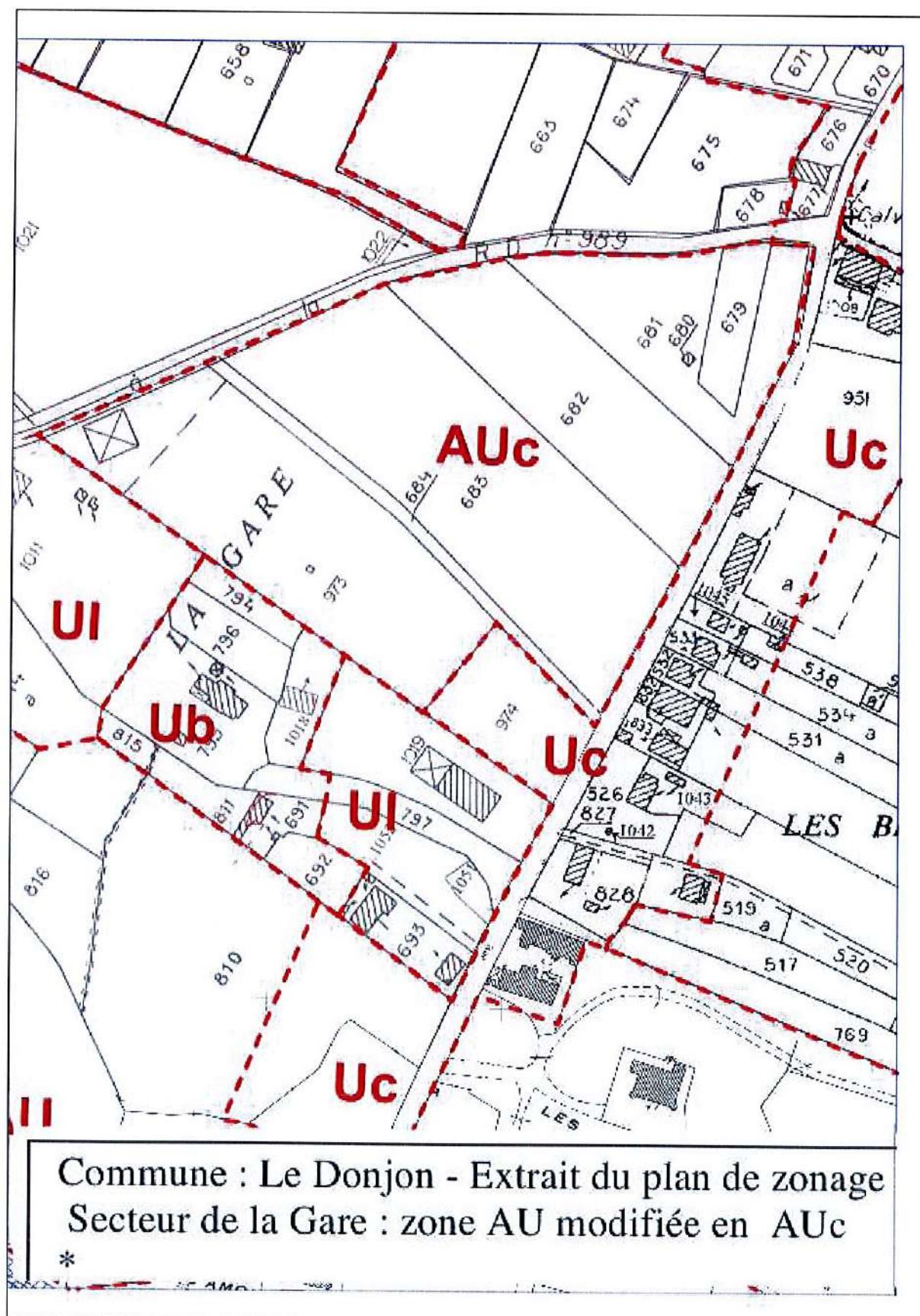
ARTICLE AUc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 seront plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements.

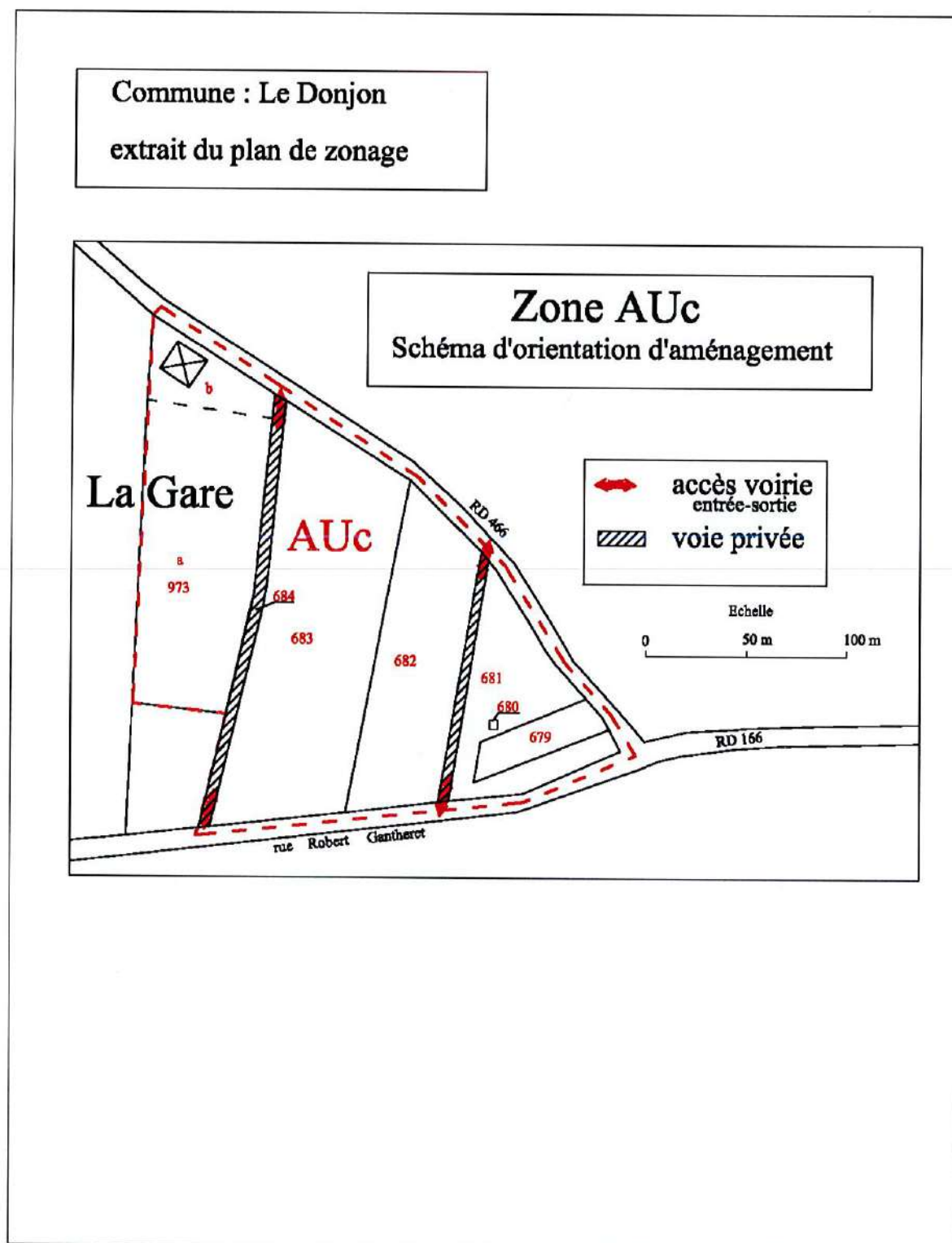
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



Ce schéma est une annexe au dossier. Il n'est pas intégré au règlement.



PLU – LE DONJON - EMBLEMES RÉSERVÉS MODIFIÉS
Suppression de l'emplacement réservé n°10

**N° 1 : Création de la déviation du RD – 40 000 m2 - Bénéficiaire :
Département**

Parcelle	Lieu-Dit
A 914	Pré de la Font
A 460	Pré de la Font
A 462	Pré de la Font
A 463	Pré de la Font
B 437	Les Sapins
B 422	Les Padeliers
B 425	Les Padeliers
B 424	Les Padeliers
B 409	Terre de la Tireuse
B 516	Terre de la Tireuse
B 519	Terre de la Tireuse
B 406	Terre de la Tireuse
B 410	Terre de la Tireuse
B 470	Terre de la Tireuse
AO 1	Saint Crepin
AO 4	Saint Crepin
AO 5	Saint Crepin
AO 6	Saint Crepin
AO 69	La Futaie
AO 90	Les Corattes
AO 232	Les Corattes
AO 160	La Futaie
AO 162	Les Corattes
AO 163	Les Corattes
AO 165	Les Corattes

Emplacement réservé n° 2 : Elargissement à 6 m rue des Bernards
3600 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 215	Chemin des Bernards
AM 332	Chemin des Bernards
AM 208	Passevitte
AM 260	Passevitte
AM 335	Les Bernards
AM 336	Les Bernards
AM 338	Chemin des Bernards
AM 339	Chemin des Bernards
AM 76	Les Bernards
AM 196	Les Bernards
AM 75	Les Bernards
AM 74	Chemin des Bernards
AM 73	Les Bernards
AM 69	Chemin des Bernards
AM 68	Les Bernards
AM 70	Les Bernards
AM 71	Chemin des Bernards
AM 248	Les Bernards
AM 249	Les Bernards
AM 195	Les Bernards
AM 292	Passevitte
AM 256	Passevitte
A 697	La Gare
A 696	La Gare
A 698	La Gare
A 812	La Gare
A 813	La Gare

Emplacement réservé n° 3 : Elargissement à 6 m rue Derrière la Ville
2 400 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
A 696	La Gare
A 792	Chemin Denys Bournatot
A 791	La Gare
AM 319	Chemin Denys Bournatot
AM 197	Les Bernards
AM 244	Les Bernards
AM 245	Les Bernards
AM 86	Chemin Denys Bournatot
AM 87	Les Bernards
AM 99	Les Bernards
AM 166	rue Victor Hugo
AM 164	rue Victor Hugo
AM 328	rue Général de Gaulle
AM 212	Bois d'Amour
AM 213	Bois d'Amour
AM106	Bois d'Amour
AM 107	Chemin Denys Bournatot
AM 116	Chemin Denys Bournatot
AM 121	rue Robert Gantheret

Emplacement réservé n° 4 : Création d'une voie à Beauregard
3 700 m2 - Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 227	La Montée
AL 341	La Montée
AL 343	La Montée
AL 344	La Montée
AL 320	La Montée
AL 316	Chemin de Beauregard
AL 317	Chemin de Beauregard
AL 490	La Montée
AL 506	Chemin de Beauregard
AL 210	La Montée
AL 289	rue Gambetta
AL 290	rue Gambetta
AL 202	La Montée
AL 199	La Montée
AL 198	La Montée
AL 192	La Montée
AL 258	La Montée
AL 211	La Montée

Emplacement réservé n° 5 : Création d'une voie à Beauregard
1100 m2 - Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AO 153	Beauregard
AO 134	L'Oyasse
AO139	Chemin de Beauregard
AO 208	Chemin de Beauregard
AO 210	Beauregard
AO 186	Beauregard
AO 143	Beauregard
AO 144	Beauregard
AO 190	Beauregard
AO 191	Beauregard
AO 146	Beauregard
AO 147	Beauregard
AO 150	Beauregard
AO 152	Beauregard

Emplacement réservé n° 6 : Parking et Parc Maison de retraite
6300 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 132	rue Gambetta
AL 130	rue Gambetta
AL 129	rue Gambetta
AL 128	rue Gambetta
AL 127	rue Gambetta
AL 126	rue Gambetta
AL 125	rue Gambetta
AL 123	rue Gambetta
AL 122	rue Thiers
AL 119	rue Thiers
AL 120	rue Thiers
AL 121	rue Thiers

Emplacement réservé N°7 : Création d'une voie en zone AU « La Montée »

600 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 237	La Montée

Emplacement réservé N°8 : Création d'un chemin piéton/cycliste

500 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 217	La ville

Emplacement réservé N°9 : Création d'un chemin piéton/cycliste

200 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 179	La ville
AM 217	La ville

DEPARTEMENT de l'ALLIER



Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 mai 2009
et 1er septembre 2009

Visa de la Préfecture du 4 juin 2009

Sous-dossier 5

Modification du règlement de la zone Nh

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monet – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 5 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Nh

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

ARTICLE Nh 9

Cet article a pour objet de fixer les dimensions limites des constructions annexes des constructions existantes dans la zone Nh.

La rédaction actuelle de l'article stipule que les abris de jardin seront inférieurs en superficie à 10 m², et que les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Ces dispositions aujourd'hui ne satisfont pas les habitants de cette zone du fait de leur éloignement du bourg et de leur nécessaire autonomie.

Par ailleurs l'évolution du confort, des moyens et de la qualité de vie vont dans le sens d'un accroissement des besoins en espace aménagé et protégé.

Modification :

Compte tenu de la demande des permis de construire en extension et en annexes, et compte tenu de certains refus, la commune décide de modifier l'article Nh 9 en rehaussant les valeurs limites imposées.

L'article actuel :

« Les abris de jardins seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m². ».

devient ainsi modifié :

« Les extensions seront limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardins seront limités à 20 m².

Les garages auront une superficie maximale de 40 m². ».

ARTICLE Nh 11

L'article Nh11 définit l'aspect extérieur des constructions. Dans sa rédaction il traite des pentes des toitures avec des pourcentages limites qui ne correspondent pas toujours à la réalité potentielle de construction d'extensions.

Modification :

La commune décide d'augmenter la fourchette des pourcentages de pente de toitures pour les extensions à venir, et modifie en conséquence la rédaction partielle correspondante.

La rédaction partielle actuelle :

« Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol»,

devient ainsi modifiée :

« Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol ».

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone Nh,
- le règlement complet modifié de la zone Nh.

REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE Nh

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite:

Sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques.
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - Sans objet.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établis au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures. Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel. Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol. Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les reprises de l'existant, les extensions et les annexes. Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois ou matériaux naturels.

Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DE LA ZONE Nh
--

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite:

Sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques.
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - Sans objet.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL

Les extensions seront limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardins seront limités à 20 m².

Les garages auront une superficie maximale de 40 m².

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures. Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel. Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol. Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les reprises de l'existant, les extensions et les annexes. Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois ou matériaux naturels.

Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

DOSSIER de MODIFICATION

mai 2009
modifié septembre 2009

BETPAYSAGE
Urbanisme - Environnement - Paysage
Avenue Joseph Monet – LE MAYET DE MONTAGNE
Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

MODIFICATION du PLU de la COMMUNE du DONJON
--

INTRODUCTION AUX RAPPORTS DE PRESENTATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du DONJON (Allier) a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006.

Depuis son entrée en application, sont apparus des cas particuliers où les études de faisabilité et les demandes de permis de construire ont rencontré de difficultés liées notamment aux dispositions du règlement du PLU.

En effet, le règlement est apparu trop contraignant vis-à-vis des différents projets ne présentant pas, pour autant, de mesure exceptionnelle.

C'est ainsi que :

o pour la zone A :

Des contraintes sont apparues dans le cadre de projets de construction de bâtiments agricoles supplémentaires difficiles à intégrer au terrain du fait de la rédaction des articles A2 et A8 du règlement, traitant des distances de recul,

o pour les zones Ub et Uc :

Des contraintes sont apparues dans l'élaboration de projets de construction de maison individuelle, avec l'application de l'article Uc7 qui traite en particulier des distances de recul, et des articles Ub11-Uc11 qui définissent en particulier l'aspect des toitures et des clôtures,

o pour les zones UI et AUI:

Des contraintes sont apparues dans le cadre de projets de réhabilitation de bâtiments industriels désaffectés, avec l'application de l'article UI 5 qui traite en particulier d'un pourcentage minimal de surface plantée, à reprendre en UI 13, des articles UI 7- UI 8 et AUI7-AUI8 qui traitent de marges d'isolement, et de l'article UI 9 qui traite de l'emprise au sol,

o pour la zone AUb :

Les mêmes contraintes que pour les zones Ub et Uc sont apparues,

o pour la zone Nh :

Ceux sont les emprises au sol définies par l'article Nh 9 qui limitent les dimensions des annexes souhaitées par l'habitant.

Par ailleurs :

- La volonté des élus d'ouvrir à la construction le secteur AU de la Gare nécessite l'élaboration d'un chapitre particulier AUc du règlement, et l'édition d'un schéma d'orientation d'aménagement,
- De nouvelles dispositions de marges de recul, édictées par le Conseil Général, sont apportées au titre des dispositions générales du règlement. Elles nécessitent aussi un ajout au PADD.
- Quelques corrections de style et de saisie sont effectuées dans le règlement, sans être développées dans les textes.

Concernant le plan de zonage :

- des rectifications de détail des limites de la zone Uc dans le bourg et dans le secteur de Melleret sont apportées au dossier.

En conséquence, et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU a été engagée par la commune, en veillant à ce que le présent projet de modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

P.A.D.D.

Page 1 modifiée du PADD

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (rapport Brundtland-1987).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les enjeux retenus à la suite du diagnostic territorial. Il exprime le projet communal définissant les orientations générales pour assurer le développement cohérent de la commune du DONJON.

Le projet d'aménagement est classé suivant trois thématiques : économique, sociale et environnementale.

Les objectifs des opérations inscrites devront pouvoir intégrer des facteurs d'amélioration potentielle et répondre ainsi à la notion de « durabilité ».

Le développement de l'urbanisation se fera de manière à préserver la fonction du réseau routier départemental qui est d'assurer le transit dans de bonnes conditions de sécurité.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION DU P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

Sous-dossier 1

Modification du règlement de la zone A

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone A :

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune du DONJON est favorable à l'activité agricole et stipule dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sous le chapitre « Durabilité économique », de : « prendre en compte l'activité agricole en lui permettant de garder une place active dans le paysage communal... »

Le règlement du PLU précise dans l'article A 2 : « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES »

entre autres dispositions :

« ne sont admis que :

.....

Les bâtiments d'exploitation agricole qui seront situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante de tiers.

.....»

A l'origine de la rédaction de l'article A 2 on note la réglementation en matière d'élevage comportant une norme de distance par rapport au tiers, avec réciprocité.

La mesure de 100 m de cette distance, habituellement définie dans les PLU est, en fait, modulée par le Règlement Sanitaire Départementale relevant de la DDASS.

ARTICLE A 2 :

Ainsi la rédaction actuelle de l'article A2 apparaît-elle trop contraignante dans la mesure où elle impose de fait une distance de 100 m pour les élevages relevant du règlement sanitaire départementale (DDASS) dont la distance de réglementation par rapport aux habitations de tiers peut être différente.

Modification

Considérant que le recul d'un bâtiment d'élevage par rapport à l'habitation relève de l'application du règlement sanitaire départemental, et donc dépend de l'autorité des services instructeurs que sont la DDASS et la Chambre d'Agriculture, la commune décide de supprimer la disposition relative à la distance des 100 m dans l'article A2 du règlement.

- ARTICLE A 8 :

Une autre difficulté est apparue à l'occasion de l'application de l'article A8 relatif à
« l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
L'article est ainsi rédigé :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ni supérieure à 10 mètres. ...»

La limite supérieure de 10 m de distance entre deux bâtiments d'élevage est apparue insuffisante au regard des manœuvres nécessaires à la manipulation d'évacuation et de stockage provisoire des produits de paillage de l'un ou de l'autre bâtiment.

Modification

Les préconisations relatives à la pratique agricole étant d'une distance d'une trentaine de mètres entre deux bâtiments d'élevage, et sans préjugé des techniques présentes et à venir, la commune décide de supprimer de l'article A8 toute dimension maximale de recul entre deux bâtiments, bien qu'il soit précisé dans cet article que « ce dernier rapport ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important. »

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone A,
- le règlement complet modifié de la zone A.

REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Anc est un secteur agricole protégé non constructible pour les exploitations agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- Le logement des exploitants et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole qui seront situées à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante de tiers.
- Les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme;
- L'abri des animaux et les centres équestres sont autorisés.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.

Le **sous-secteur Anc** est un secteur agricole protégé non constructible y compris pour les exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, dans les conditions décrites précédemment, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être au minimum de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement

Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement..

c. Autres réseaux

sans objet.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ni supérieure à 10 mètres. Ce dernier rapport ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes des toitures devront être compatible avec le matériau utilisé.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Chênes remarquables du chemin des Chambauds sont à conserver.

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, seront obligatoirement suivis de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes pourra s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres.

<i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DE LA ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Anc est un secteur agricole protégé non constructible pour les exploitations agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- Le logement des exploitants et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme,
- Les abris des animaux et les centres équestres,
- Les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.

Le **sous-secteur Anc** est un secteur agricole protégé non constructible y compris pour les exploitations agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, dans les conditions décrites précédemment, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être au minimum de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement

Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement..

c. Autres réseaux sans objet.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes des toitures devront être compatible avec le matériau utilisé.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Chênes remarquables du chemin des Chambauds sont à conserver.

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, seront obligatoirement suivis de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes pourra s'orienter vers des essences correspondant à la flore habituelle des haies champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

Sous-dossier 2

**Modification du règlement des zones Uc et Ub
Modification du zonage de la zone Uc**

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE Tél : 04 70 97 45 23 –email :
saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 2 : MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES Uc et Ub

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone Uc :

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

ARTICLE Uc 7 :

Le règlement de la zone Uc stipule à l'article Uc 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que la dite marge puisse être inférieure à 4 mètres. »

A l'origine de la rédaction de l'article Uc 7 le bureau d'étude a fait valoir en termes d'urbanisme qu'un bâtiment d'habitation établi à 4 mètres d'une limite séparative pouvait prétendre à un agrandissement de quatre mètres pour être bâti à l'aplomb de la limite séparative.

L'intérêt de cette disposition réside dans la possibilité d'agrandissement du bâtiment pour création d'une pièce supplémentaire ou d'un garage dans les 4 mètres disponibles, ce qui apparaît relativement difficile pour une dimension inférieure.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune prévoit au chapitre 3 - Dimensionnement approprié des projets de :

- « - Développer le bourg en le recentrant par l'aménagement de zones constructibles en couronne autour du centre ancien classé.
- Densifier l'habitat entre le bourg et la Chapelle St Hilaire par la création de nouveaux quartiers autour du bourg centre.
- Poursuivre l'extension d'habitat des Costières. »

Or apparaissent plusieurs cas de projets de demande de permis de construire où les propriétaires, soit souhaitent implanter leur habitation à 3 m de la limite séparative, parce que cette norme est devenue conventionnelle, soit se trouvent dans l'obligation d'implanter leur habitation à 3 m de la limite séparative pour des raisons liées au foncier.

Modification :

Pour ne pas compromettre l'installation de résidences nouvelles dans les secteurs définis dans la zone Uc qui atteint 41 ha de superficie, la commune décide de rapporter la limite des 4 m à 3 m de marge de recul, reprenant ainsi en compte la distance habituellement préconisée.

Caractère de la zoneUb :

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

ARTICLES Uc 11 et Ub 11

Les articles Uc11 et Ub11 relatifs à :

« ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE »

développent, entre autre, plusieurs obligations relatives aux toitures, en particulier les pentes et les couvertures :

Les pentes de toiture apparaissent limitatives avec 35%(soit 19°) et 70%(35°).

Aujourd'hui les fabricants de charpentes proposent sur le marché soit des fermettes à 35% pour les sous pentes non aménageables, soit des fermes variant de 70 à 100% pour des combles aménageables(voir diagramme annexé).

Pour les couvertures :

« L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m2) »

Il se trouve que les fabricants de tuiles accroissent leurs performances en proposant au public des couvertures toujours moins onéreuses. Les tuiles grand moule à 10 tuiles au m2 sont désormais disponibles sur le marché, et elles intéressent bon nombre de particuliers qui envisagent de construire sur le territoire de la commune.

Pour les clôtures :

Les dispositions actuelles du règlement limitent à 0.50 m la hauteur des murets supports de clôtures barreaudées ou en treillage. Ces dispositions ne permettent pas une plus grande hauteur de muret ou la mise en place de grillage susceptibles de limiter l'intervention surprise d'un chien de garde par exemple. Par ailleurs, il n'est pas prévu d'autoriser des murs pleins parfois souhaités par l'habitant

Modification :

Consciente de ces dispositions, et souhaitant dans le cadre de son PADD le développement des zones Ub et Uc, la commune décide de modifier les articles Ub 11 et Uc11 en autorisant des pentes comprises entre 35%(19°) et 100%(45°), et l'utilisation de tuiles grand moule avec un minimum de 10 tuiles au m2 pour les constructions neuves.

Quant aux clôtures, il est décidé d'augmenter la hauteur du muret support à 0.80 m, et d'étendre le choix au grillage. Les murs pleins seront admis sur une hauteur limitée à 1.60 m.

ZONAGE Uc

Le plan de zonage du centre bourg présente dans le secteur des Bernards, une limite de la zone Uc calée sur la limite de la parcelle AM 90. Pour un réajustement de limite, il conviendrait de l'étendre à l'intérieur des parcelles AM 240 et 242.

Le plan de zonage Uc du secteur de Melleret n'inclue pas les parcelles construites AP 76-77-98, ni la parcelle AP 79 non construite, situées dans le carrefour de la route départementale. De par leur position proche de la route, et leur taille réduite, ces parcelles ne sont pas actuellement définies dans la zone Uc, mais englobées dans le secteur AUI.

Modification :

La commune décide de reporter la limite du secteur Uc des Bernards sur les parcelles AM 240 et AM 242 au droit de la parcelle AM 90 et à l'alignement de la parcelle AM 89.

Pour une raison de cohérence du village de Melleret, la commune décide de rattacher les parcelles AP 76-77-79-98 au secteur Uc. Cette modification de limite est sans effet notoire sur la superficie totale du secteur AUI qui est de 17 ha.

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel des zones Ub et Uc,
- le règlement complet modifié des zones Ub et Uc,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc des Bernards actuel,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc des Bernards modifié,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc de Melleret actuel,
- L'extrait du plan de zonage du secteur Uc de Melleret modifié.

REGLEMENT ACTUEL DES ZONES Ub et Uc
--

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article UB 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 70% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour des motifs architecturaux.

- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m²).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m² d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou d'équipements collectifs dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme neutre.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.5 m de hauteur maximale, complété par des barraudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum..
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées - L'assainissement non collectif doit être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 1000 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins

égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m2).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.5 m de hauteur maximale, complétée jusqu'à 2 m par des barraudages ou treillage et des végétaux adaptés à la région.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES Ub et Uc

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ub 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour des motifs architecturaux.

- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m² pour les constructions neuves).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m² d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou d'équipements collectifs dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme neutre.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.80m de hauteur maximale, complétée par barreaudage ou treillage ou grillage, jusqu'à 2 m maximum de hauteur, et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter les effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum de terrain constructible sera de 1000 m² pour permettre le bon fonctionnement de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m² pour les constructions neuves).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.80 m de hauteur maximale, complétée jusqu'à 2 m par barreaudage ou treillage ou grillage et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

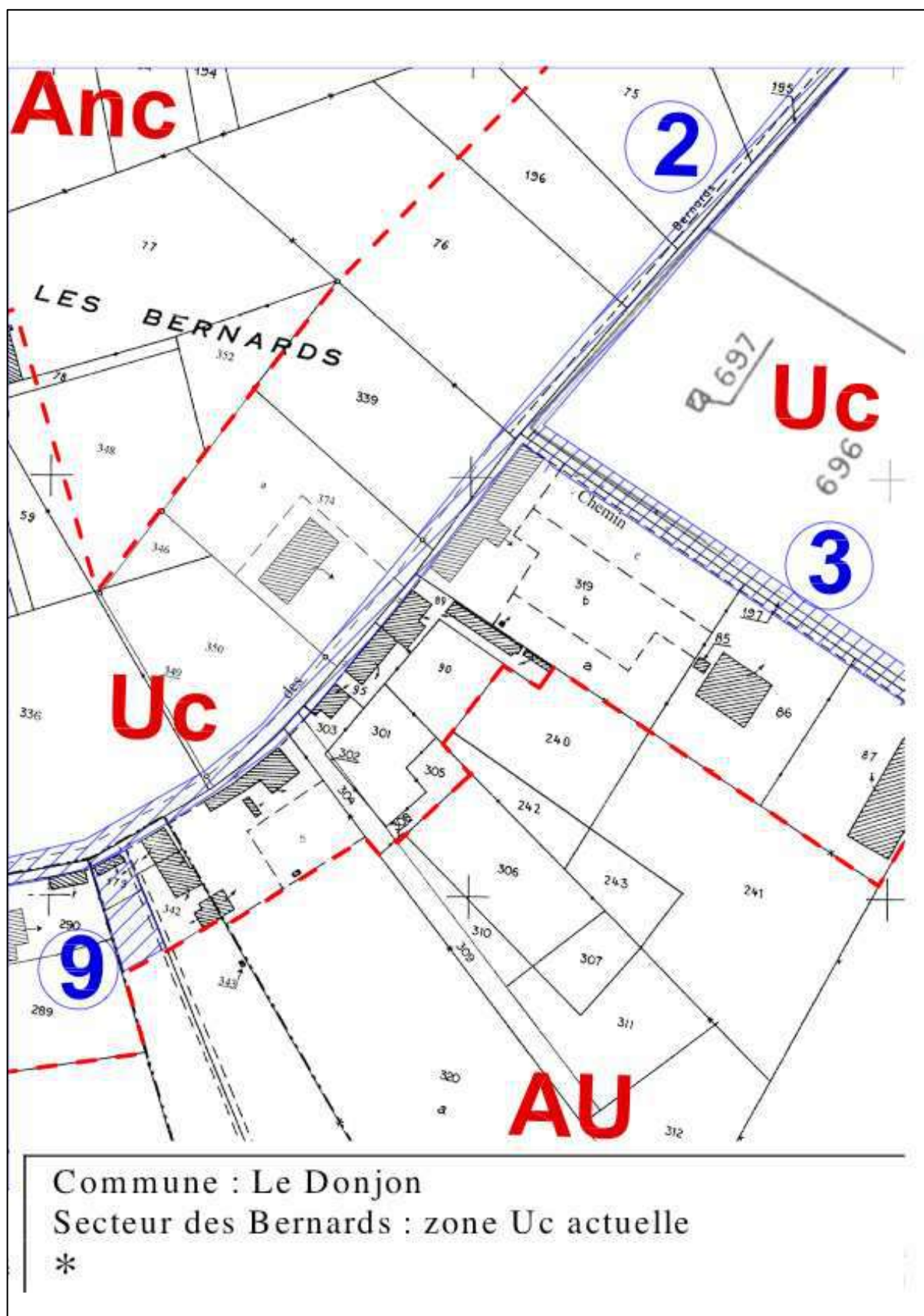
Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

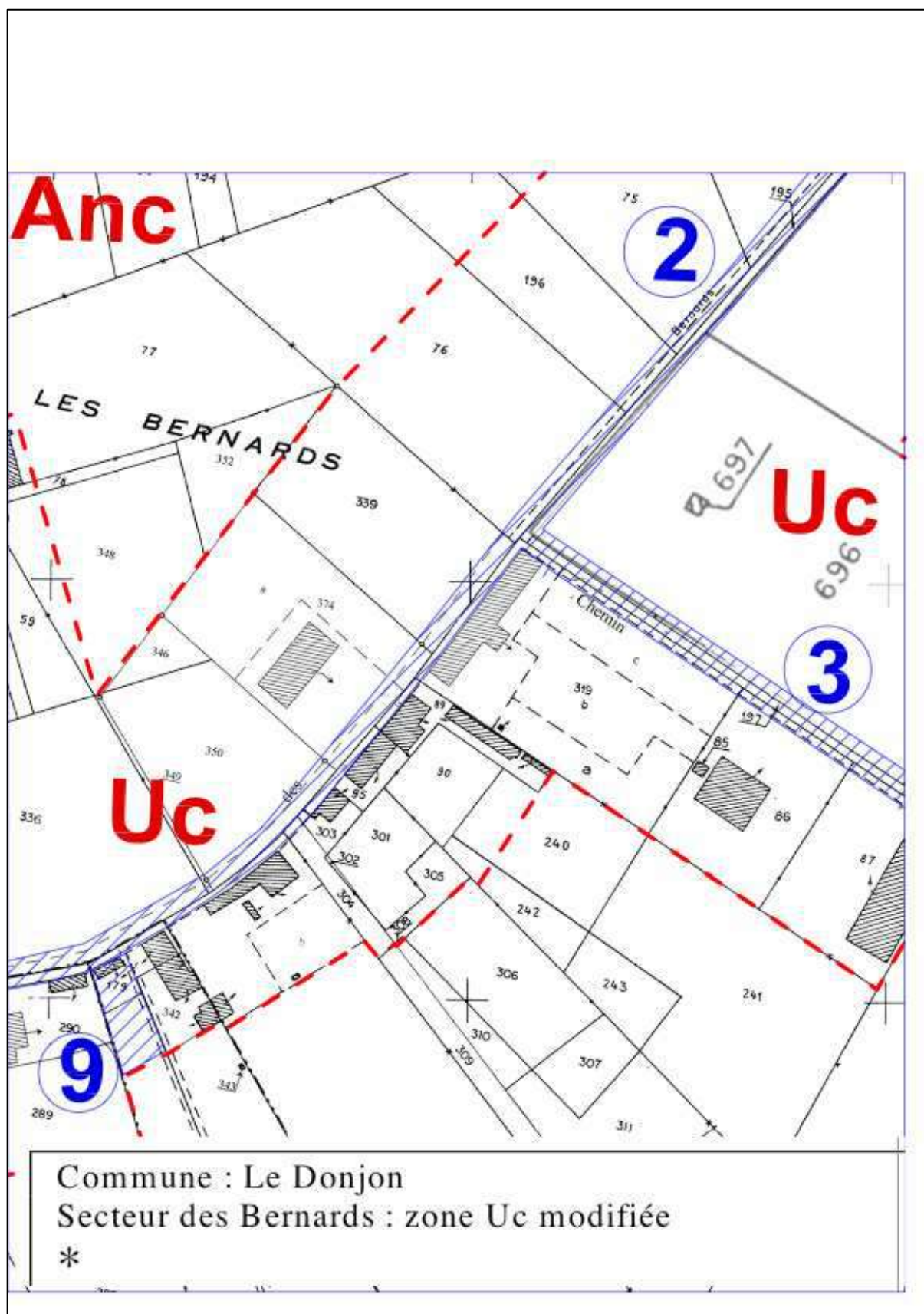
Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

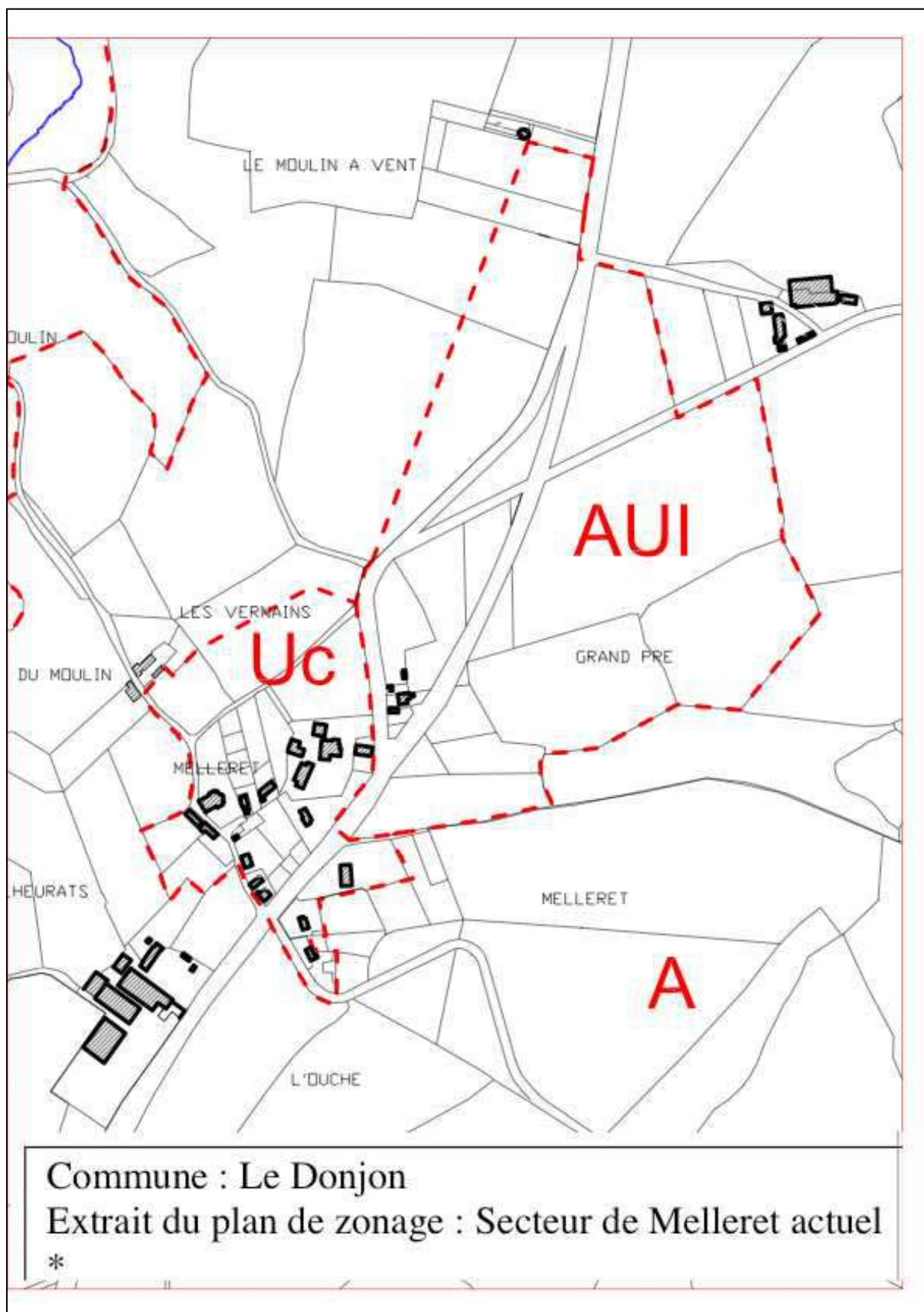
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

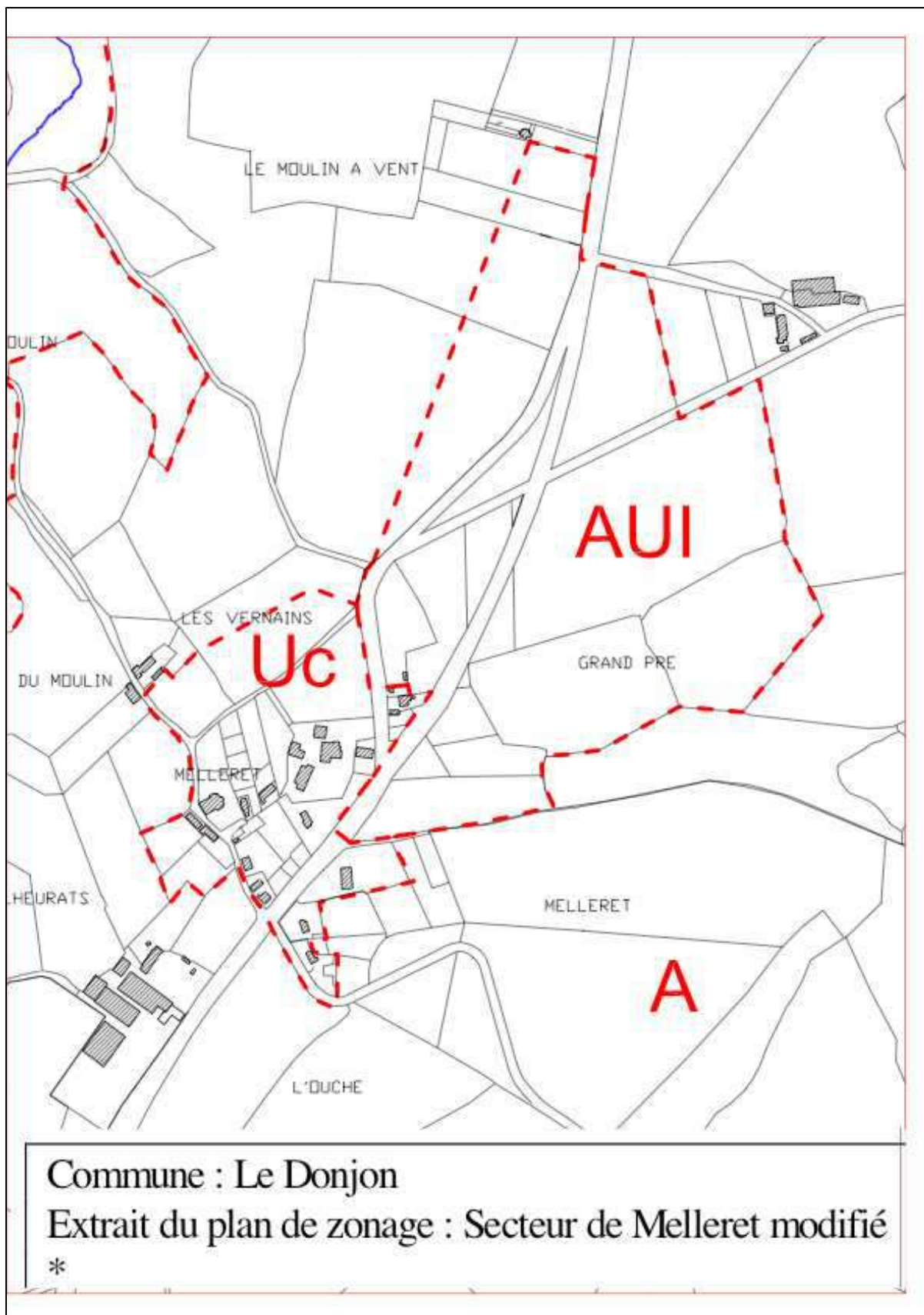
ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

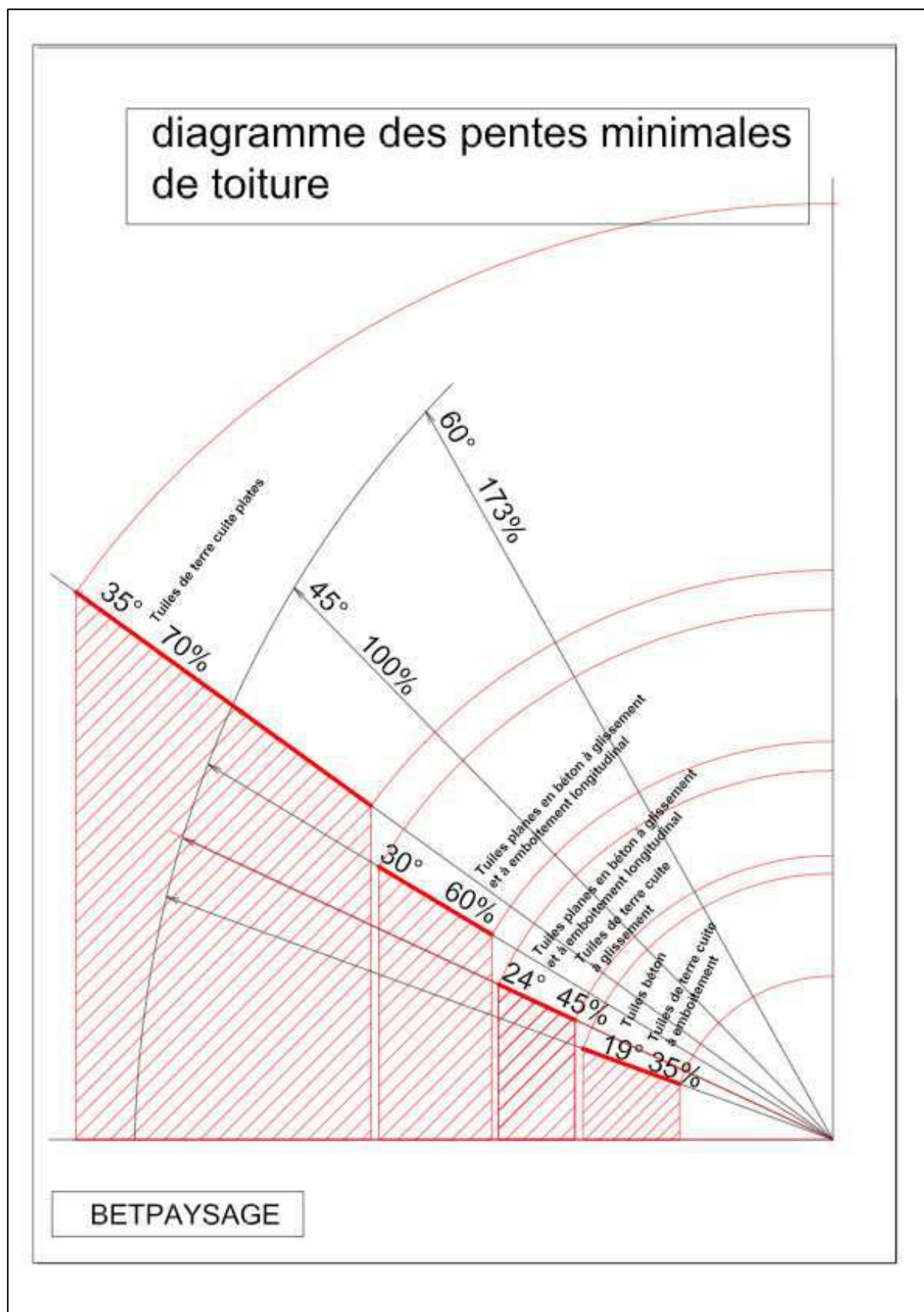
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.











Ce document est donné en annexe au dossier. Il n'est pas intégré au règlement.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

Sous-dossier 3

Modification du règlement des zones UI et AUI

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage
Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 3 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UI :

« Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines. »

ARTICLE UI 5 :

Le règlement de la zone UI stipule à l'article UI 5 relatif aux caractéristiques des terrains que :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain. »

La Communauté de communes « Le Donjon Val Libre », actuelle propriétaire des terrains classés en UI au lieu dit « les Bernards », projette de réaliser une zone d'activité sur les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage, actuellement fermé.

Ce programme est conforme à la prise en compte des besoins évalués sur la commune, et développés sous le chapitre :

« Durabilité économique » du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) :

« Favoriser un développement économique adapté à la situation communale dans le cadre du projet de développement de la Communauté de communes « Le Donjon Val Libre »,

De même, sous couvert du chapitre « Durabilité écologique » du PADD,

l'article 5 : « Application du principe de réversibilité » stipule :

« Programmer les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage des Bernards, actuellement fermé, comme support :

- de centre de collecte et de tri intercommunal,
- de déchetterie et de zone d'activités avec Atelier-relais. »

Les dispositions de l'article UI 5 imposent en particulier une surface plantée de 30% de la superficie du terrain, en l'occurrence de celui des Bernards qui couvre 3,35 ha pour la zone UI concernée (voir extrait plan de zonage).

(Les deux autres zones UI sont en activité actuellement, et leurs dimensions sont relativement réduites, respectivement de 9600 m² et 9500 m².)

Cette disposition est un facteur limitant à l'étude de faisabilité relative à la requalification du secteur .

ARTICLE UI 13 :

L'article UI 13 relatif aux espaces libres et aux plantations ne précise pas le pourcentage planté de la superficie totale aménagée, alors que ce pourcentage est fixé à l'article UI 5.

Modification :

Situé à la sortie Nord du bourg, et en hauteur, le secteur UI des Bernards reste peu perçu des habitations et de la voirie. La prise en compte de 15% de la superficie du terrain en surface plantée représenterait 5 000 m² qui pourraient être traités en avant de la zone, côté Sud, alors qu'au Nord l'existence de haies champêtres traduit l'ambiance du bocage agricole.

En conséquence la commune décide de modifier l'article UI 5 en préconisant une surface plantée de 15% de la superficie du terrain.

La rédaction de l'article :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain. »

devient ainsi modifiée :

« La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 15% de la superficie du terrain. »

Corrélativement, il est ajouté à l'article UI 13 la mention : « la superficie des espaces verts devra correspondre à un minimum de 15% de la superficie totale aménagée ».

L'article devient ainsi :

« Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts, avec une superficie minimale de 15% de la superficie totale.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère ».

ARTICLE UI 6

L'article UI 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est ainsi libellé : « Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ».

Pour le secteur UI des Bernards, cette disposition est un facteur limitant à l'étude de faisabilité relative à sa requalification, avec le projet de réaliser une zone d'activité sur les bâtiments et le site de l'ancien centre d'équarissage, actuellement fermé.

Modification :

A la demande des programmeurs de la zone, la commune décide de limiter le recul des 10 m à un recul de 5 m.

L'article actuel :

« Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée »,

est ainsi modifié :

« Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ».

ARTICLE UI 7

L'article UI 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose des marges d'isolement qui ne pourraient être inférieures à 5 m.
Cette disposition, à l'égal des dispositions des articles modifiés précédemment, est de nature à limiter le programme du secteur UI des Bernards

Modification :

La commune décide de modifier l'article UI 7 en réduisant la marge minimale de recul à 4 m.
La rédaction actuelle de l'article :

« Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres ».
devient ainsi modifiée :

« "Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment , sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres."

ARTICLE UI 8

L'article UI 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété introduit la notion de recul égal à la hauteur de la construction la plus élevée, puis le cas particulier de recul minimum de 8 m.

L'application de cet article ainsi libellé peut générer des interprétations différentes selon le cas.

Modification :

La commune décide d'éclaircir le libellé de cet article en introduisant une démarche de responsabilité de l'aménageur.

L'article actuel :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres »,
est ainsi modifié :

« L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité ».

ARTICLE UI 9

L'article UI 9 traite de l'emprise au sol. Le coefficient de l'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum dans le règlement.

Il apparaît qu'un coefficient d'emprise au sol de 0,50 offre une large ouverture au terrain, ce qui ne semble pas être une nécessité pour une zone d'activité située dans un cadre agricole.

Un coefficient de 0,75 paraît plus approprié dans une zone d'activité, et particulièrement dans la zone d'activités des Bernards, compte tenu de sa localisation au contact de la zone agricole bocagère, de sa situation en limite Nord du bourg, et de sa position en altitude supérieure, sans pour autant être en crête de coteau.

Modification

La commune décide de modifier l'article UI 9 en préconisant un coefficient d'emprise au sol de 0,75, plus compatible avec une zone d'activité.

La rédaction de l'article :

« Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum. »

devient ainsi modifiée:

« Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,75».

ARTICLE UI 11

L'article UI11 dans sa rédaction relative à la constitution des clôtures, précise que les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Cette disposition n'est pas applicable en particulier au secteur UI des Bernards qui ne présente que son entrée sur rue(RD 909), et sans propriété construite avoisinante pour le moment.

Pour des raisons de sécurité en regard d'une zone d'activité, il est préférable d'imposer une hauteur minimale de clôture.

Modification

La commune décide de modifier la rédaction de l'article UI11 relatif aux clôtures, en imposant une hauteur minimale.

L'article actuel :

« II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité. »,

devient ainsi modifié :

- « Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité ».

ZONE AUI

ARTICLE AUI 7

L'article AUI 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autorise les constructions en limite, et définit des marges d'isolement qui ne pourraient être inférieures à 5 m.

Ces dispositions sont souhaitées être redéfinies par la commune, conformément à la modification de l'article UI 7 pour ce qui est de la marge minimale de 5 m, mais surtout en introduisant l'idée de ne pas construire en limite séparative alors que le secteur UI est rural et couvre 17 ha.

Modification

La commune décide de modifier le texte de l'article UI 7 en supprimant l'option de construire en limite, et en rapportant la marge d'isolement minimale à 4 m.

L'article actuel :

« Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres. ».

devient ainsi modifié :

« Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment , sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres».

ARTICLE AUI 8

L'article AUI 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété introduit la notion de recul égal à la hauteur de la construction la plus élevée, puis le cas particulier de recul minimum de 8 m.

L'application de cet article ainsi libellé peut générer des interprétations différentes selon le cas.

Modification :

La commune décide d'éclaircir le libellé de cet article en introduisant une démarche de responsabilité de l'aménageur.

L'article actuel :

« Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où

les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres »,

est ainsi modifié :

« L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité ».

ARTICLE AUI 10

L'article AUI 10 règlemente la hauteur maximale des constructions à 15 m. Or il arrive en zone d'activité que certains bâtiments techniques nécessitent des hauteurs bien plus importantes (silos par exemple). Une dérogation justifiée est donc à ajouter à la règle.

Modification :

La commune décide de modifier l'article AUI en conséquence.

L'article actuel :

« La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après. »

est ainsi modifié :

« La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après. »

ARTICLE AUI 11

L'article AUI11, dans sa rédaction relative à la constitution des clôtures, précise que les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Cette disposition n'est pas applicable en particulier au secteur AUI de Melleret qui se situe en zone rurale.

Pour des raisons de sécurité en regard d'une zone d'activité, il est préférable d'imposer une hauteur minimale de clôture.

Modification

La commune décide de modifier la rédaction de l'article AUI11 relatif aux clôtures, en imposant une hauteur minimale.

L'article actuel :

« II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité. »,

devient ainsi modifié :

- « Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité ».

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone UI,
- le règlement complet actuel de la zone AUI,
- le règlement complet modifié de la zone UI.
- le règlement complet modifié de la zone AUI.

REGLEMENT ACTUEL DES ZONES UI ET AUI

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article UI 2,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
 - les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;
 - les différents équipements et services induits par les activités admises;
 - les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;
 - la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité. Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement non collectif est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 maximum.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur, et doivent figurer sur le plan de masse. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation artisanale, de services et d'accueil touristiques.

La zone AUI de Grand Pré est non aedificandi sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 994. Une étude architecturale et paysagère est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur non aedificandi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions des A et B de l'Article AUI 3.

ARTICLE AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation, sont autorisés :

- l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de service et de tourisme.
- les constructions visées à l'article UI2 suivant l'appellation de la zone urbanisée qui est contiguë.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules lourds.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent présenter une placette de retournement.

ARTICLE AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Si le réseau de la zone ne peut être raccordé au réseau public, le dispositif d'épuration devra être adapté à la nature du sol.

L'assainissement sera non collectif en attente de la réalisation du réseau d'assainissement public et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise est libre.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUI 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction,
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

La superficie des espaces verts devra correspondre au minimum à 30% de la superficie totale aménagée.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 2 emplacements.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES UI ET AUI
--

ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article UI 2,

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
 - les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;
 - les différents équipements et services induits par les activités admises;
 - les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;
 - la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.
- Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité. Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en

impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement non collectif est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 15% de la superficie du terrain.

.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.75

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur, et doivent figurer sur le plan de masse. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur rue et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts, avec une superficie minimale de 15% de la superficie totale.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DES ZONES UI ET AUI
--

ZONE AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation artisanale, de services et d'accueil touristiques.

La zone AUI de Grand Pré est non aedificandi sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 994. Une étude architecturale et paysagère est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur non aedificandi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions des A et B de l'Article AUI 3.

ARTICLE AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation, sont autorisés :

- l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de service et de tourisme.
- les constructions visées à l'article UI2 dont celles à usage d'habitation qui devront répondre aux prescriptions des zones constructibles suivant l'appellation de la zone urbanisée qui est contiguë.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules lourds.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent présenter une placette de retournement.

ARTICLE AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Si le réseau de la zone ne peut être raccordé au réseau public, le dispositif d'épuration devra être adapté à la nature du sol.

L'assainissement sera non collectif en attente de la réalisation du réseau d'assainissement public et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement. Toute mesure devra être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum doit tenir compte des besoins de la construction nécessaire à l'activité, à la surface de stockage extérieur, au parking des véhicules et à une surface plantée de 30% de la superficie du terrain.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport à toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE AUI 9 EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise est libre.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUI 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BÂTIMENTS

- Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.
- Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.
- L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

II - CLÔTURES

- Les clôtures sur route et voie privée devront être réalisées sur une hauteur minimale de 1.60 m.

- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 2 places par logement de fonction,
- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

La superficie des espaces verts devra correspondre au minimum à 30% de la superficie totale aménagée.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 2 emplacements.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives de type bocagère.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

Sous-dossier 4

**Modification du zonage de la zone AU en AUc
Introduction du règlement de la zone AUc**

Février 2009
modifié septembre 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 4 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE AU EN AUc

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE AU DU SECTEUR DE LA GARE

Présentation :

Dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, les zones AU sont des zones d'urbanisation futures qui ne seront ouvertes qu'à partir d'une modification du plan d'urbanisme. Elles couvrent 18,70 ha et se situent plutôt dans les secteurs ouverts et enclavés au Nord-Ouest immédiat du bourg ancien.

Les conditions de leur ouverture à l'urbanisation dépendent entre autres de l'élargissement des voies d'accès actuelles qui font l'objet des emplacements réservés 2-3-9.

Sous la pression de la demande de permis de construire, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur AU au lieu dit 'La Gare', qui apparaît plus accessible et mieux desservi.

Ce secteur est situé entre la rue Robert Gantheret et la route départementale D 466 qui se rejoignent à son extrémité pour se poursuivre par la route départementale D 166 vers le Nord. Le secteur concerné est situé dans la section A5 et comprend les parcelles :679-680-681-682-683-684-973, pour une superficie totale de 3.5 ha.

Le secteur est desservi en eau potable par des canalisations de diamètre 125 empruntant chacune des routes adjacentes.

Le secteur est desservi en réseau électrique.

En revanche le secteur ne bénéficie pas de la présence d'un réseau d'assainissement collectif spécifique, ce qui oblige à envisager des équipements d'assainissement individuel pour les constructions à venir.

Un chemin traversier(parcelle 684)permet de joindre les deux routes. Il est actuellement grevé de l'emplacement réservé n°10.

Les terrains sont privés et concernent peu de propriétaires qui sont favorables à engager leur aménagement et leur construction.

Ces conditions d'aménagement du secteur impliquent donc que des constructions se réalisent au fur et à mesure de l'avancement des équipements, ce qui conduit la commune à envisager la modification de ce secteur AU en secteur AUc dont le caractère est le suivant

Caractère de la zone:

« Cette zone correspond à l'extension urbaine future où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire».

Par ailleurs la commune renonce à l'emplacement réservé sur la parcelle 684 : il s'agit en effet d'un chemin de terre non entretenu dont la position précise risque de ne pas correspondre tout à fait aux entrées des lots à venir. Ainsi la commune définit un schéma

d'orientation d'aménagement du secteur AUc pour orienter plutôt le choix des entrées et limiter particulièrement les accès privés sur la route D466.

Modification :

Pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU du secteur de 'la Gare', la commune décide :

- de changer l'appellation de la zone en AUc,
- de supprimer l'emplacement réservé de la parcelle 684,
- de créer un chapitre AUc dans le règlement du PLU,
- de créer un schéma d'orientation d'aménagement de la zone, joint au présent dossier, mais non intégré au règlement.

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet nouveau de la zone AUc,
- l'extrait du plan de zonage du secteur de la Gare actuel,
- l'extrait du plan de zonage du secteur de la Gare modifié,
- le schéma d'orientation d'aménagement de la zone AUc.

REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE AUc
--

ZONE AUc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine future où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE AUc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AUc 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AUc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, ces dernières y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise

sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement et doit être prévu à terme pour être raccordé au réseau public séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale de terrain constructible devra permettre l'installation de l'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement et aux directives édictées par les services du Conseil Général.

ARTICLE AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture. Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE AUc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

I - BATIMENTS

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.
- L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 10 tuiles au m²).
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m² d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre.

II – CLOTURES

- Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.80m de hauteur maximale, complétée par barreaudage ou treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum de hauteur, et des végétaux adaptés à la région.
- Les murs pleins sur rue seront réalisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE AUc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

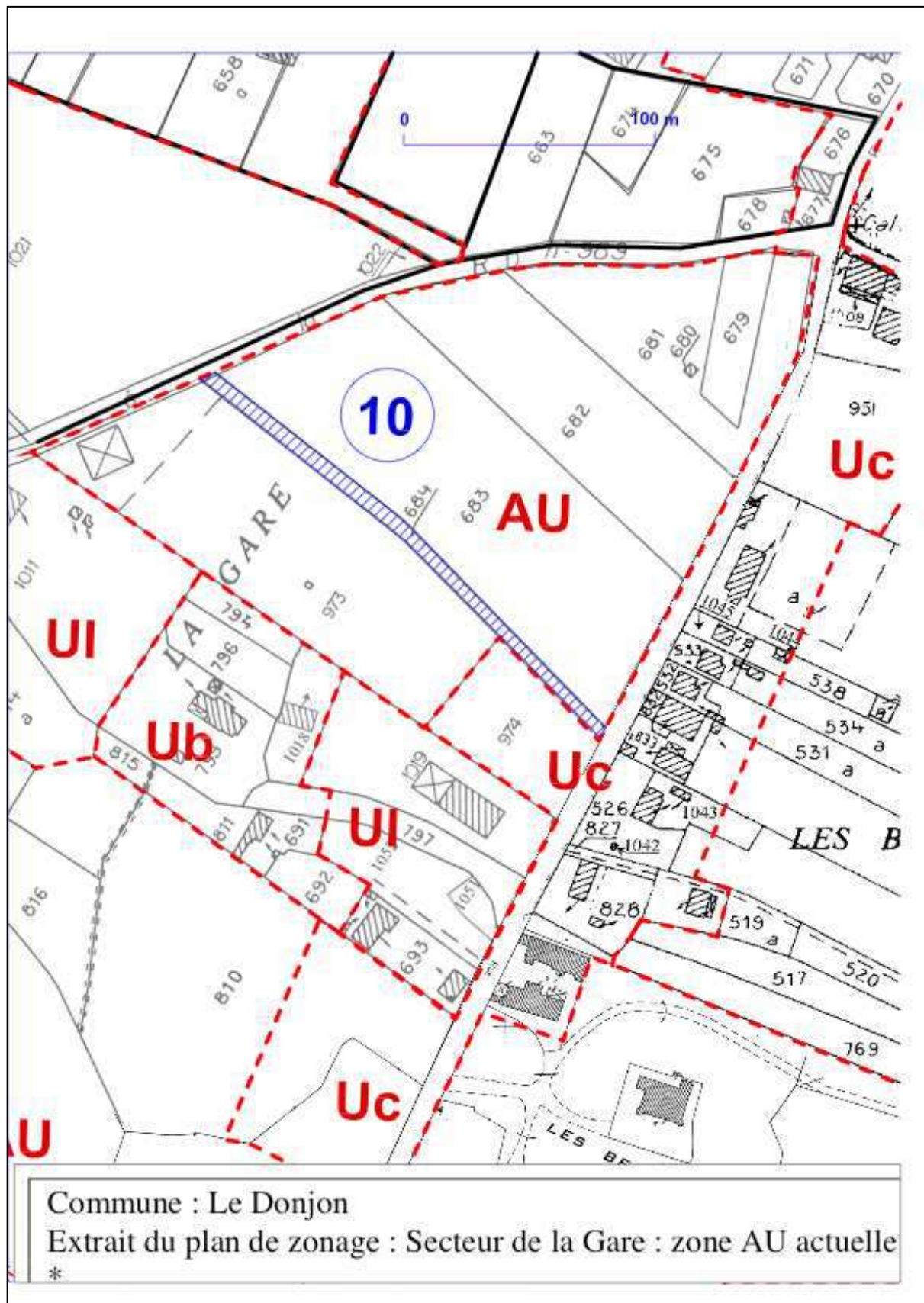
ARTICLE AUc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

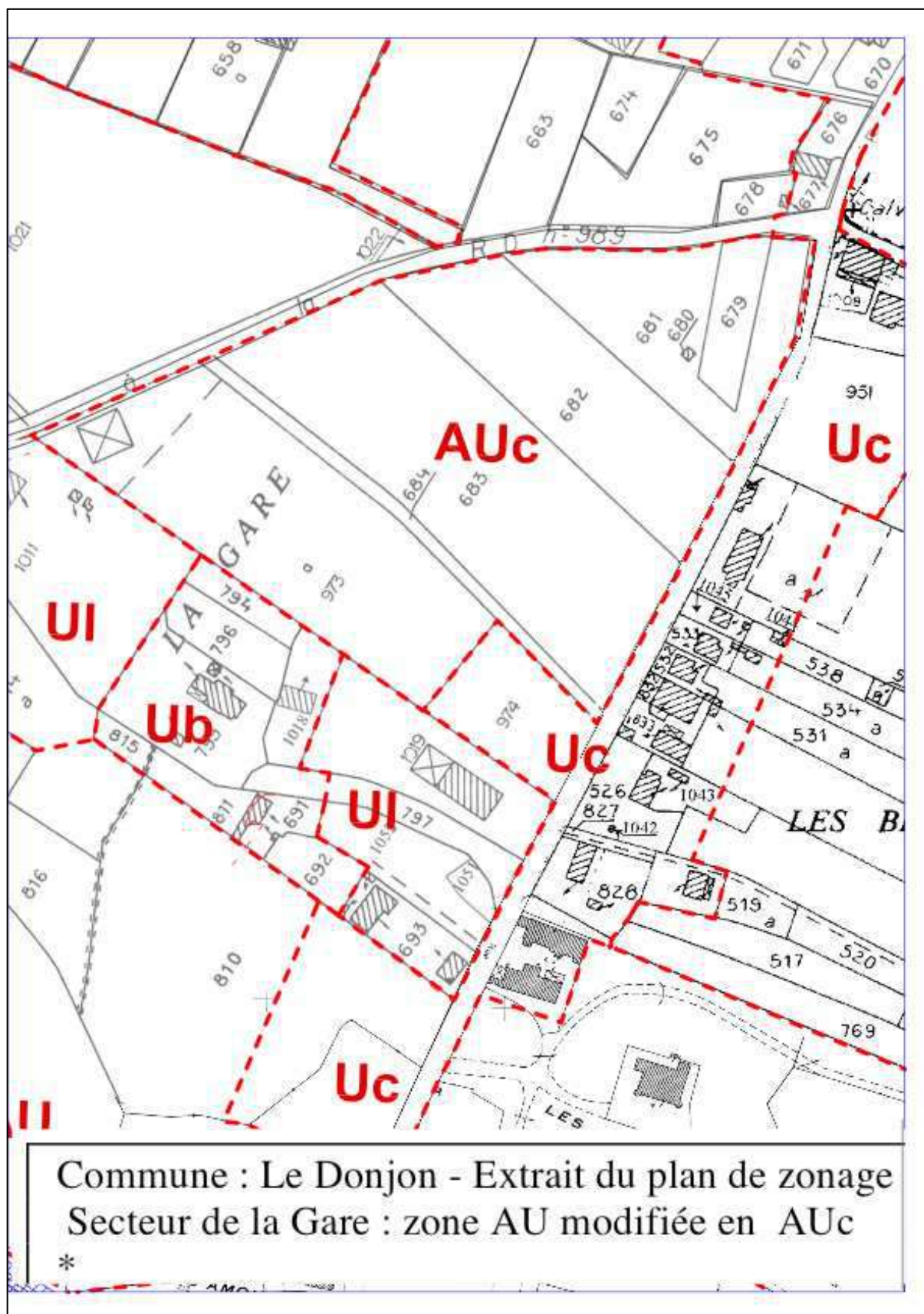
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison de 1 arbre pour 2 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

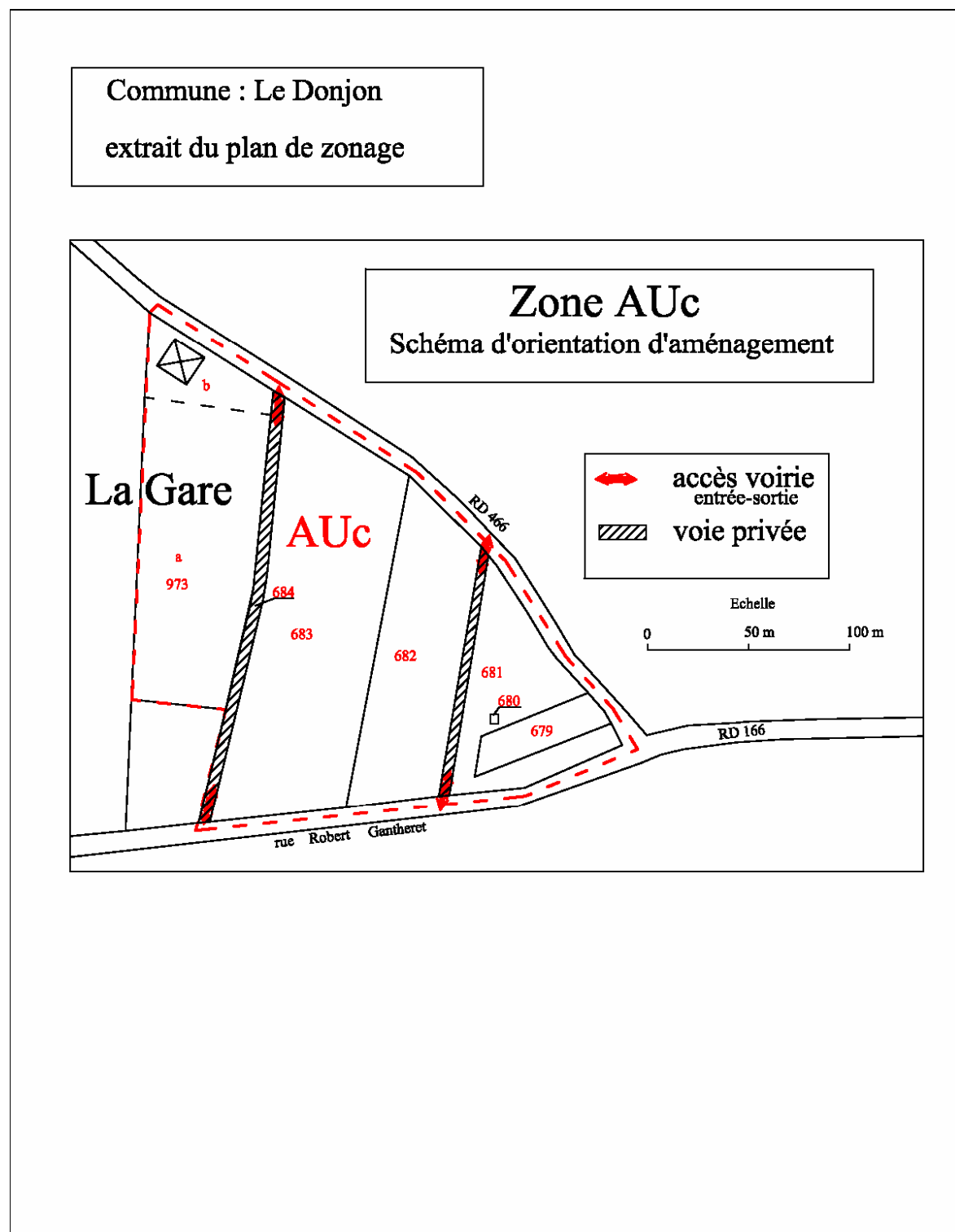
ARTICLE AUc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.





Ce schéma est une annexe au dossier. Il n'est pas intégré au règlement.



PLU – LE DONJON - EMBLEMENTS RÉSERVÉS MODIFIÉS
Suppression de l’emplacement réservé n°10

N° 1 : Création de la déviation du RD – 40 000 m2 - Bénéficiaire :
Département

Parcelle	Lieu-Dit
A 914	Pré de la Font
A 460	Pré de la Font
A 462	Pré de la Font
A 463	Pré de la Font
B 437	Les Sapins
B 422	Les Padeliers
B 425	Les Padeliers
B 424	Les Padeliers
B 409	Terre de la Tireuse
B 516	Terre de la Tireuse
B 519	Terre de la Tireuse
B 406	Terre de la Tireuse
B 410	Terre de la Tireuse
B 470	Terre de la Tireuse
AO 1	Saint Crepin
AO 4	Saint Crepin
AO 5	Saint Crepin
AO 6	Saint Crepin
AO 69	La Futaie
AO 90	Les Corattes
AO 232	Les Corattes
AO 160	La Futaie
AO 162	Les Corattes
AO 163	Les Corattes
AO 165	Les Corattes

Emplacement réservé n° 2 : Elargissement à 6 m rue des Bernards
3600 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 215	Chemin des Bernards
AM 332	Chemin des Bernards
AM 208	Passevitte
AM 260	Passevitte
AM 335	Les Bernards
AM 336	Les Bernards
AM 338	Chemin des Bernards
AM 339	Chemin des Bernards
AM 76	Les Bernards
AM 196	Les Bernards
AM 75	Les Bernards
AM 74	Chemin des Bernards
AM 73	Les Bernards
AM 69	Chemin des Bernards
AM 68	Les Bernards
AM 70	Les Bernards
AM 71	Chemin des Bernards
AM 248	Les Bernards
AM 249	Les Bernards
AM 195	Les Bernards
AM 292	Passevitte
AM 256	Passevitte
A 697	La Gare
A 696	La Gare
A 698	La Gare
A 812	La Gare
A 813	La Gare

Emplacement réservé n° 3 : Elargissement à 6 m rue Derrière la Ville
2 400 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
A 696	La Gare
A 792	Chemin Denys Bournatot
A 791	La Gare
AM 319	Chemin Denys Bournatot
AM 197	Les Bernards
AM 244	Les Bernards
AM 245	Les Bernards
AM 86	Chemin Denys Bournatot
AM 87	Les Bernards
AM 99	Les Bernards
AM 166	rue Victor Hugo
AM 164	rue Victor Hugo
AM 328	rue Général de Gaulle
AM 212	Bois d'Amour
AM 213	Bois d'Amour
AM106	Bois d'Amour
AM 107	Chemin Denys Bournatot
AM 116	Chemin Denys Bournatot
AM 121	rue Robert Gantheret

Emplacement réservé n° 4 : Création d'une voie à Beauregard
3 700 m2 - Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 227	La Montée
AL 341	La Montée
AL 343	La Montée
AL 344	La Montée
AL 320	La Montée
AL 316	Chemin de Beauregard
AL 317	Chemin de Beauregard
AL 490	La Montée
AL 506	Chemin de Beauregard
AL 210	La Montée
AL 289	rue Gambetta
AL 290	rue Gambetta
AL 202	La Montée
AL 199	La Montée
AL 198	La Montée
AL 192	La Montée
AL 258	La Montée
AL 211	La Montée

Emplacement réservé n° 5 : Création d'une voie à Beauregard
1100 m2 - Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AO 153	Beauregard
AO 134	L'Oyasse
AO139	Chemin de Beauregard
AO 208	Chemin de Beauregard
AO 210	Beauregard
AO 186	Beauregard
AO 143	Beauregard
AO 144	Beauregard
AO 190	Beauregard
AO 191	Beauregard
AO 146	Beauregard
AO 147	Beauregard
AO 150	Beauregard
AO 152	Beauregard

Emplacement réservé n° 6 : Parking et Parc Maison de retraite
6300 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 132	rue Gambetta
AL 130	rue Gambetta
AL 129	rue Gambetta
AL 128	rue Gambetta
AL 127	rue Gambetta
AL 126	rue Gambetta
AL 125	rue Gambetta
AL 123	rue Gambetta
AL 122	rue Thiers
AL 119	rue Thiers
AL 120	rue Thiers
AL 121	rue Thiers

Emplacement réservé N°7 : Création d'une voie en zone AU « La Montée »

600 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AL 237	La Montée

Emplacement réservé N°8 : Création d'un chemin piéton/cycliste

500 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 217	La ville

Emplacement réservé N°9 : Création d'un chemin piéton/cycliste

200 m2 – Bénéficiaire : Commune

Parcelle	Lieu-Dit
AM 179	La ville
AM 217	La ville

DEPARTEMENT de l'ALLIER

Commune de

LE DONJON

**MODIFICATION du P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Visa de la Préfecture

Sous-dossier 5

Modification du règlement de la zone Nh

Février 2009

BETPAYSAGE

Urbanisme - Environnement - Paysage

Avenue Joseph Monat – LE MAYET DE MONTAGNE

Tél : 04 70 97 45 23 –email : saccardy.betp@wanadoo.fr

SOUS-DOSSIER 5 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Nh

Le présent sous-dossier est établi conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

ARTICLE Nh 9

Cet article a pour objet de fixer les dimensions limites des constructions annexes des constructions existantes dans la zone Nh.

La rédaction actuelle de l'article stipule que les abris de jardin seront inférieurs en superficie à 10 m², et que les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Ces dispositions aujourd'hui ne satisfont pas les habitants de cette zone du fait de leur éloignement du bourg et de leur nécessaire autonomie.

Par ailleurs l'évolution du confort, des moyens et de la qualité de vie vont dans le sens d'un accroissement des besoins en espace aménagé et protégé.

Modification :

Compte tenu de la demande des permis de construire en extension et en annexes, et compte tenu de certains refus, la commune décide de modifier l'article Nh 9 en rehaussant les valeurs limites imposées.

L'article actuel :

« Les abris de jardins seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m². ».
devient ainsi modifié :

« Les extensions seront limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardins seront limités à 20 m².

Les garages auront une superficie maximale de 40 m². ».

ARTICLE Nh 11

L'article Nh11 définit l'aspect extérieur des constructions. Dans sa rédaction il traite des pentes des toitures avec des pourcentages limites qui ne correspondent pas toujours à la réalité potentielle de construction d'extensions.

Modification :

La commune décide d'augmenter la fourchette des pourcentages de pente de toitures pour les extensions à venir, et modifie en conséquence la rédaction partielle correspondante.

La rédaction partielle actuelle :

« Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol»,

devient ainsi modifiée :

« Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol ».

CONCLUSION

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

On lira dans les pages suivantes :

- le règlement complet actuel de la zone Nh,
- le règlement complet modifié de la zone Nh.

REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE Nh

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite:

Sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques.
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - Sans objet.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établis au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures. Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel. Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol. Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les reprises de l'existant, les extensions et les annexes. Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois ou matériaux naturels.

Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

REGLEMENT MODIFIÉ DE LA ZONE Nh
--

ZONE Nh

Caractère de la zone

La zone Nh recouvre des secteurs habités de faible étendue réservés à l'habitat inclus dans les zones naturelles. Elle concerne tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite:

Sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques.
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement sera non collectif en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - Sans objet.

ARTICLE Nh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies au minimum à 3 m en retrait des emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m en recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 EMPRISE AU SOL

Les extensions seront limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les abris de jardins seront limités à 20 m².

Les garages auront une superficie maximale de 40 m².

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures. Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel. Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 100% ou plus suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être tolérées pour des bâtiments de faible emprise au sol. Les couvertures en ardoises sont autorisées pour les reprises de l'existant, les extensions et les annexes. Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois ou matériaux naturels.

Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.

ARTICLE Nh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DEPARTEMENT de l'ALLIER

SOUS-PRÉFECTURE DE VICHY
DOCUMENT REÇU LE

27 JUIN 2006

VU POUR VALOIR RÉCÉPISSÉ

LE DONJON

PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 22.06.2006

Visa de la Préfecture



RAPPORT DE PRESENTATION

1

Juin 2006

BETPAYSAGE

Etudes : urbanismes, environnementales et paysagères

73 rue de Vingré - 03200 - VICHY

Tél : 04 70 97 45 23 - Fax : 04 70 31 39 76 - email : betpaysage@wanadoo.fr

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE	
A – DIAGNOSTIC	2
I – PRESENTATION DE LA COMMUNE	2
1 Situation géographique	2
1.1. Généralités	2
1.2. Les Voies de Communications	3
1.3. L'intercommunalité	3
2. Histoire et Patrimoine : l'identité de la commune	4
II - OCCUPATION DU SOL	8
1. Paysage Urbain	8
2. Architecture	9
III - ANALYSE ECONOMIQUE	11
1. Démographie, Habitat et Logement	11
2. Economie - Travail - Emploi	13
3. Equipements	14
4. Qualité de vie : services publics et vie associative	15
5. Loisirs et Tourisme	17
B – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
I - LES ELEMENTS NATURELS	19
1. Géomorphologie	19
2. Le paysage	19
II – LES ELEMENTS DU CADRE DE VIE	25
1. L'eau et l'assainissement	25
2. Les déchets ménagers	26
3. La sécurité des biens et des personnes	27
4. le bruit	27
5. Le patrimoine	27
6. Les circuits de randonnée	27
C - ORIENTATIONS et JUSTIFICATIONS DU PLU	28
I – POTENTIALITES D'AMENAGEMENT	28
1. Paysage Potentialités	28
2. Urbanisme et Architecture : Potentialités	28
II – CHOIX RETENUS : LE PADD	29
1. Développement économique et démographique	29
2. Aménagement de l'Espace	30
3. Environnement	31
4. Equilibre social	31
5. Transports	31
6. Information du public	31
III – COMPATIBILITES SUPRACOMMUNALES	32
IV – DELIMITATIONS DES ZONES	32
1. Tableau comparatif	32
2. Zones urbaines et à urbaniser	35
3. Zones Agricoles	36
4. Zones Naturelles	36
V – JUSTIFICATION DU ZONAGE	36
1. Capacités d'accueil	36
2. Consommation prévisible	37
VI - REGLES SPECIFIQUES AU ZONAGE	37
D - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	40
I. Sur les zones naturelles	40
II. Sur la Qualité de vie	41
III. Implications financières	42

SOUS-PRÉFECTURE DE VICHY
DOCUMENT REÇU LE

27 JUIN 2006

POUR VALOIR RÉCÉPISSÉ

A – DIAGNOSTIC

27 JUIN 2006

I – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

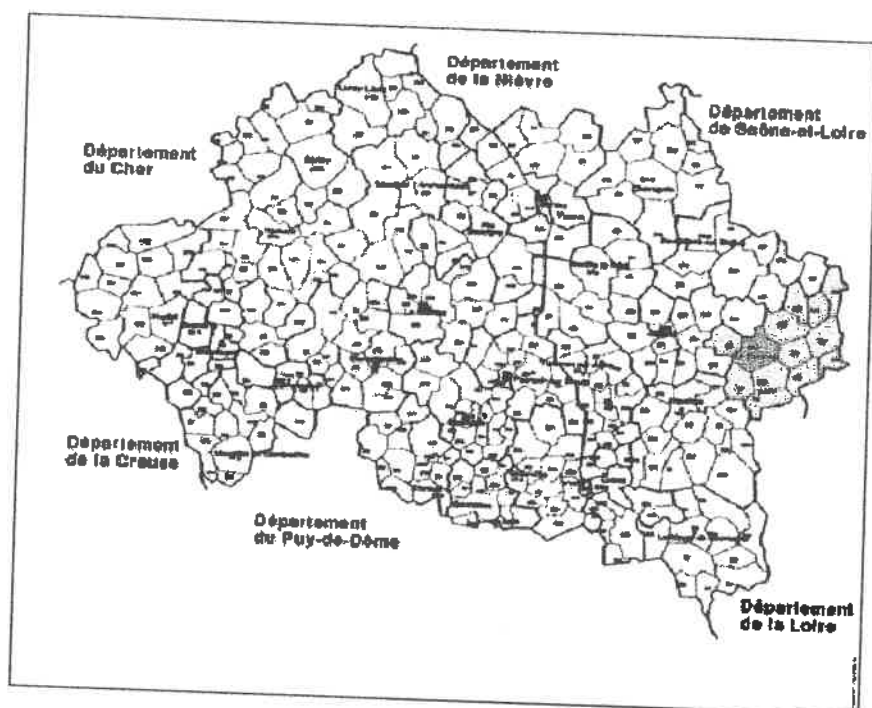
1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1.1. GÉNÉRALITÉS

Située à l'Est du département de l'Allier, la commune s'étend dans un secteur à forte tendance rurale.

Chef-lieu d'un canton qui englobe 12 autres communes, elle est distante d'environ 48 km de Vichy, chef-lieu d'arrondissement, et de 48 km de Moulins chef-lieu du Département. La commune est également le siège de la Communauté de Communes « Le Donjon Val libre ».

Le bourg est établi à l'intersection de deux routes départementales : la RD 994 qui le relie à Digoin au Nord et à Lapalisse au Sud, la RD 989 vers Jaligny à l'Ouest en direction de Moulins.



Elle est entourée par les communes suivantes :

- au Sud : Lenax et Loddès
- à l'Est : Bert et Montcombroux-les-Mines
- au Nord : Liernolles
- à l'Ouest : Neuilly-en-Donjon et Saint-Didier-en-Donjon

La commune du Donjon est :

- d'une part située à plus de 15 kilomètres de la périphérie de l'agglomération vichyssoise,
- d'autre part n'est pas incluse dans un périmètre de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

En conséquence le PLU n'est pas soumis à la règle de l'urbanisation limitée. (Porter à connaissance 2002).

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2. Les Voies de Communications

La commune est bien desservie par les RD 994 Lapalisse - Digoin ; RD 989 Moulins - Roanne ; et RD 166 vers Dompierre sur Besbre.

La RD 994 qui traverse la commune du Donjon crée une zone non aedificandi de part et d'autre de cet axe **en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.**

Le Chemin de Fer (de Varennes au Donjon) est inauguré le 12 Août 1906 avec un banquet de 1000 personnes . Cette ligne a été désaffectée le 15 Mai 1939 par décision du Conseil Général. Son tracé est actuellement en partie utilisé par des chemins communaux.

1.3. L'intercommunalité

a - La communauté de communes : Le Donjon Val Libre

La commune en tant que chef lieu de canton est également le siège de la Communauté de Communes le Donjon Val Libre. Elle regroupe 14 communes et 4850 habitants. Ses bureaux se trouvent au Plessis à proximité de ceux de la commune.

- Compétences obligatoires :

- Développement économique
 - o avec la création et la gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire (commerce, industrie, tertiaire, artisanat et tourisme)
 - o avec la création et la gestion d'ateliers relais
 - o avec l'encouragement au développement du tissu commercial et artisanal local
- Aménagement de l'espace
 - o Avec la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et des schémas de secteurs
 - o Avec l'élaboration d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement
 - o Avec la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Avec l'aménagement rural

- Compétences optionnelles et facultatives

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Protection et mise en valeur de l'Environnement par :
 - o L'aménagement et l'entretien de nouveaux sentiers de randonnées.
 - o Le contrôle de l'assainissement non collectif.
 - o L'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.
- Culture et Education par
 - o L'élaboration d'une politique culturelle communautaire.
 - o Le soutien à l'animation culturelle et à l'organisation de forum

b - Autres regroupements :

- Le Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique (SMAT) prépare, coordonne et gère les projets touristiques des communes adhérentes.
- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Spéciale (SIVOS) du Collège Victor Hugo permet de gérer la carte scolaire.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le Syndicat Intercommunal d'Electrification et de Gaz (SIEGA) a installé le gaz dans la commune, les rues disposent de la distribution de gaz naturel (feeder en servitudes) et gère tout le réseau électrique.
- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la vallée de la Besbre, gère et entretien le réseau d'alimentation en eau potable de la commune.
- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) des Basses Marches et du Bourbonnais s'occupe pour le compte de la Communauté de Communes de la collecte et de la revalorisation des déchets ménagers.

2. Histoire et Patrimoine : l'identité de la commune

La recherche toponymique a permis d'obtenir quelques conclusions dont quelques unes restent toutefois imprécises mais qui permettent de comprendre l'évolution de la commune.

Période protohistorique :

Les éléments les plus anciens de la commune datent de l'époque mégalithique, ces racines indo-européennes nous ont donné les noms des cours d'eau principaux.

- ALLIER, nom de rivière Elaver, pré celtique dont l'origine, peut-être proto-indo-européenne, **el-awer*, signifierait "rapide, alerte, vif, bouillant"
- LOIRE, nom de fleuve, nommé Leigêr au II^e avant JC par Polybe et Liger par César. Ce n'est qu'en 1561 qu'apparaît le mot de Loire. Sa signification reste énigmatique.

Les noms d'hommes apparaissent à la période Celte ou Gauloise; Barrot, Combot (l'homme de la combe), etc....et correspondent au peuplement permanent et au premier défrichage de la forêt.

- Bruyère, brugière ; de brucus (bruyère).
- CRESANCON, Creissançon ; ruisseau, de craxantus = crapaud + suffixe.
- LODDES ; ruisseau, de lut = boue + suffixe -ate.

Période historique

C'est à cette époque que s'est fait le mélange du latin et du celte, ceci se remarque plus particulièrement dans les compositions des noms de lieux désignant des propriétés ou des domaines de cette époque.

- Une voie principale passait dans la région (Saint Léger sur Vouzance, Le Donjon, Barraix Bussolles, Saint Prix) elle joignait Mâcon à Vichy. Selon certains historiens les Boïens venus d'Helvétie (Suisse) se seraient installés entre Loire et Allier sur un territoire cédé par les Eduens. Très tôt cette région est donc considérée comme frontière et soumise à des forces antagonistes.
- Des castra sur buttes ont été répertoriés et certains fouillés à la fin du XIX^es comme à la Butte Jollard. Certains ont été repris à l'époque médiévale ou plus tard lors de la guerre de cent ans comme le Melleret.
- Des témoins taegulae sont trouvés régulièrement et des pièces et médailles diverses; dont un aureus (de l'empereur Auguste en 1898), et même un bronze à l'image d'Hercule découverts en 1811 et donnés au musée de Moulins.

L'écriture s'étant imposée par l'administration romaine, puis le latin par les clercs ; il est fatal d'y trouver bon nombre de sources, à commencer par les noms des lieux habités. Cette période a fixé nombre de noms de lieux. Elle se situe des premières invasions romaines au Haut Moyen Age. Ensuite l'Occitan et le Français ont pris le relais et nous ont donné les noms des villages

- à partir quelquefois du nom de leurs anciens propriétaires : Gauchat ; Huillaux ; ou Vichys .

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- ou à partir de particularité locale ; Melleret, Meilheurets, (pommiers) ; Mouloir (meule, colline) ; Planfoix, (plateau couvert de hêtres).

Le Christianisme fut propagé par saint Martin au IV^e s, avec un lieu de pèlerinage situé au sanctuaire de la chapelle Saint Hilaire (XI^e XV^e).

- Cette chapelle est restée chef de la paroisse du Donjon et dépendait de l'Archi-prêtre de Pierrefitte.
- Les grandes invasions et la constitution de la féodalité, font que la chapelle castrale devient église paroissiale (dédiée à Saint Maurice). La commune actuelle englobe trois paroisses ; la paroisse du Donjon (700 ha), celle de Melleray et celle de Huillaux.
- La paroisse de Melleray n'avait pas de desservant, le curé du Donjon y faisait un office.

Création de la commune

La seigneurie du Donjon faisait partie de l'Autunois (duché de Bourgogne) jusque vers le XIV^e s. Il a été rattaché au Bourbonnais vers cette époque, puisque le 25 sept 1375 "les châtelainies de Châtel Perron, du Donjon et du Pin" sont attribuées au Bourbonnais. Confirmation en est donnée le 14 août 1470 entre les ducs de Bourbon et de Bourgogne. Cependant ces paroisses continueront de dépendre : pour le spirituel de l'Evêque d'Autun, et pour la justice du Bourg le Comte (Saône et Loire) jusqu'à la Révolution.

- En 1450, le Donjon est décrit comme "un grand bourg en pays de Bourbonnais situé en un lieu fort aquatique, environné de grandes forêts au climat assez stérile". Un tel environnement explique un certain nombre d'épidémies (1585, 1628, 1631...) favorisées par les guerres, les pillages des garnisons, et les intempéries (étés trop pluvieux ou trop secs, grands froids, etc.).
- En 1569 Nicolas de Nicolay précise que Melleray - le Donjon comporte 33 feux et Huillaux 17.
- 1619 Les récoltes ont été "fort bonnes, et la France, fertile en bled, vin, noix, glands et tous autres fruits". Le 22 juin, par contre, une "furieuse grêle qui tenait une lieue de largeur ravagea toute la région depuis Cusset jusqu'à Dijon".
- En 1621, "la plus grande partie des enfants du Donjon ont eu la petite vérole et en sont morts trente".
- Durant tout l'ancien régime, le Donjon est un lieu de passage très fréquenté. Les Guerres de Religion et les guerres contre l'empire espagnol voient le passage de nombreux corps de troupes qui laissent la région dans un triste état. A part quelques uns comme le Sieur de Chambillot, lieutenant de chevaux légers, qui a logé pendant 15 jours (en novembre 1624), avec 50 maîtres, et a payé 3 écus pour chacun la plupart des troupes ne font que dévaster le pays. De 1628 à 1791, de nombreux régiments « logent » au Donjon.

Succédant aux armées le climat s'en mêle aussi ; par exemple,

- En 1628 les intempéries firent tomber une partie de la "muraille du chasteau et une partie de la cure".
- En 1658, l'hiver est si rude que durant janvier et février les rivières gelèrent et que l'on passait la Loire avec des charrettes attelées de boeufs et de chevaux.
- Lors de la sécheresse de 1791, tous les étangs et biefs des moulins du canton étant à sec, les boulangers devant faire moudre leur grain à plus de trois lieues demandent que le prix du pain et de la viande soit fixé. Ce que fit le gouvernement en fixant aussi les amendes encourues par les commerçants en cas de dépassement du prix.

- Le Château

Construit à une date indéterminée, sur la butte au nord du village, il avait la forme d'un parallélogramme composé d'un fossé et d'une muraille ornée de tours. L'accès se faisait par

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

plusieurs portes, l'une principale, près de la Place du Marché, l'autre sur la route du Monetai. Le Donjon (qui donna son nom à la ville) devait être remarquable, il se situait sur la motte la plus élevée (maison Méplain Lagardette). Il était déjà en partie ruiné en 1569. Les fouilles du 19 août 1938, rue Carnot, destinées à l'établissement de canalisations d'eau, mirent à jour les fondations du mur d'enceinte d'une largeur d'environ 3 m.

- Huillaux

Huillaux est attesté en 952, puisque Etienne et sa femme Ermangarde, donnent à l'abbaye de Cluny : la terre de Huillaux (Oydellis), avec une chapelle dans le comté d'Auvergne et l'évêché d'Autun. Le fief d'Huillaux appartenait au roi et la justice y était rendue par un prévôt dont la juridiction fut supprimée en 1749 et rattachée au baillage du Donjon.

- Les Etats Généraux, la Révolution, la période moderne.

Le Bourbonnais et la Marche ont formé 5 départements avec comme chef-lieu ; Moulins, Gannat, Montluçon, Evaux et Gueret. L'un des délégués, l'abbé Laurent d'Huillaux a eu une influence décisive et devint Evêque Constitutionnel du département de l'Allier (créé le 4 mars 1790). La Garde Nationale fut créée afin de maintenir l'ordre public et les citoyens actifs (électeurs), durent s'y inscrire. Furent institués, un tribunal de district et un atelier de secours.

- 3. Les voies de communication

- La route

En 1686 le procès verbal de la généralité de Moulins signale 4 foires, dont celle du 14 Janvier dédiée à Saint Hilaire et de bons marchés tous les lundis. Quelques travaux sont cependant entrepris pour améliorer ce lieu de passage et le 25 novembre 1748, on pose la première pierre d'un pont établi sur la partie sud des fossés face à la porte dite des Halles. En 1791 le tracé sur le territoire de la commune de la voie actuelle : Lapalisse / Digoin est adopté. Dans les dix ans qui suivent des étangs sont asséchés et la rue centrale du Donjon pavée. En 1860, la rivière est couverte dans la traversée du bourg.

- Le canal de Briare

Le canal de Briare construit entre 1604 et 1642 relie la Loire à la Seine par le Loing. Paris se trouve relié par Roanne, avec un transit de 2 jours de chariot pour accéder à la Saône puis au Rhône et amorce l'expansion du Donjon.

- La voie ferrée

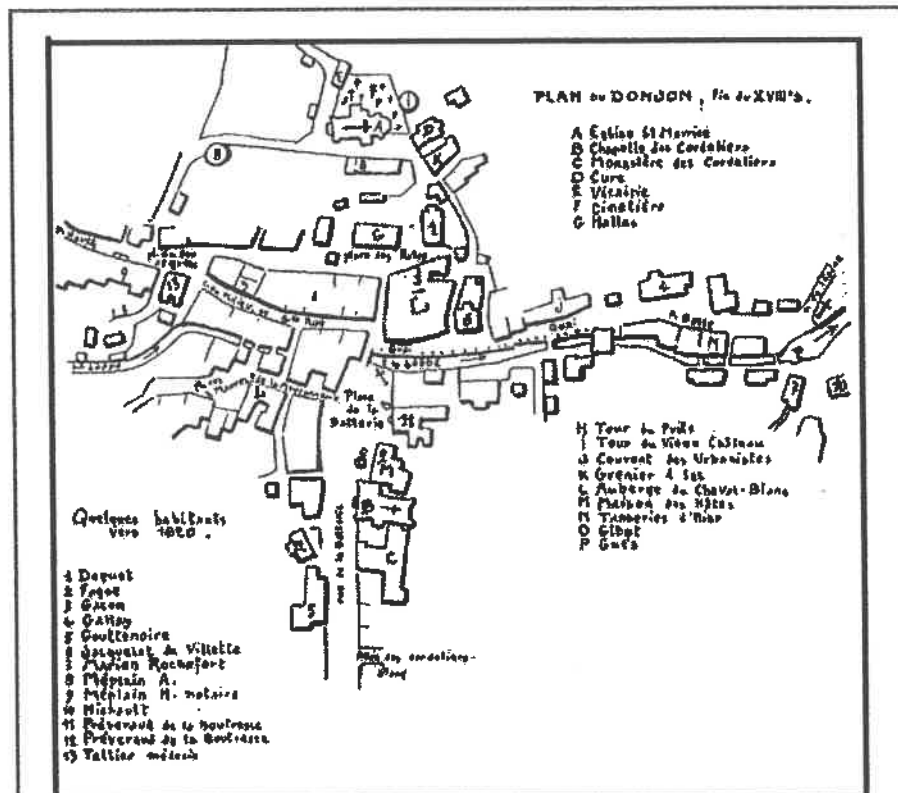
Le Chemin de Fer (de Varennes au Donjon) est inauguré le 12 Août 1906 avec un banquet de 1000 personnes. Cette ligne a été désaffectée le 15 Mai 1939 par décision du Conseil Général.

UN TERRITOIRE AVEC UNE LONGUE HISTOIRE

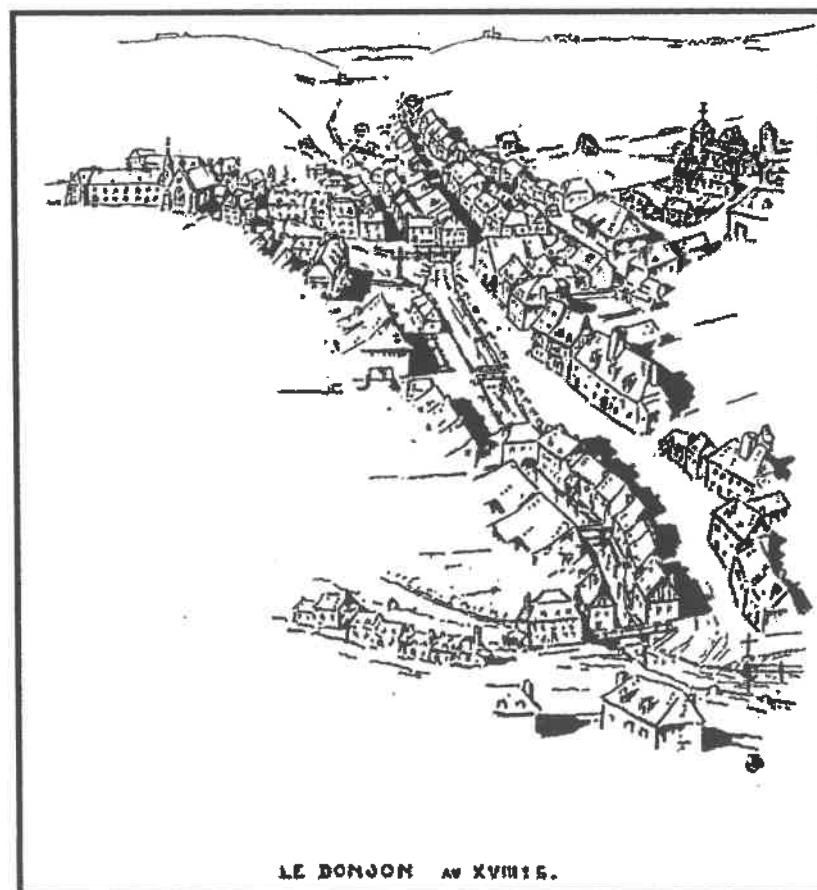
Bibliographie :

- Jacques Lagardette, "Le Passé aux Basses-Marches du Bourbonnais", avec 50 planches de l'auteur. Ed Cahiers du Bourbonnais Moulins, 1965, 140p.
- Denys Bernatot, "Le Donjon, son histoire". Monographie des villes et villages de France ; Res Universis, Paris, 1993, 281 p.
- Arsac J. : "Toponymie du Velay- origine et signification des noms de lieux et de lieux-dits", Les cahiers de la Haute-Loire, le Puy-en-Velay, 1991.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan de la ville du Donjon au 18^{ème} siècle



II - OCCUPATION DU SOL

Le territoire communal du DONJON s'étend sur une superficie de 3702 hectares, dont 15 % environ est couvert de forêts. Les sols de nature limono-argileuse, en grande partie en coteaux, sont gérés en pâtures et prairies. Les rares secteurs plan et peu inclinés sont gérés en culture.

1 PAYSAGE URBAIN

Le chef lieu de la commune n'apparaît pas directement quand on arrive par l'une ou l'autre des entrées dans la mesure où le bourg se trouve à la jonction de deux vallées, la vallée de la Loddès et la vallée du ruisseau de Sarlièvre. Les voies descendent du plateau pour prendre la trouée de la Loddès vers la Loire. Les virages ne permettent pas d'appréhender directement le bourg et celui-ci se découvre brusquement au détour d'un virage. Le paysage urbain se caractérise en amont de la Loddès par un cirque regroupant les extensions du bourg vers l'Ouest. L'ensemble domine la retenue du Moulin, et cette partie du bourg n'est pas perceptible par la majorité des touristes.

1.1 – Les Entrées de bourg

Au Sud par la RD 994, on découvre l'Oyasse sur l'entrée de bourg XVIII^e avec ses arbres d'alignement et les immeubles importants des grandes propriétés qui bordent cette entrée.

Au Nord, par la RD 994 venant de Digoin, la voie sinue dans la vallée ; l'étang du Moulin de l'Epine attire l'attention et le bourg apparaît en arrière plan avec le Château du Plessis abritant la Mairie.

Au Nord par la RD 166, la route monte sur la ligne de crête, et le bourg se découvre à partir des Bernardes en redescendant.

A l'Ouest par les RD 23 et 15, la situation est semblable à la précédente, puisque ces deux routes montent de deux vallées pour se rejoindre près du cimetière, pour redescendre vers le bourg.

1.2 – Les Espaces publics

Les espaces publics du bourg sont variés et de qualité, hors le parc du château, on peut noter les différentes places publiques, chacune avec sa typicité.

- 1 - la place du Marché, récemment aménagée, se cache au milieu du bourg,
- 2 - la place du docteur Gacon, ressemble plus à un carrefour au milieu des maisons,
- 3 - la place de la Guillotière, en entrée Nord Est, est le débouché naturel des maisons les plus anciennes du bourg,

4 - la place de la République avec son marché hebdomadaire du mardi et son centre commercial près de l'église est le centre d'intérêt commercial majeur de la commune. Il est complété par la foire mensuelle du samedi.

5 - le Champ de Foire, légèrement à l'écart permet de recevoir les véhicules des personnes se rendant au marché.

Le bourg s'est installé au pied du château le long des rives de la Loddès pour profiter de la force motrice des moulins. Cette position n'a pas eu que des avantages au cours de l'histoire : la crue du 24 Mai 1977 a emmené en 3/4 d'heure 1,10 m d'eau dans les magasins de la Place de la République.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3 – Les Extensions urbaines et les écarts

Les extensions urbaines sont marquées par une urbanisation diffuse autour de certains centres d'intérêt :

- Les Melleret s'organisent autour de la Chapelle à tendance résidentielle,
- Les Martins regroupe quelques résidences et un restaurant
- L'Oyassee compte quelques activités liées à la route,
- Les Costières regroupent quelques résidences et s'étend le long des voies avec l'Etang Vieux et le Chêne de l'Agneau.

Les écarts sont constitués de différents hameaux essentiellement agricoles ; certains sont ou étaient le siège de domaines importants (les Plantais, Huillaux, Contresol, les Bernards ou la Tour de Boutresse).

DES ESPACES PUBLICS VARIES ET DIVERSIFIES

2 - Architecture

L'architecture du Donjon est très variée et de qualité. On trouve successivement les monuments de prestige (ce sont les châteaux et leur domaine qui marquent le paysage), les monuments anciens, l'architecture vernaculaire ou de pays, et l'architecture récente et contemporaine.

2.1. L'Architecture de prestige.

Elle est très importante puisque ses domaines s'étendent sur la presque totalité du territoire communal et que les pâturages et les forêts en sont le support et l'écrin.

Le plus important, par la superficie de son domaine, est Contresol dont l'activité est centrée sur l'exploitation du sanglier et de sa forêt et les nombreux fermages concédés à l'élevage aux alentours.

Le château du Plessis siège de la municipalité domine le bourg, et ouvre la grille de son parc directement dans le bourg.

Le château des Plantais, dominant son vallon et son étang, très visible est du XVIII^e siècle.

Le Domaine des Deguets, ressemble plus à une maison bourgeoise.

Le château des Bernards dont le domaine est modeste, mais qui jouxte le bourg. Il est caché par son mur.

2.2. L'Architecture monumentale

Elle est présente avec l'église et l'ancien couvent des Cordeliers au centre même du bourg. La première est visible par sa flèche et se trouve à la croisée des deux parties de la Place de la République. Cette place a été formée par la place de la Batterie et son extension en couverture de la rivière Loddes

Le Monastère des Cordeliers (aujourd'hui occupé par la Gendarmerie Nationale) est un des points forts du centre du bourg par son architecture du XVIII^e et par sa masse imposante.

2.3. *L'Architecture ancienne ou médiévale*

Elle a traversé toutes les époques avec des vicissitudes, mais nous laisse encore son témoignage. Certains éléments doivent être restaurés sous peine de disparaître à jamais, leur nombre étant limité.

La Motte féodale de Huillaux demande quelques explications pour sa compréhension sur le terrain.

La tour d'enceinte du bourg, n'est pas mise en valeur, les plantations du parc du Plessis la masquant.

Les maisons médiévales du bourg, cachées rue Thiers et rue de la Liberté, et surtout la rue de la Guillotière méritent une attention particulière.

Le moulin à vent, une rareté dans nos pays est en cours de restauration.

Les chapelles de Saint Hilaire et de Melleret se montrent perchées sur leurs collines.

2.4. *L'Architecture vernaculaire ou de pays*

Elle représente la majorité des constructions anciennes : fermes, maisons de ville, maisons de rapport, ou d'ouvriers. Ces constructions sont typiques de leur époque et du Bourbonnais avec des toitures à fortes pentes couvertes en petites tuiles de terre cuite.

- La ferme d'élevage à cour ouverte installe ses bâtiments en carré, chacune des constructions ayant son affectation : habitation des hommes, logement des animaux, stockages des récoltes et du matériel.
- La maison d'ouvrier agricole reste modeste dans sa volumétrie, elle se remarque par son accès extérieur aux combles. Nombres d'entre elles ont été restaurées et sont devenues des résidences principales d'employés et d'ouvriers de Le Donjon.
- La Maison de Ville ou de rapport se développe sur plusieurs niveaux avec ou sans vitrine au rez-de-chaussée. Les toitures sont le plus souvent à deux pentes en tuile plate, avec des combles plus ou moins aménagés. Mais on trouve également des toitures à la « Mansard » à brisis et terrassons.
- Les croix, puits et fontaines font partie du petit patrimoine intéressant de la commune comme le pont « romain ».

2.5. *L'Architecture récente*

Quelques époques ont marqué de leur style les constructions comme le style 1920 ou les constructions résidentielles récentes

Par contre les agrandissements d'exploitations agricoles et les zones d'activités génèrent une architecture particulière qu'il convient de contrôler afin de conserver une qualité conforme à celle que l'on veut maintenir sur la commune, surtout dans la mesure où celle-ci s'oriente vers le tourisme. On peut affirmer que le centre commercial est bien intégré au bourg, cependant un effort aurait pu être fait pour améliorer sa volumétrie.

2.6. *L'Architecture et l'accueil touristique*

Les commerces et hôtels-restaurants de la ville sont bien placés pour recevoir le tourisme de passage. Il faut noter la bonne tenue du camping municipal.

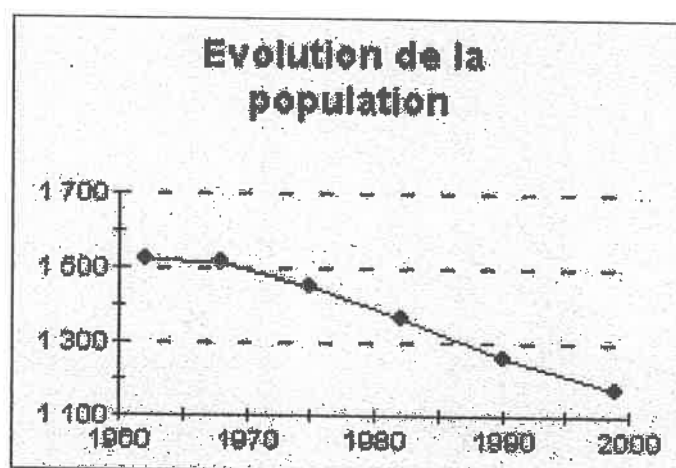
VARIÉTÉ ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE

III - ANALYSE ECONOMIQUE

1 - Démographie, Habitat et Logement

1.1. Démographie

En 1569 Nicolas de Nicolay précise que Melleray - le Donjon comporte 33 feux et Huillaux 17. En 1621, "la plus grande partie des enfants du Donjon ont eu la petite vérole et en sont morts trente". En 1709 l'hiver est encore terrible et la famine est si grande qu'il y eut 65 inhumations, et seulement 27 baptêmes.



Le tableau du Recensement Général de la population effectué par l'INSEE fait apparaître une perte de population constante depuis 1975 passant de plus de 1400 habitants à 1170 habitants en 1999.

- L'érosion est de 7 % depuis 1990.
- Le nombre des ménages a, pour sa part, augmenté de 2 %, avec une prédominance des ménages de une à deux personnes (70 %).
- Cette perte de population est due au solde naturel négatif (-141), le solde migratoire positif (+51) ne le compensant que partiellement.

La répartition par tranche d'âge affiche un vieillissement prononcé puisque l'indice de jeunesse passe de 0,56 à 0,40 (un des taux les plus bas du département).

Ces points peuvent s'expliquer en partie par la présence de la Maison de Retraite qui vieillit (artificiellement) la population INSEE.

UNE DEMOGRAPHIE EN BAISSSE

1.2. Habitat

	Total Resid	Résid Princ	Res Second	Logts Vac
Bassin d'Habitat	4099	2899 (+1 %)	641 (+ 7%)	559
Commune	670	515 (+ 5 %)	44 (-12%)	111

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

De nombreuses constructions anciennes occupent le centre bourg. Certaines témoignent de commerces autrefois florissants et aujourd'hui abandonnés (anciennes vitrines). Comme le montrent les éléments fournis par l'INSEE, de nombreuses maisons manquent de confort, elles appartiennent pour une bonne part à des personnes âgées. Il est à noter que par rapport au bassin d'habitat l'évolution est plus favorable aux résidences principales qu'aux résidences secondaires et aux logements vacants. La population d'un certain âge se rapprochant des services.

TENDANCE : L'HABITAT SE RAPPROCHE DES SERVICES

Il est à noter l'importance du nombre des locataires dans la commune par rapport au bassin d'habitat (39 % contre 28%).

1.3. Parc des Logements

Permis de Construire délivrés (Documents Mairie)

Années	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements	4	2	2	2	0	2	3	6	2	3	5	4

Les 10 dernières années : 29 PC ont été délivrés, soit près de 3 par an , soit une consommation de terrain d'environ 7 ha pour la même période.
Durant la même période chaque année a vu la construction de deux bâtiments agricoles et de deux garages.

Deux lotissements communaux : l'un situé aux Plessis, l'autre au Bois d'Amour.

Le lotissement géré par l'OPDHLM a permis la construction de 20 logements HLM aux Biennes, et la réhabilitation de 7 autres.

UN DESSEREMENT DE LA POPULATION

Une OPAH (Opération Programmée de l'Habitat) avec le Pact Arim a été lancée avec succès sur le canton, a duré 5 ans, suivi d'un PIG.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) piloté par la Communauté de Communes a lancé une opération de restauration de bâtiments anciens et de ravalement de façades. Une nouvelle OPAH initiée par la Communauté de Communes débute en août 2005 (en revitalisation rurale).

DES PROGRAMMES DE REHABILITATION DE L'HABITAT

Permis de Construire délivrés (Documents Mairie)

Années	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Agricole	4	3	2	1	2	7	2	1	1	5	3	-
Garage	1	1	2	0	1	2	5	3	1	1	4	-
Bureaux	0	0	0	0	2	0	2	2	0	3	0	-
Commerces	0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	0	-
Autres	1	3	2	0	2	0	2	1	1	1	1	-

Les permis montrent un rythme soutenu de travaux de toutes catégories qui préfigurent une reprise des activités au niveau local.

2. Economie - Travail - Emploi

2.1. Economie

Source INSEE 1999 – Site : RGP 99

(Population sans double compte)

catégorie socioprofessionnelle	nombre de ménages	pop des ménages	nbre pers par ménage
Agriculteurs	24	84	3,5
Artisans, commerçants	32	88	2,8
Cadres, prof. Intel	28	60	2,1
Professions inter.	20	28	1,4
Employés	36	64	1,8
Ouvriers	88	264	3
Retraités	248	420	1,7
Autres inactifs	36	76	2,1
Total	512	1084	2,1

NB : la population de retraités est sur-représentée du fait de l'existence de la maison de retraite.

2.2. Agriculture

La superficie de la Commune s'étend sur 3702 ha , dont 477 de bois et forêts. Elle participe à deux unités paysagères : celle du "Pays de Neuilly en Donjon" et celle du "Pays des Côteaux" selon l'inventaire des paysages du département de l'Allier (DIREN 1995).

Traditionnellement ce secteur appartient aux « Basses Marches du Bourbonnais ».

Données RGA 2000 connues :

Nombre d'exploitations	67
dont nombre d'exploitations professionnelles	30
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	75
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	107 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	60 UTA (équivalent temps plein)
Superficie agricole utilisée des exploitations	3254 ha
Terres labourables	909 ha
Superficie toujours en herbe	2338 ha
Nombre total de vaches	1862
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	77

2.3. Commerce et artisanat

Les commerces et l'artisanat sont bien représentés avec deux superettes, un centre commercial, une droguerie, 4 mécanique-auto, 2 pompes à essence, un transporteur, etc.

La gamme des services à la personne fournis sur le territoire de la commune est assez étendu puisque l'on trouve :

- le paramédical ; avec 2 médecins, 4 infirmiers, 2 masseurs kinésithérapeutes, 2 pharmacies, 2 dentistes, ambulance, 1 ostéopathe.
- les services divers ; notaire, banque, fleuriste, journaux-tabac, librairie-papeterie, 3 taxis, 3 salons de coiffure, etc.

UN CENTRE ATTRACTIF ACTIF

3. Equipement

3.1. Equipements structurants

a - Les communications routières

La commune est bien desservie par les RD 994 Lapalisse - Digoïn ; RD 989 Moulins Roanne ; et le RD 166 vers Dompierre sur Besbre.

La RD 994 qui traverse la commune du Donjon crée une zone non aedificandi de part et d'autre de cet axe en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

L'ouverture à Digoïn du pont de la déviation et franchissement de la Loire le 27 Mai 2003 permet d'absorber 3100 véhicules/jour, 6000 en été. En conséquence le trafic prévisionnel progressif sur le bourg du Donjon implique la création d'une déviation du bourg dont le projet est avancé et correspond à l'emplacement réservé n°1.

Les comptages fournis par la DDE Allier indiquent :

RD 994	2909 véhicules jour	dont 16,30 % de PL en 2004 (SIREDO)
RD 994 Sud	2851 véhicules jours	dont 17% de PL en 1998
RD 994 Nord	3037	en 1999
RD 989 Sud	1351	en 1997
RD 989 Nord	1673	en 1997

b – Les réseaux techniques

L'étude du zonage d'assainissement est confiée à la DDE.

Il y aura 3 tranches d'assainissement vers la Loire. La collecte des eaux usées est problématique dans la mesure où 250 m de rivière sont couvertes et que les réseaux d'assainissement du bourg sont anciens et quelquefois difficile d'accès.

3.2. Les Transports

a - Les Transports scolaires

Les lycéens à destination de Moulins et Vichy sont pris en charge gratuitement par les transports le lundi matin et le vendredi soir.

Pour les collégiens ces transports sont pris en charge en totalité par le Conseil Général.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

Les étudiants de l'Allier peuvent utiliser les transports scolaires de l'Allier, dans la limite des places disponibles, selon un forfait annuel. Les apprentis et stagiaires adultes de la formation continue bénéficient des transports scolaires sur les mêmes lignes, selon un forfait mensuel. La carte des transports scolaires est à mettre en parallèle avec les voies de communication routes et voies ferrées (TER). Des tarifs préférentiels sont étudiés pour les trajets Domicile-travail, et Domicile-étude. Les premiers concernent les salariés et les intérimaires et les seconds d'une part les élèves externes ou demi-pensionnaires, d'autre part les internes.

Sont également compris les élèves de moins de 21 ans, les étudiants de moins de 26 ans et les apprentis de moins de 23 ans.

Des conditions de transports sont offertes également pour les étudiants et élèves Auvergnats effectuant leurs études dans certaines académies.

b - Les Mouvements pendulaires

Conformément à la tendance départementale, la part de la population active ayant un emploi travaillant sur la commune de résidence diminue sensiblement (-13 %), dans le même temps les mouvements s'accroissent.

Mouvements pendulaires : lieu de résidence - lieu de travail (INSEE RGP 99)

âge en 6 tranches	ensemble	commune	autre com	même zone emploi	même département	même région	autres
15 à 19 ans	8	4	4	3	4	4	0
20 à 24 ans	35	11	24	12	19	20	4
25 à 29 ans	37	24	13	7	11	11	2
30 à 39 ans	117	83	34	16	28	28	6
40 à 49 ans	113	89	24	15	17	17	7
50 ans ou plus	119	105	14	3	9	9	5
Total	429	316	113	56	88	89	24

Tous ces mouvements sont faits par la route essentiellement à l'aide de la voiture particulière.

4. Qualité de vie : services publics et vie associative

4.1. Services publics

Les services publics sont bien représentés au Donjon par : mairie, poste, banque, gendarmerie, SIVOM vallée de la Besbre (eau et assainissement), centre de secours, perception, etc. La Maison de Retraite de moyen et long séjour accueille 70 lits dont 50 en section de cure médicale.

Les écoles

L'école publique de garçons a été construite en 1880, 142 élèves la fréquentaient. L'école publique de filles recevait 26 élèves, tandis que l'école Congréganiste en recevait 150, dont les enfants indigents (au terme d'un contrat passé avec la commune). Ce n'est qu'en 1922 que cette école fut construite à proximité de l'école des garçons après de multiples études commencées en 1890.

Actuellement on compte :

Ecole maternelle	dès 2 ans mobilise 7 personnes + 2 aides.
Ecole primaire	100 élèves en 2003 – 110 en 2005
Cantine scolaire	
Collège public Victor Hugo	162 élèves en 1999 et 163 en 2000

sans oublier l'Ecole Privée Saint Joseph (environ 40 élèves).

4.2. Autres Equipements publics

- Le Stade

- Le stade comprend 3 grands jeux (stade de foot-ball homologué + 2 terrains de foot), salle de sports, 2 courts de tennis, 1 terrain de boules, 1 salle de sports et 1 salle spécialisée, 1 plateau d'évolution et 1 plan d'eau.

- Le Centre Socio culturel

- Le Centre Socio-culturel est complètement équipé (300 places assises ou 200 couverts) et permet l'accueil de manifestations diverses comme le cinéma ambulant ou les relations tissées avec le festival de Gannat.

- La Salle Polyvalente

- La Salle Polyvalente permet de son côté de recevoir 150 places assises ou 100 couverts (équipements complets).

DES EQUIPEMENTS PUBLICS COMPLETS

4.3. Vie associative

La vie associative est intense et la commune compte de nombreuses associations très actives, parmi ces dernières on note en 2002 :

Les associations classiques :

- La commune, en relation avec le Festival de Gannat, propose des animations folkloriques d'été. « Folklore et Rencontre » a permis de recevoir plus de 200 artistes venus du monde entier.
- L'Harmonie compte 60 personnes avec l'école de Musique et la Chorale.
- Les Sapeurs -Pompiers comptent 20 sapeurs et 4 véhicules.
- La Coopérative scolaire, aidée par l'Amicale Laïque, propose des activités péri-scolaires. Il en est de même avec St Joseph.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- CATM AFN et le Comité Local du Souvenir Français participent au soutien des anciens prisonniers de guerre et des familles des anciens combattants.

Les associations sportives :

- les clubs de Tennis, Pétanque, Handball, et Football.
- la Retraite sportive des Basses Marches du Bourbonnais compte 56 membres.

Les autres associations :

- les Donneurs de sang, et le Comité Local de Santé oeuvrent de concert pour la prévention;
- le Centre Social Rural, la Paroisse du Donjon et le Secours Catholique mettent en oeuvre des opérations d'aide sociale.
- La FNATH défend les adultes handicapés ou victime d'accidents du travail (50 adhérents sur le canton)
- les JMF (Jeunesses musicales de France) viennent 4 fois par an pour les enfants des écoles publiques.

UNE VIE ASSOCIATIVE ACTIVE

5. Loisirs et Tourisme

La Maison de Pays (créée en 1990) renseigne les touristes et organise des expositions.

La Commune offre avec ses monuments un bon éventail d'attrait touristique.

On peut noter :

Aux environs :

- Les châteaux qui concernent la commune : les Plantais , le Plessis, Les Bernards, Contresol, La Motte de Huillaux,
- Le centre cynégétique de Contresol (élevage de sangliers) reçoit visiteurs et chasseurs.
- Les chapelles de Saint Hilaire et de Melleret.
- La base de loisirs située en aval du bourg (entrée Est arrivée de Digoin), a été créée en retenue des eaux de la Loddes.

Au bourg:

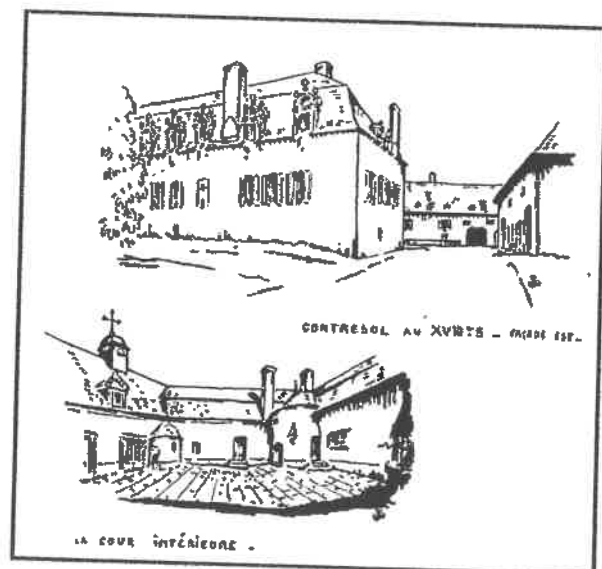
- son église,
- les ruines de sa tour de rempart et quelques vieilles maisons médiévales.
- le plan d'eau,
- le Musée de la Roue :

Guy Coulon, un ancien forgeron a mis en place ce Musée, inauguré en 1997 et qui reçoit 1000 visiteurs en moyenne chaque année.

- Il faut y ajouter l'accueil touristique divers :
 - o 2 gîtes au Parc du Plessis (6 personnes)
 - o 1 gîte équestre (en équipement minimum) pour 6 personnes
 - o le camping communal 1* à 40 places qui reçoit des habitués depuis de longues années.

UN TOURISME A DEVELOPPER ET A METTRE EN VALEUR

Le château du Plessis
et l'arrivée sur le bourg



Le château de Contresol

Le domaine des Plantais



B – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – LES ELEMENTS NATURELS

1 – GEOMORPHOLOGIE

Le territoire communal du DONJON s'étend sur une superficie de 3702 hectares. Son relief correspond à la terminaison Nord de la Montagne Bourbonnaise. Il se présente sous la forme d'un plateau fortement découpé et érodé par trois vallées orientées Sud-Ouest/Nord-Est et les nombreux vallons adjacents à ces vallées.

Le plateau fragmenté présente un point culminant à 450 m d'altitude IGN au Sud-Ouest. Il s'incline vers le Nord-Est jusqu'à une altitude de 275 m en vallée.

La moitié Sud-Ouest du territoire communal est occupée par des plateaux présentant des altitudes variant entre 375 m et 425 m pour un quart, et des altitudes variant entre 325 et 375 m pour le quart suivant.

La moitié Nord-Est du territoire communal est occupée par des plateaux présentant des altitudes variant entre 300 et 325 m.

Les trois vallées principales sont étroites et encaissées dans la partie Sud-Ouest du territoire, larges et étalées dans la partie Nord-Est.

Les sols de nature limono-argileuse, en grande partie en coteaux, sont gérés en pâtures et prairies. Les rares secteurs plan et peu inclinés sont gérés en culture.

2 – LE PAYSAGE

Le modelé du paysage du territoire de la commune apparaît fragmenté, morcelé, en une multitude de collines et de vallons oscillant en des amplitudes de 50 m, se réduisant progressivement du Sud-Ouest au Nord-Est.

Ce modelé résulte de l'expression géographique de l'extrémité Nord de la Montagne Bourbonnaise. La multiplicité des vallons est à l'origine d'un grand nombre d'étangs de barrage, une quarantaine, qui apportent lumière et ouverture d'espaces de perception.

La fragmentation des bois suit la fragmentation du modelé paysager avec une tendance à l'occupation des plateaux, ce qui donne un aspect couronné à la plupart des hauteurs.

Le paysage global de la commune est marqué par un maillage Ouest-Est de traversées de quatre vallées de ruisseaux encaissées.

a. Le ruisseau de Boudes

En limite communale Nord-Ouest : le ruisseau de Boudes présente un encaissement d'une trentaine de mètres. Ce vallon reste discret et peu perçu des axes routiers, à part dans le secteur du Désert. Il traverse une zone bocagère relativement ouverte en coteaux et pâtures

b. Le ruisseau de Loddes

C'est le cours d'eau le plus important en débit et en expression du paysage. Dans sa traversée de la commune on distingue trois sections caractéristiques :

❖ **une section en amont du bourg :**

caractérisée par une vallée très encaissée au milieu de versants boisés importants depuis 'sous les Formales' jusqu'à la retenue du Moulin,

❖ **une section urbaine :**

caractérisée par l'installation du bourg du Donjon dans la plaine alluviale.

Du Moulin amont à la sortie Est du bourg la Loddes reste peu perceptible du fait de sa canalisation.

Elle est rejointe en sortie de bourg par le ruisseau de Cognet et son vallon encaissé perçu en surplomb depuis la route départementale venant de Lapalisse.

La section Sud-Nord de ce vallon a permis dans son élargissement l'extension du bourg.

La dénivelée de la route accompagnée par le vallon offre une belle arrivée par le Sud sur le bourg, bien que surprenante puisque ce dernier se découvre au dernier virage.

❖ **une section de plaine à l'aval du bourg :**

c'est une plaine alluviale large, encadrée par le bois du Four et le domaine du château de Contresol à l'Est, les coteaux bocagers des Pras, des Chambauds et des Guillots à l'Ouest.

La proximité de la route départementale offre au public une arrivée de grande qualité paysagère sur le bourg en venant d'Est.

c. Le ruisseau le Crésançon

De Melleret au Grand Bois la vallée du Crésançon traverse d'Ouest en Est la commune en offrant des paysages diversifiés.

Sous Melleret, la vallée avec ses deux étangs est bien perçue depuis la route D 566.

Lui fait suite une vallée très encaissée sous le domaine du château des Plantais, avec un environnement dense de bois.

A l'aval, sous la Tour, sous les Fourniers, la vallée s'élargit dans un secteur bocager à maillage étroit, puis se resserre le long des bois de Grand Bois.

Traversée quatre fois par les routes et chemins, la vallée reste discrète. Sa meilleure perception se fait depuis le plateau des Gateliers.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

d. Le ruisseau des Gouttes

Le ruisseau des Gouttes matérialise la limite Sud de la commune.

Il offre un paysage de vallée équivalent au Crésançon dans son cours inférieur jusqu'à leur confluent sous Grand Bois.

2.2 – Les plateaux

A ces paysages de vallées plus ou moins encaissées et jalonnées de coteaux boisés correspondent des paysages d'interfluves moins marqués du fait de leur fragmentation par des petits vallons transversaux de ruisseaux temporaires.

Au Nord, les plateaux et coteaux du ruisseau des Bondes sont divisés en autant de domaines que les Quatre Aigles, les Deguets, les Malgarnis, les Cofins, les Baillons, les Grands Vernes.

La Loddès, le ruisseau des Planfois et leurs ruisseaux adjacents isolent les domaines des Planfois, la Loge Platenat, les Martins, les Fayettees, Monte-à-Peine, Gros Bois, les Moulois, les Pras, les Chambauds, les Padeliers, Contresol.

Ces domaines sont autant d'unités paysagères cernées par des vallons et perçues dans leur ensemble depuis les plateaux situés en vis-à-vis.

Au Nord du Crésançon, on remarque l'unité paysagère du domaine du château des Plantais qui apparaît dominante et cernée de vallons, de plans d'eau et de bois.

Vers l'Est, trois autres domaines présentent des sites de plateaux isolés : la Loge, les Gateliers, les Thivelets.

Dans l'interfluve du Crésançon et du ruisseau des Gouttes on note les domaines isolés de la Borde, les Vichys, les Bruyères et les Pinguelles, la Tour, les Grandes Menières, les Potiers et les Fourniers.

Parmi ces unités paysagères successives, les Vichys s'inscrivent dans un site paysager remarquable par son modelé, son bocage serré et ses vallons boisés.

2.3 – Les massifs boisés

Les bois représentent 15% de la superficie du territoire.

On note deux pôles particuliers de concentration des bois :

- le secteur du Bois de Platenat et des Chassignols au Sud-Ouest,
- le secteur du Bois Picard au Nord-Est.

La valeur paysagère des bois est due à la diversification des essences en fonction des lieux.

Ainsi les bois de Chassignols sur les coteaux de la Loddès offrent une diversité d'essences comme le Bouleau et le Hêtre en bas fond, la chênaie-charmaie en hauteur, et des ambiances de résineux avec les plantations de Douglas.

Le site offre également de belles perspectives sur les vallées.

Autour du château des Plantais et des Vichys, on rencontre la chênaie-frênaie comme association de base, colonisée peu à peu par les nouvelles plantations de résineux.

Il en est de même pour les bois à l'aval sur le Crésançon.

Le domaine du château de Contresol, le bois du Four, le bois Picard quant à eux, présentent en essence dominante le Chêne dans l'association chênaie-charmaie.

Le bois Picard en particulier, avec ses grands étangs et sa situation en plateau dominant, offre un caractère et une ambiance paysagère de qualité.

Parmi les arbres remarquables de la commune, on notera les grands Chênes du chemin des Chambauds dont les dimensions sont impressionnantes.



2.4 – Les sites remarquables

☐ le parc du château du Donjon

le château du Donjon, devenu siège de la mairie, présente un parc ancien de style dont l'objet actuel traduit le passage du temps et des tempêtes.

Ce site, vaste et dominant, conserve néanmoins son aspect spectaculaire.

☐ Le château des Plantais :

Etabli en position dominante sur le vallon du Crésançon, le château des Plantais est au centre d'une unité paysagère remarquable.

Le parc, composé de belles essences ornementales, est en continuité avec les bois des versants. Les bâtiments de ferme ont conservé dans leur proximité des haies avec des Chênes traduisant ainsi l'esprit du pays bocager.

L'unité paysagère du site, traversée par la route départementale, inclue les vallons encaissés et boisés du Crésançon.

La décharge établie dans la queue du vallon est en cours de terminaison.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

☐ Le château de Contresol :

Château, parc, bois, étang composent un site de qualité paysagère remarquable par son équilibre entre les divers éléments.

Le parc, au sens large, est un site inscrit.

☐ Les Chênes des Chambauds :

Les Chênes du domaine des Chambauds sont des arbres remarquables de très grandes dimensions qui pourraient représenter plus de trois siècles d'existence.

Un classement devrait être demandé par le propriétaire à la commission des sites en vue de leur inscription au patrimoine.

☐ La retenue du Moulin :

En amont du bourg, l'élargissement naturel de la vallée de la Loddès est le siège d'une retenue d'eau créée pour alimenter le Moulin.

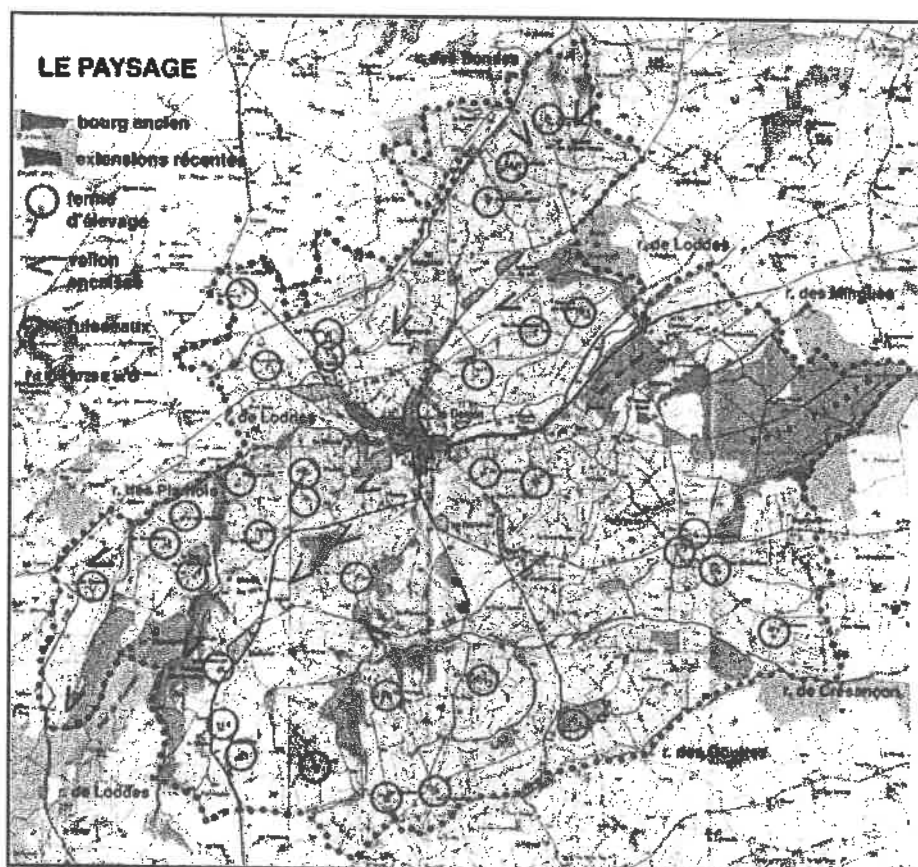
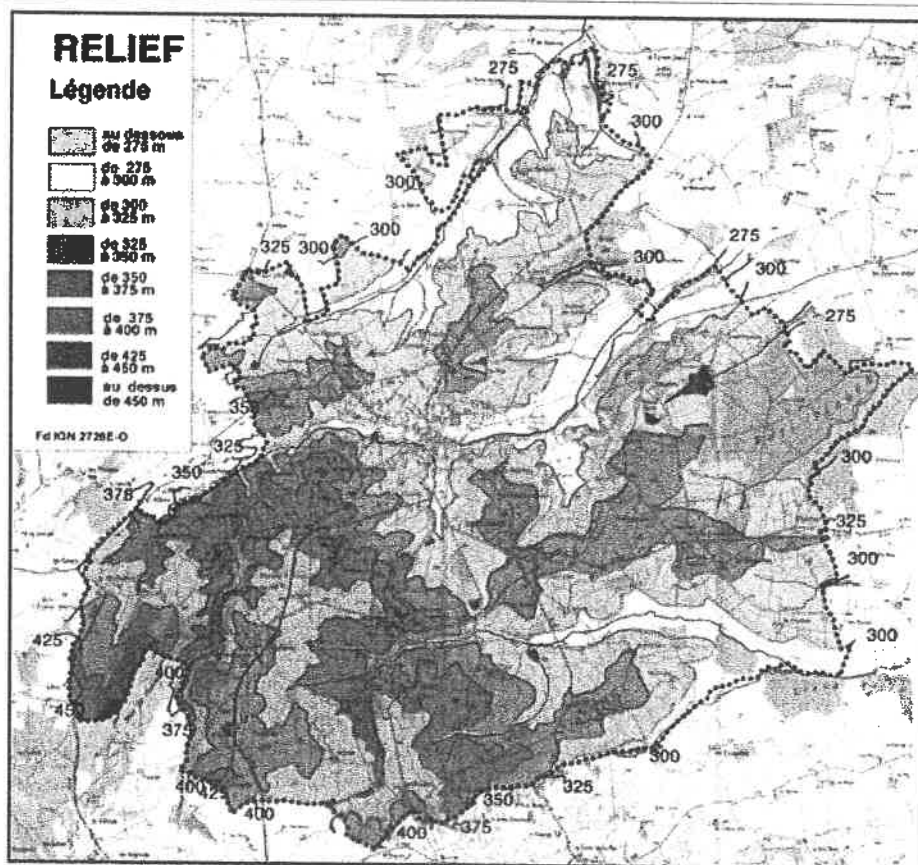
Ce plan d'eau contribue à la mise en valeur de la vallée ouverte en cuvette, créant des vues perspectives en vis à vis.

Ce site est actuellement le lieu privilégié d'extension du bourg.

☐ La base de loisirs :

A l'aval du bourg, un plan d'eau de loisirs a été créé en retenue des eaux de la Loddès. Les abords aménagés en pelouse et aires de jeux stabilisés agrandissent l'espace de perception du site et lui confèrent son caractère d'espace de plein air.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME



II – LES ELEMENTS DU CADRE DE VIE

1. L'eau et l'assainissement

1.1. L'eau potable

a. L'alimentation

L'eau potable de la commune est fournie par le SIVOM de la Vallée de la Besbre avec d'une part les captages d'Avrilly sur la Loire et d'autre part les captages du Moulin Marin dans la nappe alluviale de la Besbre.

Trois réservoirs alimentés par les adductions et répartis sur la commune permettent la desserte en boucle des consommateurs.

b. La desserte communale

La desserte communale est assurée en cinq parties, à partir des réservoirs précédents, certains secteurs en boucle, dépendant de plusieurs réservoirs sont alimentés par l'intermédiaire de réducteurs de pressions.

c. Le fonctionnement

Le fonctionnement du réseau est satisfaisant, cependant, compte tenu des orientations du PLU, on peut prévoir un renforcement du réseau dans le secteur des Mellerets qui doit accueillir un certain nombre d'activités avec du personnel. Le débit maximum dans ce secteur est de 15 m³ /h sans réserve incendie.

En 2002 et 2003 la consommation annuelle totale de la commune a été respectivement de 84 784 m³ et de 82 221 m³ (hors grand consommateur).

En 2001 pour environ 1170 habitants la consommation d'eau potable, tous usages confondus a été de 88 386 m³/1170 = 75,743 m³, soit 207,5 litres par jour et par habitant.

La dernière année de fonctionnement, l'entreprise Planchon a utilisé 11 000 m³, sa consommation annuelle a été jusqu'à culminer à 39 000 m³ /an en 1999, soit 106, 85 m³/j ou 106 850 l/j ou 356 équivalent habitants. Ce qui laisse une bonne marge de sécurité pour l'alimentation en eau potable.

1.2 L'assainissement

L'assainissement collectif de la commune (réseau unitaire) est en pleine refonte pour être installé en séparatif en trois tranches successives (étude en cours à la DDE).

En effet, la collecte des eaux usées est problématique dans la mesure où 250 m de rivière est couvert et que le réseau d'assainissement du bourg longeant la rivière est ancien et quelquefois difficile d'accès. Ce réseau existant est de type unitaire sans station d'épuration.

Les déchets ménagers sont collectés pour la Communauté de Communes le Donjon Val libre par le SIVOM des Basses Marches et du Bourbonnais, qui s'occupe également de la sauvegarde de l'environnement et qui offre un éco-point pour 50 habitants.

L'emplacement et les locaux des Etablissements Planchon font l'objet d'une reconversion et doit accueillir l'usine de traitement et de revalorisation des déchets ménagers pour le SIVOM.

3 . La sécurité des biens et des personnes

3 .1 - Incendie

Le réseau communal ne doit pas seulement permettre l'alimentation et la desserte convenable en eau potable, mais doit également assurer la défense incendie, pour cela il doit satisfaire aux critères définis par la circulaire interministérielle n° 465 du 20 /12/51, avec en particulier, l'implantation des bornes conformément aux normes NF 61 214 et 61 213.

En particulier :

Une distance maximum de 200m sépare deux hydrants dans les zones industrielles, artisanales ou d'habitat dense.
Une distance maximum de 400 m sépare deux hydrants dans les zones sans commerce ou artisanat, d'habitat pavillonnaire ou dispersé.
Tout établissement industriel soit situé à moins de 800 m d'un poteau d'incendie de 150 mm de diamètre débitant 120 m3 par heure.

Réserve d'eau :

Par ailleurs une réserve d'eau de 120 m3 au moins devra être constitué à moins de 400 m de tout bâtiment isolé éloigné d'un hydrant.

Les débits à prévoir sont de ;

- 60 m3/h dans les zones peu denses.
- 120 m3/h dans les zones denses.
- 240 m3/h dans les zones industrielles.

Centre de Secours

Le Centre de Secours du Donjon comprend 11 sapeurs et leurs 2 véhicules d'intervention.

La sécurité incendie est assurée correctement dans le bourg par des bouches à incendie de diamètre convenable, branchées sur les conduites de Ø 100 ou supérieur.

Les fermes et les écarts sont protégés pour certains par des bouches à incendie complétées par les nombreux étangs qui sont près des exploitations.

Précautions

Dans le secteur des Mellerets qui doit accueillir un certain nombre d'activités avec du personnel, le débit maximum dans ce secteur est de 15 m3 /h sans réserve incendie. Il sera donc demandé aux activités devant s'y installer une bache de reprise de 120 m3 en réserve incendie.

3.2. Les risques majeurs

Jusqu'en 2002 le Dossier Départemental des Risques Majeurs indiquait que la commune était concernée par deux risques majeurs sur son territoire (Porter à connaissance 2002) :

- le risque **inondation** provoqué par le manque de capacité du réseau d'assainissement (lors de forte pluie, le manque de capacité du réseau entraîne des problèmes de refoulement provoquant des inondations des habitations),
- d'autre part, le risque de **transport de matières dangereuses** sur la route départementale 994.

Le DDRM actualisé en 2003 n'a pas retenu Le Donjon comme soumise au risque lié au transport de matières dangereuses, et le risque « inondation » est simplement signalé.

- Sismicité

Le Département de l'Allier est classé en zone de sismicité 0.

4 - Bruit

Pour l'opinion, le bruit est la nuisance quotidienne n°1.

La commune du Donjon est concernée par la RD 994 qui génère une zone de bruit engendrant des nuisances sonores importantes dans sa traversée.

Le projet de déviation de la RN 994 serait une première réponse aux différents problèmes posés par la circulation dans le bourg.

5 - Le patrimoine

Le parc du château de Contresol est classé comme site inscrit par AP du 15/03/1997 pour ce qui concerne son système hydraulique, ses fabriques (dont une glacière), de la chapelle, du château vieux dit « Vieux Contresol » et des communs.

Le château de Contresol vient d'être classé parmi les monuments historiques depuis le 27 mars 2006. Il est considéré comme un exemple très représentatif d'une architecture néogothique soigneusement achevée de la fin du XIX ème siècle , œuvre de Jean et René Moreau et de Joseph Générmont pour la sculpture.

6 - Les circuits de randonnée

De nombreux chemins sillonnent la commune, certains sont renseignés et balisés, mais ils ne forment pas à proprement parler de circuits de randonnées (avec guide ou dépliant).

C - ORIENTATIONS et JUSTIFICATIONS DU PLU

I – POTENTIALITES D'AMENAGEMENT

1. Paysage : Potentialités

Pays de bocage, de vallons, d'étangs, de bois, la commune du Donjon présente une dispersion relativement homogène de ces éléments constituant une succession d'unités paysagères semblables.

La vallée du ruisseau de la Loddès représente l'élément prépondérant du paysage de par sa dimension, et sa variabilité d'aspects.

La vallée en amont du bourg conserve un caractère naturel propice à des activités de découverte, de pêche, de promenade.

La vallée à l'aval du bourg présente de grands espaces plans potentiellement porteurs d'aménagements touristiques de grande dimension.

La zone de loisirs de l'étang du Moulin de l'Epine en est un bel exemple.

Un circuit pédestre avec vues dominantes sur la vallée peut être envisagé depuis la base de loisirs, en empruntant les chemins des châteaux.

Un autre secteur potentiellement porteur d'aménagements touristiques se présente sous le domaine des Plantais avec le bois de la Futaie entre le château, l'Oyasse et les Costières.

Avec le projet de déviation du bourg, des vues lointaines sur ce secteur aval de la vallée de la Loddès vont se dégager pour les utilisateurs de la route départementale Lapalisse-Digoin, favorisant ainsi l'attraction du plan d'eau du Moulin de l'Epine.

DES POTENTIALITES PAYSAGERES REMARQUABLES

2. Urbanisme et Architecture : Potentialités

L'urbanisme du DONJON est intéressant dans les rapports entre les espaces publics ouverts et les espaces construits. L'ambiance de l'accueil est agréable avec des activités variées encadrant les espaces publics à l'architecture de qualité.

Cependant, il est à noter que :

- les quartiers d'extension urbaine du bourg situé dans un cirque sont urbanisés le long des voies et laissent de larges espaces libres interstitiels. Ceci est le résultat d'une pression urbaine modérée et d'une insuffisance de moyen destiné à contrôler les aménagements de ces espaces. Ceci s'est combiné avec une absence de maillage dans la voirie existante,
- Les zones d'extension du bourg, compte-tenu des opportunités offertes aux constructeurs, n'ont pas trouvé autant preneur que prévu,
- Les zones d'extension de villages se sont étendues le long des voies dominantes aux Costières et à L'Epinglier,
- Les zones d'activités n'ont pas été remplies à cause de l'évolution économique de ces dernières années.

Située à l'Est du département de l'Allier, la commune s'étend dans un secteur à forte tendance rurale.

Chef-lieu d'un canton qui englobe 12 autres communes, elle est distante d'environ 48 km de Vichy, chef-lieu d'arrondissement, et de 48 km de Moulins chef-lieu du Département.

Le bourg est établi à l'intersection de deux routes départementales : la RD 994 qui le relie à Digoin au Nord et à Lapalisse au Sud, la RD 989 vers Jaligny à l'Ouest en direction de Moulins et Roanne à 50 km à l'Est.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les enjeux retenus à la suite du diagnostic territorial. Il s'inscrit dans des orientations générales cohérentes avec la Communauté de Communes du Donjon Val Libre.

1 . en matière de développement économique et démographique

- ❶ La Commune s'est fixée comme objectif une évolution modérée de la population afin d'éviter la désorganisation des services publics et plus particulièrement les écoles. Cette population doit trouver sa place dans les espaces définis par le PLU, soit en densification des espaces occupés par l'utilisation des terrains libres, soit par la création de zones d'extension de l'habitat dans les secteurs de zone à urbaniser.
- ❶ Le Développement économique est privilégié par la volonté de préserver les activités en place sur la commune en leur offrant les moyens de se maintenir, de se développer et de s'étendre.
- ❶ La commune envisage l'organisation de structures commerciales et touristiques conjointement avec le SMAT (Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique). Le pôle d'attraction sera un « Centre du Goût » et regroupera entre autres des initiatives publics et privés dont le « musée de la roue », une restauration touristique et une maison des produits locaux.
- ❶ Elle prévoit de favoriser le développement et la diversification des services offerts au public :
 - avec le projet d'accueil des personnes adultes handicapés.
 - avec le projet d'aménagement et d'équipements supplémentaires du plan d'eau du Moulin de l'Epine sur la Loddes.
 - avec l'étude de l'installation d'une maison médicalisée expérimentale dans l'objectif d'un regroupement des services de santé.
- ❶ La commune souhaite favoriser la recherche d'économie d'énergie dans les constructions municipales et individuelles.

2. en matière d'aménagement de l'espace

- ❷ La commune favorise les activités agricoles sur le territoire , en protégeant les zones agricoles par un classement spécifique et prend en compte les difficultés apportées par

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

l'enclavement des secteurs agricoles dans le tissu urbain pour y localiser l'extension des zones constructibles.

- ② Elle prévoit de développer le bourg en le recentrant par l'aménagement de zones U en couronne autour du centre ancien.
- ② Elle privilégie l'installation d'équipements publics en centre bourg par l'implantation de la structure d'accueil pour adultes handicapés.
- ② Elle développe une politique d'urbanisme à long terme: la réflexion sur l'extension de zones nouvelles classées en AU est en continuité avec les qualités urbaines et concernent des secteurs partiellement habités.
- ② A l'extérieur du bourg et en continuité, les extensions d'habitat des Costières s'appliquent en relais sur une situation construite existante développée sur une zone d'habitat ancien.
- ② La commune envisage également des extensions sur les villages les plus importants : Melleret, les Vichys, les Maréchaux, La Croix Rouge, les Malgarnis, les Baillons.

3. en matière d'environnement

- ③ L'objectif de la commune est bien de respecter son environnement.
Les orientations d'aménagement vont dans le sens du respect et de la valorisation des sites naturels à caractère paysager remarquable : en particulier la vallée de la Loddes en amont et à l'aval du bourg, les espaces boisés classés y attenant, le site inscrit du parc de château de Contresol, les espaces boisés classés de Bois Picard et des Chassignols.
- ③ Dans le cadre du bourg, les étangs amont et aval correspondant à la vallée de la Lodde sont inclus en zone naturelle.
Le classement en zone N intéresse également la vallée de l'Oyasse et la terre de la Tireuse.
- ③ Les orientations d'aménagement de la commune respectent dans leur ensemble le volet environnemental de l'agriculture par une limitation des extensions des villages.
- ③ La protection des eaux est confortée par :
 - l'agrandissement de la station d'épuration en lagunage écologique et la mise en place d'un assainissement collectif dans tout le bourg en trois tranches.
 - la recherche de la protection des eaux de la Loddes avec le projet de redressement de son cours pour la rendre indépendante du plan d'eau.
- ③ La commune souhaite également valoriser les entrées de bourg par des aménagements paysagers dans le cadre du projet de déviation de la RD 994.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

4. en matière d'équilibre social de l'habitat

Le projet de la commune s'appuie sur différentes options :

- ④ Prendre en compte la mixité sociale dans l'habitat et l'intégration des différents quartiers au fonctionnement urbain ,
- ④ Présenter une offre diversifiée en matière de logement pour répondre aux besoins présents et futurs. Ainsi, pour permettre le maintien des jeunes couples au bourg et des plus anciens, et répondre ainsi à la demande de mixité des populations, la commune prévoit la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien avec la reconduction de l'OPAH pour les prochaines années.
- ④ Mettre sur le marché de logements locatifs : l'OPDHLM doit réhabiliter douze logements, en 2006, logements situés dans l'ancienne maison de retraite inoccupée depuis 1993.
- ④ Densifier des quartiers entre le bourg et la Chapelle St Hilaire par un zonage adapté à la création de nouveaux quartiers autour du bourg centre, avec les zonages de type Aub.

5. en matière de transport

Etablie à l'intersection de deux routes départementales : la RD 994 qui le relie à Digoin au Nord et à Lapalisse au Sud, la RD 989 vers Jaligny à l'Ouest en direction de Moulins et Roanne à 50 km à l'Est, la commune est lourdement tributaire de la circulation.

Aussi , elle souhaite :

- ⑤ intégrer dans la réflexion et dans le plan de zonage le projet de contournement du bourg par la déviation de la RD 994, en prenant en compte la réduction des flux de transit des gros transporteurs.
- ⑤ aménager la traverse du centre bourg afin de maîtriser les déplacements et la vitesse,
- ⑤ compléter le maillage routier existant afin d'équilibrer les flux de circulation en intégrant des chemins piétons.

6. en matière d'information du public

Les objectifs et les volontés décrits et voulus par la commune sont en interactions permanentes entre eux.

Afin de présenter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de façon simple et accessible à tous, les différentes actions sont regroupées conformément aux trois piliers du développement durable que sont :

- la durabilité économique,
- la durabilité sociale,
- la durabilité écologique.

Cette présentation tient compte des principes qui s'imposent au document d'urbanisme :

- équilibre entre développement urbain et rural,
- équilibre entre emplois et habitat,
- équilibre dans la diversité de l'habitat,
- équilibre entre espaces habités et espaces naturels.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

III – COMPATIBILITES SUPRACOMMUNALES

Le programme d'intérêt général du département

La déviation de la RD 944 est prise en compte par l'emplacement réservé n ° 1

La communauté de communes : Le Donjon Val Libre

Le SCot n'a pas encore débuté, cependant les programmes initiés par la communauté de commune sont inclus dans le PLU :

- avec la création et la gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire du C entre du Goût
- avec la création et la gestion d'ateliers relais et la reconversion des activités des Bernards.
- Avec la politique du logement social et les actions en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Avec la promotion et la mise en valeur de l'Environnement par :
 - L'aménagement et l'entretien de nouveaux sentiers de randonnées.
 - Le contrôle de l'assainissement non collectif.
 - L'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.

IV – DELIMITATIONS DES ZONES

1 Tableau comparatif

Zones	POS		PLU	
	S Totale	S Libre	S Totale	
Zones Urbaines				
Centre Ville	10,33 ha		Ua	11,85 ha
Extension dense	47,67 ha	10,00 ha	Ub	31,00 ha
Périphérie	5,09 ha	1,3 ha	Uc	34,53 ha
Extensions peu équipées	11,54 ha	3,30 ha	Uc	7,0 ha
Total	74,63 ha	14,60 ha		90,38 ha
Zones à Urbaniser				
Beauregard	9,52 ha	9,37 ha	AUb	1,15 ha
			AU	18,70 ha
Zones d'Activités	2,18 ha		UI	5,53 ha
Activités futures				
Melleret	17,51 ha		AUI	17,51 ha
Zones Agricoles	3540 ha		A	2740 ha
			Anc	37 ha
Zones Protégées				
Loisirs et Tourisme	16,06 ha		)	
Sports	2,80 ha		) Nt	97 ha
Naturelle protégée	39,43 ha		N	692 ha
Naturelle habitée			Nh	nombreux terrains
Total commune	3702,13 ha			3702,13 ha

Le PLU a repris l'évolution d'ensemble de ce document d'urbanisme en apportant un certain nombre de précisions.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- a - Améliorer la qualité de vie du Donjon par la réalisation de la déviation de la RD 994.
- b - Conserver et améliorer l'aspect du centre historique par l'incitation à la réhabilitation des logements, la mise en valeur des bâtiments anciens et des espaces libres collectifs.
- c - Recentrer et densifier les extensions denses, en améliorant la voirie de desserte et les équipements publics.
- d - Permettre un développement de la Périphérie de manière harmonieuse en apportant les équipements publics de base (voirie et assainissement).
- e - Maintenir les activités en place et favoriser l'implantation d'activités nouvelles par la réalisation de la zone d'activité des Melleret d'une part, la création d'une structure d'accueil d'adultes handicapés et de la reconquête des bâtiments industriels de l'équarissage des Bernards d'autre part.
- f - Renforcer le pôle touristique et l'accueil par la création et l'aménagement d'une zone de loisirs.
- g - Mettre en valeur les différents sites de la commune par la création et l'aménagement de PR.
- h - Conserver le caractère agricole de la commune en permettant l'accueil d'activités annexes à l'agriculture.
- i - Mettre en valeur les sites remarquables de la commune par un classement en zone naturelle.

2 Zones urbaines et zones à urbaniser

La décision prise par la commune a donc été de maîtriser une expansion contrôlée dans le cadre historique. Les règlements des zones du PLU prennent en compte cette spécificité.

L'équilibrage de l'habitat se fait sur trois niveaux répartis au centre du bourg, dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser ;

- mises aux normes d'habitation et reconditionnement des logements anciens avec les opérations d'OPAH.
- accession à la propriété avec l'offre de grands terrains et les lotissements privés,
- logements sociaux avec les lotissements publics

Zones	PLU	S Totale
Zones Urbaines		
Centre Ville	Ua	11,85 ha
Extension dense	Ub	31 ha
Périphérie	Uc	34,53 ha
Extensions peu équipées	Uc	7,0 ha
Total		90,38 ha

a- Urbanisation immédiate.

- Les zones Ua sont des zones urbaines à forte densité, elles comprennent essentiellement le bourg ancien. Cette partie se caractérise par des constructions dont certaines occupent la totalité de la parcelle. Quelques maisons de maîtres comportent des parcs ou des jardins d'agrément. De nombreuses maisons sont des maisons de rapport, certaines comportent d'anciennes boutiques. Commerces et services sont disséminés dans le tissu. Ces zones sont actuellement équipées et desservies avec tous les équipements nécessaires, les terrains sont constructibles sous réserve des accès.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les zones Ub sont situées en continuité avec les zones précédentes. Le tissu urbain est plus lâche et comporte de grands équipements (gendarmerie, maison de retraite, collège, etc). Ces zones sont actuellement équipées ou en cours d'équipement en assainissement collectif et desservies avec les équipements nécessaires, les terrains sont constructibles sous réserve.
- Les zones Uc sont soit en continuité des précédentes, mais ne peuvent prétendre à l'assainissement collectif, soit sous forme de villages ou d'extensions de villages. Elles autorisent la construction individuelle sous condition de l'installation de l'assainissement autonome conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- Les villages de Mellerets, la Croix Rouge, La Forêt, font l'objet d'un classement Uc leur permettant un développement limité et diversifiant ainsi l'offre de logements.
- En Uc : le secteur des Mellerets devrait accueillir le Centre du Goût comme pôle d'attraction avec comme projet d'y inclure en collaboration avec le Musée de la Roue et la Tuilerie de Lenax :
 - Une restauration touristique,
 - Une maison des produits régionaux,
 - Un four de potier,
 - Un Musée des métiers anciens,
 - Une maison d'accueil touristique.
- en UI :

Zones	PLU	S Totale
Zones d'Activités	UI	5,53 ha

Les zones d'activités UI reçoivent de grosses entreprises artisanales ou de petites industries. Elles permettent l'extension des activités existantes et un système de pré traitement des effluents est nécessaire.

Le centre d'activités des Bernards situé au Nord du bourg fait l'objet d'une reconquête au niveau intercommunal, son emplacement et ses bâtiments deviennent le support d'un programme comprenant :

- un centre de tri et de revalorisation des déchets intercommunal
- une déchetterie
- un atelier relais

b. Les zones à urbaniser

Ce sont des secteurs avec des terrains de grande dimension pas ou peu équipés ou enclavés sur lesquels il est nécessaire de construire plusieurs logements. Ils sont laissés à l'initiative de propriétaires (association foncière urbaine ou lotissement) ou publique pour permettre la mixité urbaine. Pour l'ouverture de ces zones à l'urbanisation le règlement propose un plan de composition soumis par le pétitionnaire et validé par la commune.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

Zones	PLU	S Totale
Zones à Urbaniser		
Beauregard	AUb	1,15 ha
	AU	18,70 ha

- La zone à Urbaniser AUb est située à Beauregard en extension du tissu urbain actuel. Des accès sont nécessaires pour permettre son urbanisation et se traduisent par des emplacements réservés.
- Les zones AU sont des zones d'urbanisation futures qui ne seront ouvertes qu'à partir d'une modification du plan d'urbanisme.
- La zone AUI est destinée à recevoir de nouvelles activités (Industrie, commerces, services et tourisme).

Zones	PLU	S Totale
Activités futures		
Grand Pré	AUI	17,51 ha

La zone AUI est destinée à recevoir de nouvelles activités (Industrie, commerces, services et tourisme).

La zone AUI de Grand Pré est non aedificandi sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 994.

Une étude attestant de « la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages » (art.L.111-1-4) est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur non aedificandi.

3 - Les zones Agricoles

Zones	PLU	S Totale
Zones Agricoles	A	2733 ha
	Anc	37 ha

Ce sont des zones réservées à l'exploitation agricoles, les zones de protection naturelle et les zones de grands boisements.

- La zone agricole A. Elle est réservée aux exploitations agricoles, surtout destinées à l'élevage, seuls les agriculteurs exploitants sont autorisés à y construire leurs bâtiments. Y sont cependant autorisées les constructions et aménagements destinés aux activités para agricoles ou de vente directe de produit de la ferme (chambres et tables d'hôtes, camping à la ferme, etc.).
- La zone agricole non constructible Anc (37 ha) est une zone destinée à éviter le mitage agricole et les difficultés d'exploitation liées à la proximité des zones urbaines.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Les zones Naturelles et forestières

Zones	PLU	S Totale
Zones Protégées		
Loisirs et Tourisme	)	
Sports	) Nt	97 ha
Naturelle protégée	N	692 ha
Naturelle habitée	Nh	nombreux terrains

- Au cours de la réalisation de l'étude de PLU, la commune a ressenti le besoin de compléter ses équipements d'accueil touristique (hôtels, restaurants, camping municipal, etc) et ses éléments classés ou inscrits par des zones naturelles d'intérêt touristiques et de loisirs Nt.

Le parc du château du Plessis (siège de la Mairie), les espaces et équipements sportifs et de loisirs de la municipalité et quelques parcs privés (les Biennés par exemple) sont classés en zone Nt.

Le site inscrit du parc de Contresol est classé en zone N pour les parties boisées et A (agricole) pour le reste.

Les sites naturels à caractère paysager remarquable de la vallée de la Loddès en amont et en aval du bourg sont classés en zone N.

D'autre part, hors le bourg, deux secteurs ont été jugés particulièrement intéressants pour recevoir de nouveaux équipements touristiques, ils sont situés aux deux entrées Est et Ouest du bourg :

- à l'Est, le « Plan d'eau du Moulin de l'Epine » (Ne) fait l'objet d'une attention particulière sur l'étang existant et doit faire de cette entrée un élément particulièrement attractif, la vallée est classée N et les coteaux restent A (agricoles).
- à l'Ouest, la vallée et le cours d'eau existant permettra d'offrir un complément d'équipement de qualité renforçant l'attractivité du Donjon.

La zone naturelle N concerne également les grands secteurs boisés de la commune et les vallées de l'Oyasse et du cours supérieur de la Loddè.

Les zones Nh sont des zones inconstructibles qui concernent des habitations existantes, situées en zone agricole, où seuls des aménagements, des extensions limitées et la construction d'annexes y sont autorisées.

V – JUSTIFICATION DU ZONAGE

La Commune s'est fixé comme objectif de population à terme de ne pas dépasser les 1500 habitants. Cette population doit trouver sa place dans les espaces définis par le PLU, soit en densification des espaces occupés par l'utilisation des terrains libres, soit par la création d'opérations groupées de logements dans les secteurs de zone à urbaniser. D'autre part la reconquête du parc des logements vides vient compléter la panoplie des offres en logement.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Capacités d'accueil

Les capacités d'accueil sont calculées à partir des données actuelles de l'INSEE, en fonction de la disponibilité de terrains libres et de la densité de constructions par hectare souhaitée par la commune. Ces données sont à corriger avec le taux de rétention des terrains qui est très variable d'une commune à l'autre. De même il n'est pas possible de définir les tranches d'âge des enfants.

Les zones libres prévues dans le PLU nous donne :

- à court terme : 60 logements environ en zone Ub (12 logts par ha)
220 logements environ en zone Uc (10 logts à l'ha)
- à moyen terme : 10 logements environ en zone AUb

La zone AUb est située à proximité du centre bourg et des grands équipements.

Ceci permet d'envisager l'accueil d'environ :

- 625 habitants à terme

et permet d'assurer le fonctionnement des écoles et collège.

Les ratios de 10 à 12 logements à l'ha correspondent à des terrains de 1000 à 800 m² en accession à la propriété. En habitat individuel locatif, on peut prévoir de 15 logements à l'hectare, (soit 600 m²), à 20 logements à l'ha soit 400 m². Le taux de 2,16 habitants par logement correspond au taux moyen d'occupation de 1999 (derniers chiffres donnés par l'INSEE).

2 – Consommation prévisible

La consommation d'eau potable prévisible est de 300 l/jour/habitant tous usages confondus.

L'ensemble représente :

- une consommation d'eau potable de 340 m³/jour
- et environ 230 m³ de rejet pour la station d'épuration.

Ce qui correspond aux capacités des réseaux d'eau potable et de la station d'épuration. Ne sont pas pris en compte les zones d'activité dont la consommation d'eau est fonction des installations futures. Cependant quelques renforcements de réseaux restent nécessaires.

VI - REGLES SPECIFIQUES AU ZONAGE

Les règles particulières à chaque article ont été prises à partir des critères dominants observés sur le terrain ayant déterminé des zones homogènes d'occupation des sols, utilisation des sols, constructions (volumes dispositions et emprises), et traditions locales. De plus les potentialités locales ont été prises en compte par la commune pour développer de manière harmonieuse l'expansion communale suivant la politique qu'elle s'est donnée.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises aux dispositions particulières du règlement, toutefois elles ne bénéficient pas de dérogation de principe.

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 2 - Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières.

Sont notamment admises dans toutes les zones urbaines et à urbaniser les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat, leurs annexes et les piscines privatives.

En zone Agricole A, les constructions nécessaires aux activités liées à l'agro tourisme (tables et chambres d'hôtes, laboratoire de préparation, point de vente, etc) sont autorisées.

Dans les zones Nh, sont seules autorisées la reconstruction ou l'agrandissement des habitations existantes.

Dans les zones Nt sont autorisés les équipements de loisirs, de sports et de tourisme, les locaux d'hébergement ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravanning, et/ou l'installation d'habitations légères de loisirs destinés aux personnes pratiquant des activités de loisirs non bruyants. Les équipements liés à l'observation ou à l'étude de la nature (faune et flore) sont autorisés.

ARTICLE 3 – Accès et Voirie

A - Accès

La taille des accès est définie par les accès actuels existants sur la commune en fonction des activités induites par chaque zone.

B - Voirie

La voirie prise en compte est celle de la commune

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public sous pression de la commune.

B – Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif. Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le schéma directeur d'assainissement de la commune. Les effluents en provenance d'activités, donneront lieu en raison de leur nature, à une convention de raccordement qui définira l'obligation du dispositif de prétraitement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement non collectif est interdit en zones Ua Ub et Ul. Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature..

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le contrôle de l'écoulement de ces eaux.

C - Autres réseaux – La commune souhaite qu'ils soient réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article reprend les dispositions actuelles généralement adoptées sur le territoire communal, notamment en ce qui concerne les portails.

ARTICLE 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article reprend les dispositions actuelles généralement adoptées sur le territoire communal.

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est donnée par les hauteurs des constructions existantes selon le type d'utilisation ; habitation, hangar ou atelier ou équipement public.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des bâtiments – Clôtures

L'Architecture des constructions locales est prise en compte à plusieurs niveaux , dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes et dans le cas de constructions neuves. Ce sont les styles architecturaux présents sur la commune qui ont présidé au choix des critères retenus dans ce règlement.

Afin de favoriser la prise en compte des économies d'énergie, sont autorisés les panneaux solaires, photovoltaïques et les éléments nécessaires à ces installations.

Dans les zones naturelles, il est demandé aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'assurer à leur architecture et leur aspect extérieur une bonne intégration dans le paysage environnant.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement est fixé selon les possibilités actuelles des différents secteurs urbains à accueillir les véhicules légers, ainsi en zone Ua 1 seul emplacement de stationnement est demandé par logement, partout ailleurs il en est demandé 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est destiné à maintenir l'aspect paysager et rural de la commune, les dispositions adoptées pour chaque zone est adaptée en conséquence.

Les aires de stationnement :

- d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² ou d'un arbre pour 4 emplacements.
- en zones naturelles ou agricoles elles seront limitées à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux.

Les espaces boisés classés devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des parcs et des paysages à laquelle ils contribuent.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

La commune du Donjon n'a pas souhaité imposer de coefficient d'occupation des sols.

D - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – SUR LES ELEMENTS NATURELS

1 - Les cours d'eau

a. La qualité des eaux

La qualité des eaux doit être améliorée par une série de projets et de propositions mises en œuvre par le PLU. Ces projets et propositions concernent principalement le ruisseau de Loddès.

- Le projet de redressement du cours de la Loddès pour rendre son cours indépendant du plan d'eau au Moulin de l'Epine doit donner une nouvelle vitalité à la rivière et éviter son augmentation de température estivale.
- L'assainissement collectif reprend la majorité des constructions des zones urbaines du vieux bourg et une partie des extensions récentes. Les trois tranches de travaux doivent compléter l'assainissement sur l'ensemble des zones Ua et Ub avec la refonte du système d'épuration.
- Un pré traitement est obligatoire pour les activités desservies.
- Un secteur en amont du plan d'eau du Moulin de l'Epine est prévu pour accueillir un lagunage biologique et écologique à base de plantation d'hydrophytes nitrophiles.

b. Les eaux pluviales

Leur écoulement naturel est favorisé par les versants de la vallée de la Loddès.

Elles sont collectées par un réseau séparatif ou des fossés et envoyées aux ruisseaux de la Loddès, du Cresançon et des Gouttes.

c . L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif concerne le secteur agricole de la commune, et une partie des extensions récentes du bourg. Classées Uc non raccordables au réseau collectif ou Nh (naturelles habitées) ces zones permettent le maintien de constructions isolées.

Le Schéma Directeur d'Assainissement définit les conditions nécessaires pour un assainissement non collectif sur les différents secteurs de la commune.

La commune s'est donné le moyen de contrôler ce type d'assainissement par les services de la Communauté de Communes.

2. La zone naturelle

La zone naturelle N recouvre les grands secteurs boisés classés à conserver de la commune, et les vallées en amont et à l'aval du bourg :

- o la vallée de la Loddès en amont avec le secteur de la queue de l'étang,
- o la vallée de la Loddès à l'aval avec le plan d'eau du Moulin de l'Epine, encadrée par le versant pâturé de Pré Pigaud au Nord, et le versant du parc du château de Contresol au Sud,

LE DONJON – PLAN LOCAL D'URBANISME

- la vallée des Gouttes Fayettees au Sud, encaissée, bordée par la RD 994 et présentant de l'autre côté de la route un versant occupé par une dizaine d'habitations.

II - Sur la Qualité de vie

1 - Les entrées de bourg par la RD 996

Entrée Est

L'entrée Est du bourg, par la RD 994, en provenance de Digoin, se fait par la vallée de la Loddès.

Cette vallée offre un paysage fortement structuré avec prairie basse et plan d'eau dont les qualités sont conservées par le classement en zone naturelle.

Entrée Ouest

Après une longue descente de la RD 994, en provenance de Lapalisse, bordant une vallée encaissée et dominant de nombreuses séquences champêtres de qualité paysagère, la route amorce un virage à 90 °.

C'est en sortie de ce virage que se découvre le contraste avec l'entrée du bourg soulignée par une avenue rectiligne et arborée.

Pour conserver l'esprit de cette approche originale, la vallée, ses coteaux, et son aboutissement sur le bourg sont classés en zone naturelle.

2 – Déviation de la RD 994

Le projet de déviation prévoit un encadrement de la route au point haut, au droit du secteur des Padeliers.

Cet encaissement réduit l'impact du projet sur le paysage, et permet une extension de la zone Uc de l'Epinglier dans une relative proximité de la future route.

3 – Classement en zone Nt

Le classement en zone Nt exprime la volonté de la commune de conserver ses espaces ouverts naturels de qualité, tout en leur attribuant une fonction d'accueil et de loisirs dont les équipements d'accompagnement ne seraient pas de nature à leur nuire.

Dans le bourg six secteurs Nt ont ainsi été délimités, concernant les terrains de sport, le camping municipal, le parc de la mairie et les zones ouvertes sur la vallée de la Loddès.

A l'extérieur du bourg, c'est le secteur de la Futaie qui a été ainsi défini pour sa qualité de paysage et sa proximité de l'échangeur de la future déviation.

4 - Les parcs des châteaux

Le projet respecte en l'état les parcs des châteaux par un classement en zone naturelle ou en zone Anc.

Les Chênes remarquables du chemin des Chambauds font l'objet d'une mesure de conservation inscrite dans le règlement de la zone A.

5. Les friches industrielles

L'amélioration de l'environnement passe par la reconquête des friches industrielles. Ainsi le centre des Bernards au Nord du bourg fait l'objet d'une reconversion au niveau intercommunal. Son emplacement et ses bâtiments deviennent le support d'un programme comprenant :

- un centre de tri et de valorisation intercommunal
- une déchetterie
- un atelier relais.

III - Implications financières

- Les travaux d'amélioration envisagés par la commune sont ambitieux car ils ne concernent pas seulement le renforcement des réseaux, mais aussi l'ensemble de l'aspect environnemental et son image de marque.
- Un certain nombre d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de voies communales devront être acquis lors des travaux d'aménagement prévus par la commune .
- Parallèlement la commune doit se doter des moyens de mise en œuvre de sa politique. Ainsi la PVR doit être instituée par délibération du Conseil Municipal sur le territoire communal. Le droit de préemption doit être reconduit dans les zones U, et AU du PLU pour suivre au plus prêt l'état des mutations.
