6.2 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'architecture de la commune est fortement marquée par ses racines historiques et sa situation géographique. En effet, dans cette région nous sommes au centre du Bourbonnais et l'architecture vernaculaire est empreinte de cette tendance, alors que l'Architecture monumentale est influencée par la mode du moment de la construction.

L'Architecture monumentale marque fortement le paysage, elle s'organise autour des différents châteaux, sièges non seulement de grandes propriétés agricoles, mais également résidences des membres de l'administration et de la bourgeoisie moulinoise.

L'Eglise était dédiée à Saint Hilaire avant la Révolution, puis à Saint Vincent (patron des vignerons).

La partie la plus ancienne de cette église romane, du début du 12e siècle, ne comporte plus que l'abside et l'absidiole nord, les bras de la croisée du transept surmontée d'une coupole à huit pans. Une chapelle a été ajoutée au sud au 15e siècle, remplaçant l'absidiole méridionale. Une nef de basse époque couverte par un plafond brisé occupe l'emplacement de la nef romane. Le clocher est orné, sur les faces est, nord et ouest, par des arcatures en mitre groupées par quatre. L'ouverture qui existe sur le côté sud comporte, au-dessus, trois appareils contigus décorés d'une grande fleur à quatre pétales se réunissant autour d'un bouton central.

Elle est du Moyen Age classique avec son cimetière et ses inhumations.

L'église est monument historique :

- le clocher est classé par AP du 5/12/1932 (MH),
- l'église est inscrite par AP du 09/12/1929.

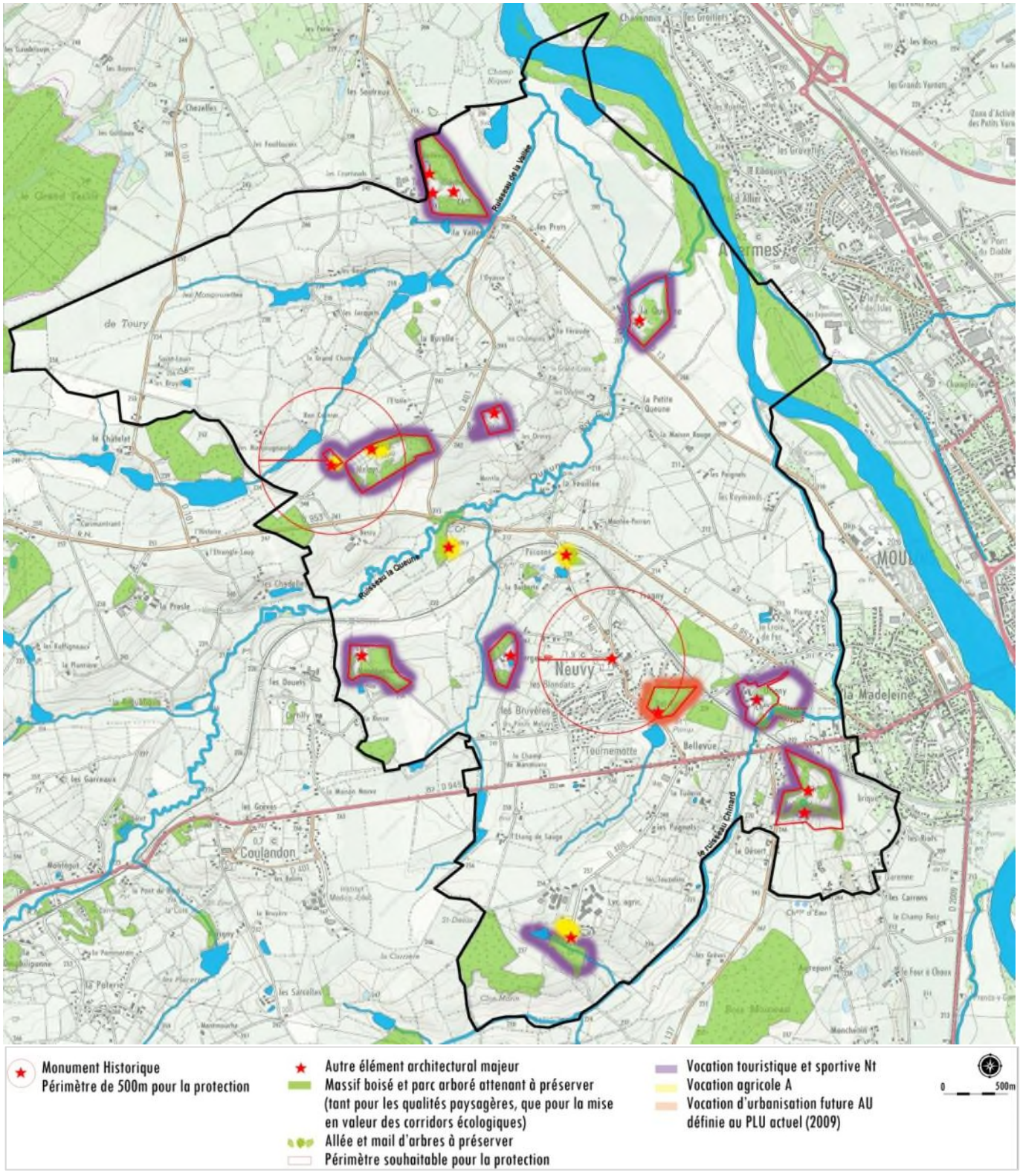
Concernant les objets mobiliers de l'église,

- la cloche en bronze du 18e siècle est classée au titre des objets depuis le 05/07/1943.
- le retable en pierre datant du 16e siècle est classé depuis le 14/11/1993.

Cette église mêle les éléments romans d'Auvergne, du Bourbonnais et de la Marche.

Les Châteaux

Les nombreux châteaux qui quadrillent la commune (14 bâtiments recensés sur la plaquette touristique communale) ont un destin très varié.



Le Château de Vallière,

En 1388, Jean Cordier seigneur de Vallière, fut reçu membre de la confrérie de Saint Nicolas en la collégiale de Moulins. Cette famille s'éteint en 1526. Cette terre passe en 1623 dans la maison de Genestoux (située près de Thiers) qui la conserva jusqu'en 1776. Près du château de Vallière se trouve une source miraculeuse qui soigne les yeux. Deux châteaux existent à ce nom Vallière et Petit Vallière.

Le château a été très remanié au 19e siècle et seul le pigeonnier rond surmonté d'un lanterneau atteste l'ancienneté des lieux.

L'ensemble à protéger par le PLU pourrait comprendre les bâtiments, l'emprise boisée, l'entrée.

le château d'Origny ;

Le château date du 19e siècle. Il comprend un parc et notamment une pièce d'eau.

Le logis actuel carré néo-gothique, qui fut construit en 1875, a remplacé un château plus ancien entouré de fossés.

En 1620, un des premiers possesseurs du château d'Origny (manoir féodal entouré de fossés, mais remanié depuis) est Antoine de Rodde, écuyer, seigneur d'Origny, gendarme de la compagnie du comte de Nancey. Cette terre changea plusieurs fois de mains au bénéfice de différentes personnalités du parlement de Moulins. En 1741, Charles Auguste Olivier de Pallières, seigneur de Touzelins, conseiller du roi, substitut du procureur général au bureau des finances de Moulins, puis président de la chambre des domaines du bourbonnais acquiert les terres d'Origny vendues par Sénectaire de Buisson. Pendant la Révolution, la terre d'Origny est morcelée et partiellement vendue comme bien national.

Le parc du château a été repéré par le service de l'Inventaire Général de la DRAC dans le cadre d'un pré inventaire des jardins remarquables.

L'ensemble à protéger par le PLU.

<u>la tour et le château fort de Toury</u> (fief le plus important de la commune).

Le château de Toury date du 15e siècle.

En 1269, Guy de Thoriaco et sa femme reconnurent tenir de Guy de Dampierre, seigneur de Saint-just et Belleperche les fiefs qu'ils possédaient hors Neuvy. Leur château de Toury était considéré comme château fort et une des 4 principales baronnies du Bourbonnais.

En 1506, la terre de Thoury est vendue à Anne de France, fille de Louis XI, mariée au Sire de Beaujeu, puis cédée en 1518 à Charles de Bourbon connétable de France. A la mort du Connétable, elle est donnée en apannage au Chancellier Duprat par François 1°. Jusqu'à la révolution cette terre changea souvent de main.

La façade Est a été considérablement moins remaniée que la façade Ouest, mais perd néanmoins son caractère de forteresse lorsque Anne de Beaujeu devint propriétaire des lieux.

comme il est de tradition, la plupart de ces domaines reste le centre d'une activité agricole (Toury, La Queune, les Melays, etc...).

Le parc du château a été repéré par le service de l'Inventaire Général de la DRAC dans le cadre d'un pré inventaire des jardins remarquables.

L'emprise totale du site doit être préservée, comprenant les bâtiments, les jardins et parcs boisés.

Belle petite chaumière située à l'entrée du domaine de Toury.

Le Château de la Queune

En 1730, Philibert Farjonnel est le premier propriétaire connu du château de la Queune, situé en limite de la zone inondable de l'Allier. Cette famille céda le château en 1755 à Jacques Legros, seigneur de la Queune (ou de la Ceusne) et de Thoury, écuyer, caissier de la Maison de Madame la Dauphine.

Le château a été reconstruit en partie à la fin du 19e et début 20e siècle.

Le parc du château a été repéré par le service de l'Inventaire Général de la DRAC.

Actuellement, cet édifice reste le centre d'une activité agricole.

Le château des Melays

En 1693 la famille Dreuille achète le château des Melays (ph 11) au sieur Bergier qui l'avait eu par mariage et le conserve jusqu'en 1704. Il est vendu à Farjonnel marchand en gros de Moulins (voir la Queune) qui le revend en 1720 à Faure d'Ardagny puis passe dans différentes mains avant la Révolution. En 1820, le comte de Champfeu l'achète (aujourd'hui vieux Melays) et fait construire peu de temps après le château renaissance avec son parc de 10 ha. Il revend le tout au Baron des Michels dont les descendants sont toujours propriétaires.

Source :
http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Chateau_Les_Melays_Neuvy_04.jpg

Source :
http://www.flickr.com/photos/jeanlouis_zimmermann/230818202/

Le château date du 17e siècle. La chapelle fut édifiée environ cent ans plus tard. Un château de style néo-Renaissance est construit en 1840, date à laquelle le petit corps de logis 17e est laissé, par les propriétaires, aux fermiers et prend le nom de Vieux Melay. Le domaine comprend un petit château, ses dépendances agricoles et la chapelle, le tout clos par un mur avec portail. Le bâtiment ne présente qu'un seul niveau avec un rez-de-chaussée légèrement surélevé sur une cave. La porte de la façade principale ouvre sur un arc en plein cintre dont l'agrafe porte une tête féminine. Deux pilastres ioniques non cannelés encadrent cette porte et soutiennent une architrave à trois fasces, elle-même surmontée par un fronton curviligne. La base du fronton est interrompue par un cartouche sculpté entouré de feuillages. Le fronton est surmonté d'un second cartouche comportant un double blason couronné et entouré d'animaux servant de base à un occulus entouré de consoles renversées et surmonté d'un petit toit. Les communs, perpendiculaires au corps de logis, délimitent une cour rectangulaire. Au nord-est, se trouvent la grange et le pigeonnier ; au sud-ouest, l'ancienne habitation des domestiques. La chapelle est un petit édifice avec une nef prolongée par une abside en hémicycle. L'abside possède un cul-de-four orné de caissons en trompe l'oeil. Le portail

d'entrée est soutenu par deux contreforts décorés d'ailerons à bossages vermiculés amortis par des pommes de pin. La porte est ornée de deux pilastres d'ordre toscan soutenant une architrave à trois fasces et un fronton curviligne mouluré, terminé à sa partie supérieure par un pot à feu posé sur des draperies.

Le château du Vieux Meslay est inscrit monument historique par AP du 20/12/1985). Les éléments protégés sont le pigeonnier, la chapelle, les communs, le portail, une élévation, le logis, la toiture et le décor intérieur.

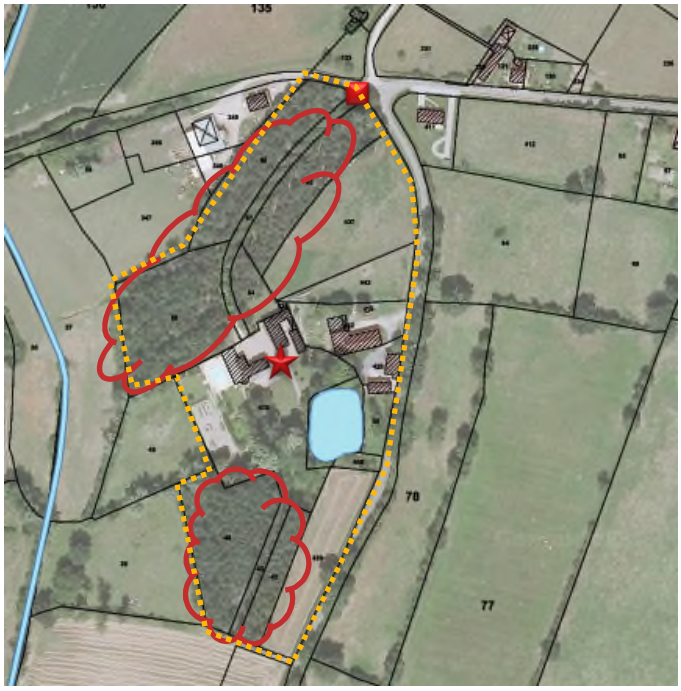
Actuellement, le château a été transformé en **activité agricole**.

Le château de Corgenay

En 1410, le château de Corgenay prend le nom patrimonial de ses propriétaires originaires de la région de Lens. Leurs armes sont sculptées en différents endroits de l'église, notamment sur le retable de la petite chapelle qu'ils ont fait édifier. En 1484, Guillaume de Corgenay obtint la permission de fortifier Corgenay.

L'ensemble se compose de plusieurs bâtiments (logis et annexes), de massifs boisés (massifs de pins, allées d'arbres dont une très belle entrée), et d'une pièce d'eau. **L'ensemble est à protéger.**

Entrée de Corgenay. Cette belle allée d'arbres à haute tige serait à préserver.



Le château de Neuville

Le château de Neuville date des 14e et 17e siècles. Ce château a probablement remplacé une demeure plus ancienne.

Dès 1446, il est question du seigneur du **château de Neuville** dans le terrier de Bressolles.

En 1604, le château aurait été construit ou reconstruit par le propriétaire, pour en faire un rendez-vous de chasse. Le bâtiment se composait probablement de deux pavillons, lesquels ont encadré un corps de logis datant du 19e siècle.

Dans la seconde moitié du 20e siècle, le château et ses terres devient propriété du département de l'Allier qui y établit un lycée agricole. Des bâtiments neufs ont été construits et le château abrite le centre de formation professionnelle agricole créé en 1973.

Le Lycée agricole de Neuville est le centre d'une activité pérenne avec le logement de ses professeurs et son domaine agricole.

Le château de Montgarnaud,

Montgarnaud est une gentilhommière du début du XVIIIe siècle avec deux tours rondes aux angles. Un puits armorié date du XVIe siècle et une tour du XIIIe siècle. Au XVI°, le château de Montgarnaud était bien plus imposant que maintenant ; restent un gros colombier et un corps de logis prolongés par une cour d'honneur en esplanade qui domine le fossé au nord. Une demi-lune défendait la terrasse. En 1613, il était encore entouré tant par large fossé que muraille.

Actuellement, l'édifice est une résidence. Son maintien dépend largement des moyens de son propriétaire.

L'ensemble à protéger par le PLU pourrait comprendre les bâtiments, l'emprise boisée, l'entrée.

Source :
http://www.flickr.com/photos/jeanlouis_zimmermann/230818852/

Le Château de la Péronne

Château de Péronne.

Le massif boisé du château est à préserver.

la tour de Bel Air

Pierre de Laval (en Forez), premier possesseur du château de Bel-Air mourut en 1317. Un de ses descendants fut Antoine de Laval, seigneur de Bel-Air et géographe du roi Henri III ; c'est grâce à lui que Moulins devient en 1587 siège de la Généralité. Ce château passa par mariage à la famille Menudel en 1637, et par héritage dans la famille Coiffier en 1682 jusqu'à la Révolution.

395
221
671
0
50 m

Le domaine de Patry

En 1635, le château de Patry appartenait à Jean Berger. Cette construction n'a guère changé au cours de 3 siècles, son entrée se faisait par une large avenue d'ormeaux. Les familles Barart, Baudier et Louvot sont les descendants de ce propriétaire.

Le domaine de Beauvoir

En 1680, la famille Tridon acquiert le château de Touvent , aujourd'hui Beauvoir, qui contrôle le moulin de la Feuillée établi sur la Queune qu'elle garda jusqu'à la Révolution.

Il s'agit d'une résidence de plaisance, de style bourgeois, construite en brique de terre cuite rouge, et développant une toiture à fortes pentes couverte de petites tuiles plates bourbonnaises rouges.

6.3 – LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

L'Architecture vernaculaire est d'assez grande qualité et variée.

- Elément constitutif du système Bourbonnais, le bâti rural dispersé reflète l'organisation de la société agricole qui a structuré l'espace économique et social de la campagne. Plusieurs échelles sont visibles :
- Le château / maison forte / gentilhommière appartenant aux seigneurs et grands propriétaires terriens. Ils faisaient exploiter leurs terres par des fermiers (location des terres et bâtiments) et des métayers (partage des récoltes et des aléas), eux-mêmes contrôlant à leur tour des paysans encore plus modestes et des ouvriers agricoles. Voir Le patrimoine majeur.
- La grande ferme
- La métairie / ferme
- La locaterie / petite ferme

Les grands domaines regroupant petit manoir et ferme

LA BURELLE est un ensemble bâti regroupant autour d'une cour ouverte et d'un point d'eau (mare), un petit manoir ou maison bourgeoise, et une ferme (logis et bâtiments agricoles).

Les grandes fermes

Caractéristiques générales :

plusieurs bâtiments spécialisés : le logis et les bâtiments à vocation agricole sont différenciés.

ferme en "U" ou avec éléments séparés, dégageant une cour

l'habitation peut prendre l'aspect d'une maison de maître pour les plus anciennes.

Exemples de grandes fermes à éléments séparés, à cour ouverte :

LES BAUDONS

BELLEVUE : ferme plus modeste à cour ouverte.

Exemples de fermes à cour fermée : LA PLAINE

LA BARBOTTE : ferme à éléments séparés (en ligne) et cour ouverte

Deux grands bâtiments en longueur.

Les ressources locales sont utilisées comme matériaux de constructions : petites tuiles plates, encadrements des baies et chainages d'angle ;

Le logis offre une architecture différenciée de la grange :

les toitures à croupes affichent un signe distinctif, par rapport à la toiture à 2 pans de la grange ;

La métairie

Réduction de la grande ferme, la métairie s'en distingue par

un bâti plus concentré,

les différents éléments sont accolés les uns aux autres, en "U" ou assemblés en longère

LES JACQUETS

La locaterie

Les locateries constituent l'habitat de la main d'oeuvre agricole. Leur gabarit très modeste comporte quelques variations de typologies.

La Petite maison d'habitation

Caractéristiques générales :

accolées les unes aux autres

façade sur la rue

un jardin ou une cour à l'arrière

R+c jusqu'à R+1

Les façades s'ouvrent directement sur l'espace public

Bilan et Perspectives

Comme nous l'avons vu plus haut, un certain nombre de contraintes est à prendre en compte pour l'insertion des nouvelles constructions (replis du relief, environnement proche et lointain dans le cas d'implantation en vis-à-vis,).

Dans le cadre des constructions, d'autres éléments sont à prendre en compte : des formes architecturales et des volumes en lien avec les référents traditionnels, des couleurs harmonieuses, .

La Charte architecturale et paysagère de Moulins Communauté rappelle que les ensembles bâtis représentent une ressource considérable. Pour les ensembles ayant perdu leur usage d'origine, ils peuvent participer à la redynamisation de la vie locale : en augmentant l'offre de logements, en accueillant des équipements ou des activités, en assurant une activité à l'artisanat, en supportant le commerce local.

Dans ce même contexte, le PLH signale que ces ensembles architecturaux de qualité et participant pleinement à l'identité du territoire, pourraient pour certains d'entre eux qui sont vacants, être recyclés pour la mise en place de logements sociaux.

6.4 – LES CONSTRUCTIONS ACTUELLES

Le territoire communal est marqué par une organisation éparpillée. Il se compose essentiellement de hameaux et fermes isolées, ponctuant l'ensemble du territoire. Cette organisation lâche trouve une explication dans son évolution historique (hiérarchisation des structures bâties : château → domaine → grande ferme → métairie) et dans ses orientations agricoles (essentiellement de l'élevage extensif).

La périurbanisation de la commune s'est appuyée sur ce modèle d'éparpillement.

Les premières constructions résidentielles qui se sont établies autour du bourg de Neuvy, sur les principaux accès (tels que le RD953) datent du début du 20e siècle. Ces constructions étaient peu nombreuses et affichent des modèles architecturaux différents.

Entre la Barbotte et Corgenay : au milieu des terres agricoles, bénéficiant d'une ouverture paysagère très agréable, la nouvelle construction s'est établie au centre d'une large parcelle. Une entrée ancienne avec piles en pierre et portail est un remploi, ayant les mêmes fonctions qu'autrefois (signe social distinctif).

L'architecture de la construction est moderne et ne reflète pas les codes traditionnels, notamment par la toiture de teinte noire.

Lotissement Bel Air au bourg de Neuvy.

Lotissement Les Blondas

Lotissement Les Bruyères

Les caractéristiques communes à l'architecture traditionnelle, que l'on peut retrouver dans ces constructions résidentielles, sont :

Des plans rectangulaires de 2 à 3 travées, comme les petits modèles urbains du 19e siècle.

Les toitures, plutôt à forte pente,

couvertes de petites tuiles plates, allant de rouge à brun,

Rez de chaussée + combles ou rez de chaussée +1 étage + combles

Champ de Manœuvre au bourg de Neuvy. Le modèle type maison individuelle est toujours d'actualité.

6.5 – LE PETIT PATRIMOINE

Le Petit Patrimoine associé, aux éléments de prestige précédent, doit permettre une découverte plus humaine du territoire communal.

Le Petit Patrimoine n'est pas très abondant mais de qualité, parmi ces éléments on peut noter :

- la tonne de vigne
- la croix de chemin
- les pigeonniers
- les pièces à rouire

Croix à l'Oyasse.

Passage à Gué sur la rivière la Queune à hauteur du hameau de la Petite Queune.

Puits

En contrebas de cet étang (situé sur le ruisseau de la Vallée à hauteur des Jacquets), des petits casiers « cimentés » semblent rappeler les pièces à rouire le chanvre.

ENJEUX

La reconnaissance patrimoniale du site.

6.6 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU

Traduction au PADD

Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants et l'image de la commune

- Mettre en valeur les éléments du patrimoine : monument historique, constructions vernaculaires

Traduction au PLU

Les bâtiments existants, ponctuant le territoire, identifiés comme n'ayant plus de vocation agricole, sont identifiés dans des zones d'habitat limité Ah ou Nh. Le règlement de ces zones permet d'entretenir, restaurer les bâtiments existants, qui sont constitués pour la plupart d'anciennes fermes agricoles. Des extensions et petites annexes sont possibles pour permettre l'évolution des bâtiments anciens.

Impacts potentiels

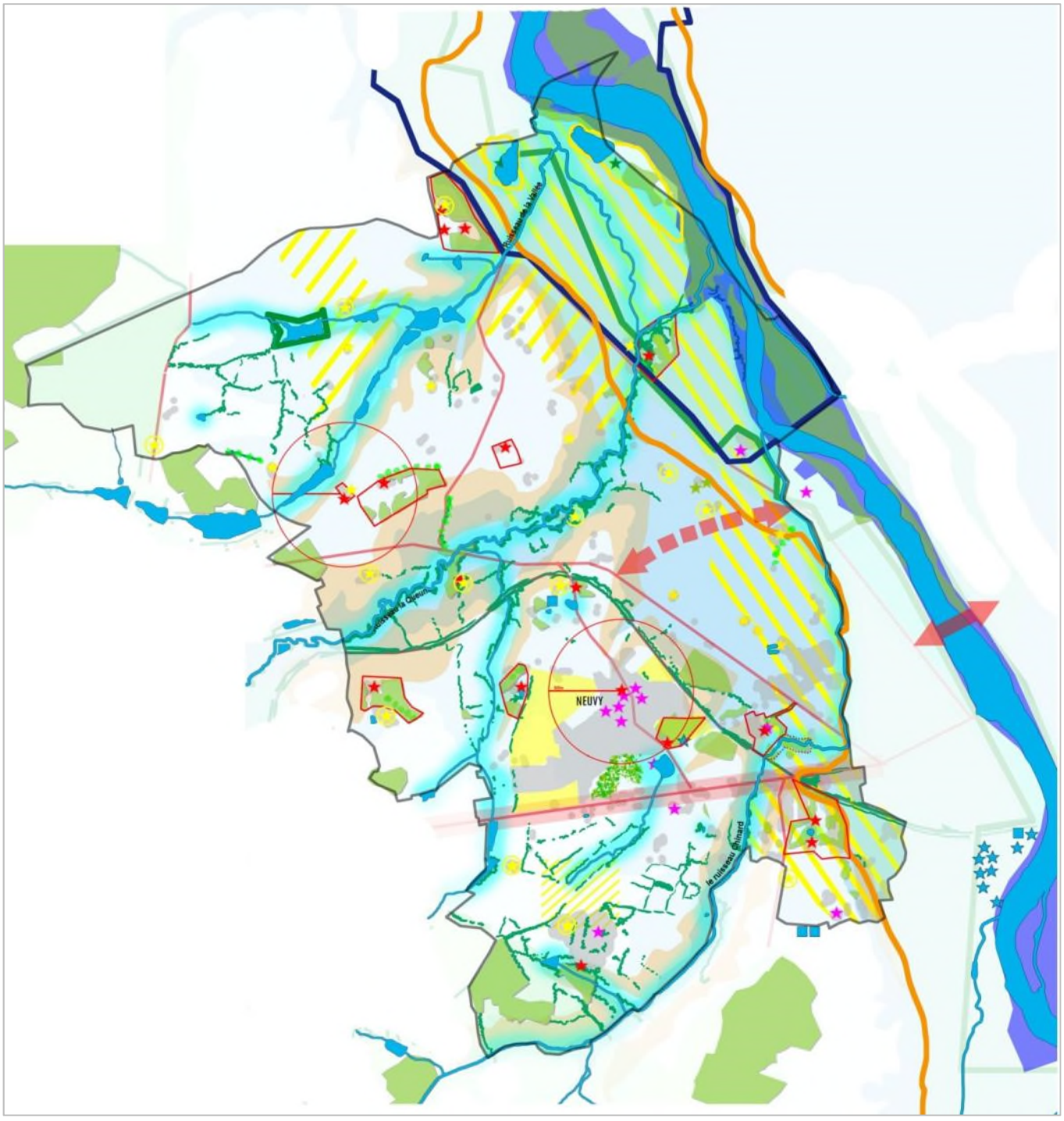
/

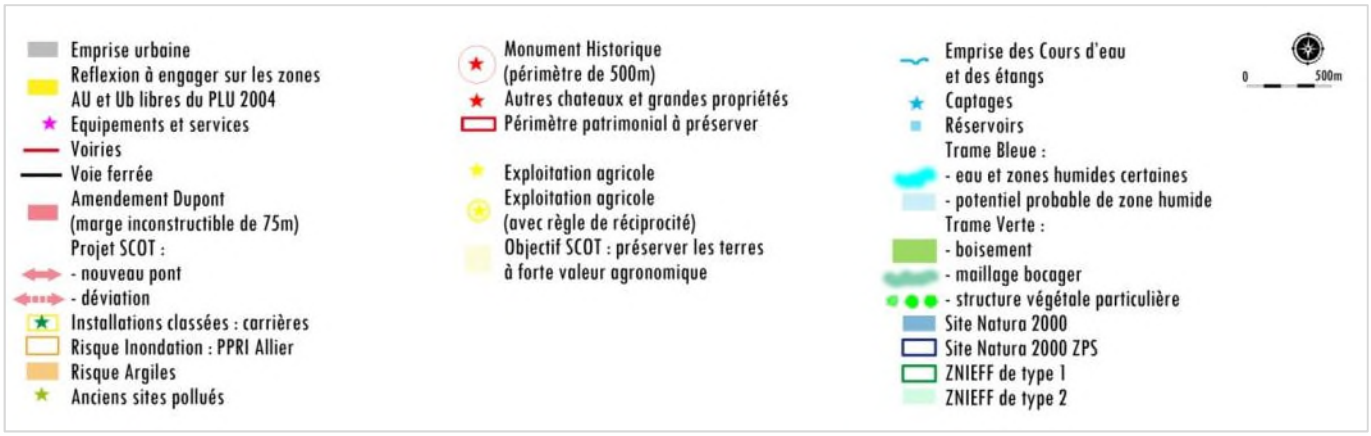
Mesures pour Éviter, Réduire, Compenser

/

3EME PARTIE : LES ORIENTATIONS GENERALES

LES ORIENTATIONS GENERALES




Emprise urbaine
Reflexion à engager sur les zones AU et Ub libres du PLU 2004
Equipements et services
Voiries
Voie ferrée
Amendement Dupont (marge inconstructible de 75m)
Projet SCOT :
- nouveau pont
- déviation
Installations classées : carrières
Risque Inondation : PPRI Allier
Risque Argiles
Anciens sites pollués
Monument Historique (périmètre de 500m)
Autres chateaux et grandes propriétés
Périmètre patrimonial à préserver
Exploitation agricole
Exploitation agricole (avec règle de réciprocité)
Objectif SCOT : préserver les terres à forte valeur agronomique
Emprise des Cours d'eau et des étangs
Captages
Réservoirs
Trame Bleue :
- eau et zones humides certaines
- potentiel probable de zone humide
Trame Verte :
- boisement
- maillage bocager
- structure végétale particulière
Site Natura 2000
Site Natura 2000 ZPS
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
0
500m

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

COMMUNE DE

NEUVY

2.2

Version initiale avril 2014 / Modifications déc 2014, mai 2015, avril 2018

TOME 2

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION / Tome 2 : Le PROJET

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2010.

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du 4 juin 2014

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du 26 janvier 2015

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. Avril 2018 : Mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de construction d'un second franchissement de la rivière Allier
2. …
3. …
4. …

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

1ERE PARTIE – JUSTIFICATION DU PADD 6

1 LE CADRE DU PADD 7

2 LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD 8

3 TRADUCTION DU PADD AU PLU 11

2EME PARTIE : 14

EXPLICATIONS DU PROJET 14

1 LES ZONES URBAINES ET LA VOCATION D'HABITAT 15

1.1 – Les Zones Ud 16

1.2 – Les Zones Ug 24

1.3 – Les Zones d'habitat limité Ah et Nh 37

1.4 – Les Zones d'urbanisation future AUg et Au 66

1.5 – BILAN de la Vocation HABITAT : zones Ud, Ug, Ah, Nh, AUg, AU 79

1.6 – Les zones urbaines Ue, AUe, Uj, UL : équipements et cadre de vie 83

2 LES ZONES A VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE 108

2.1 – Les zones Ui et Aui 108

2.2 – Les sites artisanaux ponctuels Aha 116

2.3 – BILAN de la vocation économique 119

3 LE RESTE DU TERRITOIRE 121

3.1 – Les zones agricoles A, Ai, Anc 121

3.2 – Les zones naturelles N, Ni 132

3.3 – L'Article L.123.1.5.7e 137

4 LES EMPLACEMENTS RESERVES 138

3EME PARTIE : BILAN DU PROJET PLU 139

1 COMPARAISON DES DOCUMENTS D'URBANISME 140

2 BILAN DES SURFACES 142

3 REPONSES APPORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS HABITAT, DEMOGRAPHIQUE ET CONSOMMATION FONCIERE 144

3.1 – Cartographie des potentialités urbaine du futur PLU à vocation d'HABITAT 144

3.2 – Estimation des capacités d'accueil et de logements du PLU 146

4EME PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 149

1 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PADD 150

2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT 150

3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE MOULINS 153

4 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH DE MOULINS 154

5 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 156

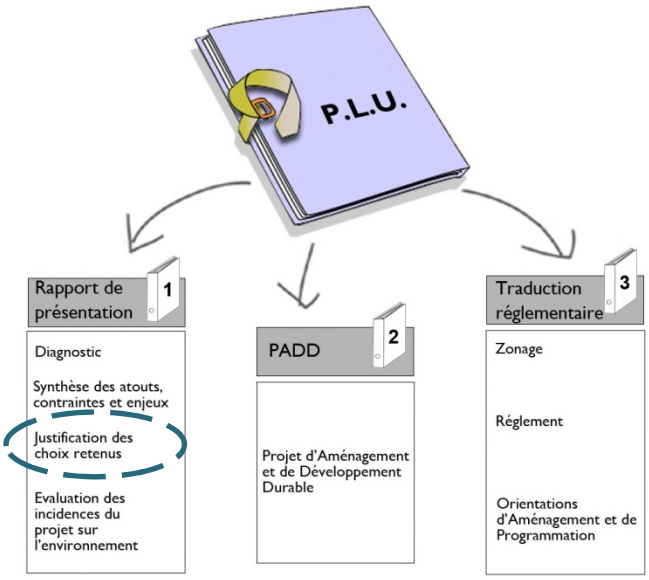
5.1 – Les espaces agricoles 156

5.2 – Les espaces naturels et forestiers 158

6 COMPATIBILITE DU PLU AVEC NATURA 2000 162

7 LES INDICATEURS 171

INTRODUCTION



La commune de NEUVY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, réalisé en 2004.
Le règlement du PLU a été modifié par délibération du 16 février 2009 (BetPaysage).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2014, la commune a décidé d'établir un nouveau document d'urbanisme par la prescription de l'élaboration d'un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

L'élaboration du PLU couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :
« Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, […] ».
Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».
L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme 2014 se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles… ;
  Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Équipements publics, Agricole, Naturel, … .
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire de la commune.
- la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
  - ✓ les objectifs du SCOT de Moulins
  - ✓ le futur PLH 2013-2018 (en cours)
  - ✓ les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes
  - ✓ la Loi ALUR.

Par délibération en date du 4 juin 2014, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU.
Des rectifications ont été apportées suite à l'enquête publique et à l'avis des Personnes Publiques Associées. Ces modifications sont prises en compte dans le dossier PLU pour Approbation. Pour une meilleure compréhension globale de l'élaboration du PLU, le texte en BLEU signale ces modifications, ajouts, mises à jour, … .
Par la suite, d'autres modifications sont intervenues suite au Contrôle de Légalité. Pour une meilleure compréhension globale de l'élaboration du PLU, le texte en MAUVE signale ces modifications, ajouts, mises à jour, … .

1ERE PARTIE – JUSTIFICATION DU PADD

1 LE CADRE DU PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de NEUVY, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-5, 2° du Code de l'urbanisme). Le projet urbain exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui vise :

* *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;*
* *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
* *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de la commune de NEUVY s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de NEUVY et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

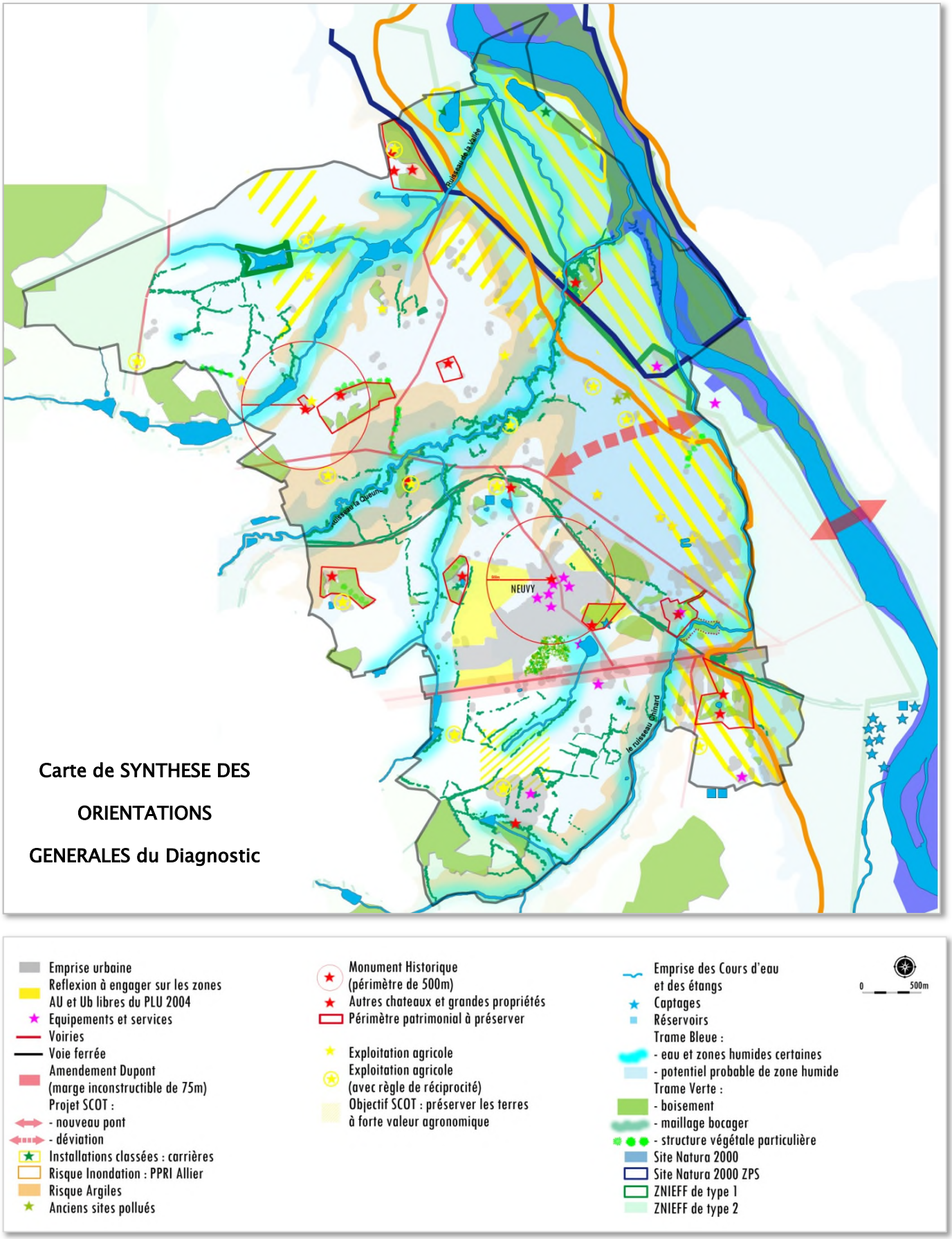
Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

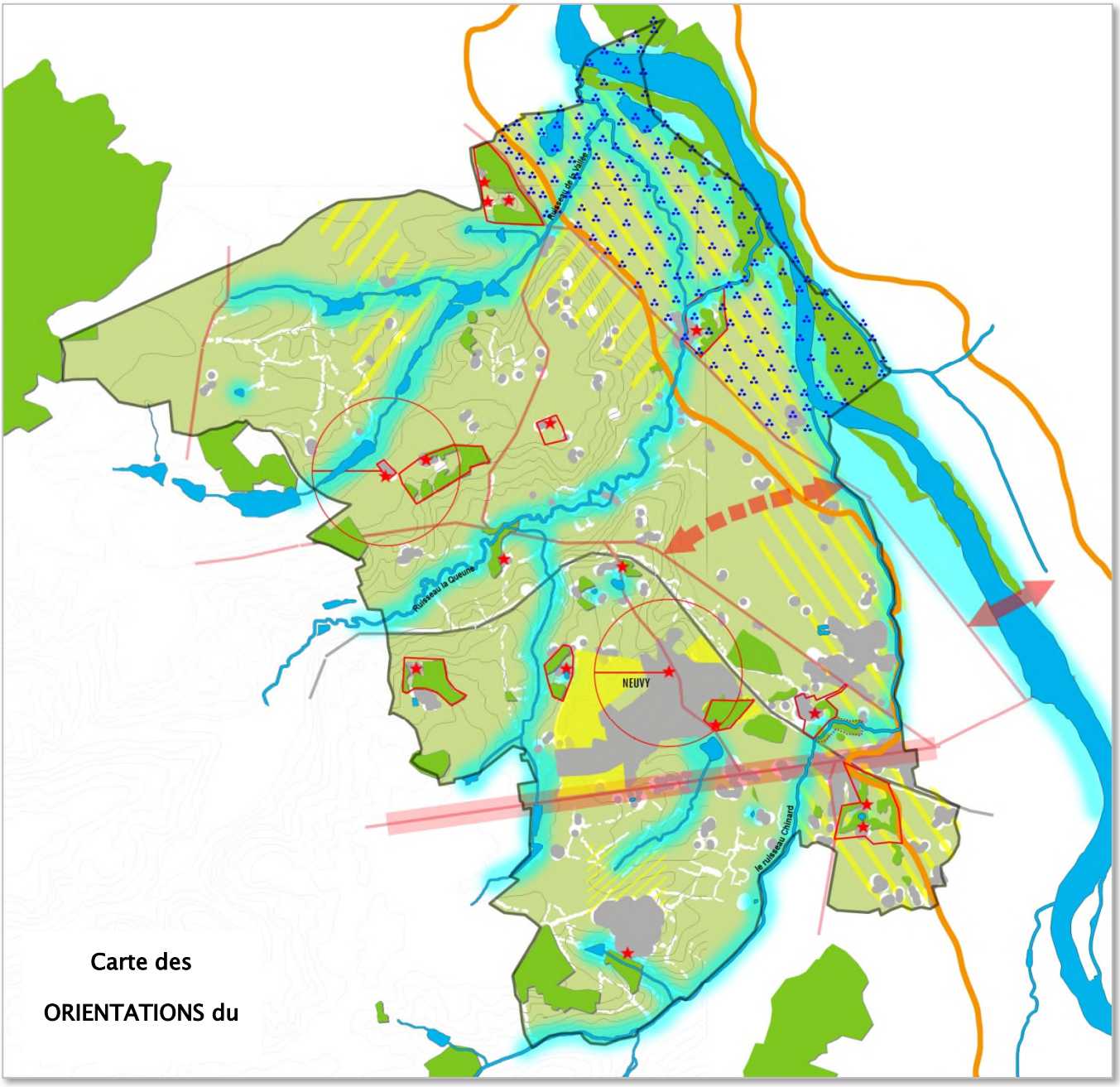
2 LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Le DIAGNOSTIC du PLU a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, lesquels ont été traduit au PADD, par la définition de grandes Orientations de Développement.

ENJEUX issus du Diagnostic	NIVEAU DE L'ENJEU	TRADUCTION AU PADD
Le maintien des populations en place, en répondant aux besoins en termes d'Habitat, services et équipements.	FORT	L'ambition démographique de la commune pour les prochaines années (aux environs de 2025) est d'atteindre les 1800 habitants. Maitriser la croissance urbaine. Maitriser la pression urbaine. Définir une ambition démographique adaptée aux contraintes naturelles et techniques du territoire. Tendre vers une densification urbaine et favoriser d'autres modes d'habitats. Répondre aux besoins en matière de logements Maintenir un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, différentes densités, ...). Promouvoir les énergies renouvelables.
L'arrivée de populations jeunes. Une réflexion doit être engagée vis-à-vis de l'accueil de nouveaux habitants, en termes de capacité de logements, d'espaces à consacrer à ces extensions. Ces notions sont à prendre en compte afin de maîtriser au mieux le territoire et de mettre en place une gestion territoriale en adéquation avec le développement durable.		
La diversification des types de logements.		
La péri urbanisation et la consommation foncière. Les indicateurs montrent un certain dynamisme de la construction sur le territoire de la commune, d'où l'importance de réfléchir attentivement à l'intégration de nouvelles zones constructibles en relation et en harmonie avec le bourg existant.		
L'adaptation des équipements existants pour répondre aux futurs besoins des habitants, notamment en termes d'accessibilité et d'équipements adaptés aux personnes âgées.	FORT	Maintenir l'activité économique et touristique de la commune
Un taux d'actifs occupés plus élevé.	MODERE	Maintenir l'activité économique et touristique de la commune
La vocation agricole à maintenir et conforter.	FORT	Maintenir et conforter l'activité agricole sur le territoire.
La consommation des espaces agricoles et naturels.	FORT	Protéger les paysages agraires typiques et les éléments naturels, par des zonages naturels, des espaces boisés classés ou des emplacements réservés.
La continuité des corridors écologiques.		
La qualité des espaces naturels.		
Accompagner l'évolution des paysages. L'intégration des nouvelles constructions.		
La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques.	MODERE	Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels - protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.
Le cadre de vie. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ne devra pas remettre en cause le caractère semi-rural et la qualité du cadre de vie de la commune.	MODERE	Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants et l'image de la commune
Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs.		
La protection de l'environnement. Les émissions de gaz à effet de serre. La qualité et la quantité des ressources naturelles (eau, sols ...). L'alimentation en eau potable, en termes de quantité et qualité.		

Les cartes suivantes, du Diagnostic et du PADD,
mettent en évidence la cohérence de la réflexion aux différentes étapes.





MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE
- Densifier, conforter l'existant
- Engager une reflexion sur les sites d'urbanisation pressentis

REPONDRE AUX BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT
- Viser la mixité
- Promouvoir l'économie foncière et les énergies renouvelables.

MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

AMENAGER, AMELIORER LE CADRE DE VIE
- Prévoir la mise en place de projets intercommunaux (pont).

RENDRE LES CHOIX COMPATIBLES AVEC LES RISQUES ET CONTRAINTES
- Protéger contre le risque inondation.
- Application de l'Amendement Dupont (marge de recul inconstructible)

MAINTENIR ET CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE
- Préserver les terres agricoles
- Préserver les terres à forte valeur écologique définies par le SCOT.

PROTEGER LES PAYSAGES AGRAIRES ET LES ELEMENTS NATURELS
- Pérenniser la biodiversité animale (site Natura 2000 ZPS)
- Renforcer, garantir la pérennité des corridors écologiques, par la protection
  - des Trames Bleues
  - des Trames Vertes.

VALORISER L'IMAGE DE LA COMMUNE
- Mettre en valeur les éléments du Patrimoine.

0 500m

3 TRADUCTION DU PADD AU PLU

Traduction au PADD : Les grandes orientations du PADD	Traduction au Zonage ou au Règlement du PLU
MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE. MAITRISER LA PRESSION URBAINE. DÉFINIR UNE AMBITION DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE AUX CONTRAINTES NATURELLES ET TECHNIQUES DU TERRITOIRE. TENDRE VERS UNE DENSIFICATION URBAINE ET FAVORISER D'AUTRES MODES D'HABITATS. • DENSIFIER, CONFORTER LE BÂTI EXISTANT PAR LA MISE EN PLACE D'UN RÈGLEMENT ADAPTÉ (ARTICLES 6, 7, 11, …). • DENSIFIER LES ZONES VIABILISÉES À FINIR D'URBANISER • ENGAGER UNE REFLEXION SUR L'OUVERTURE ÉVENTUELLE DE NOUVELLES ZONES D'URBANISATION FUTURE • RENDRE LES CHOIX COMPATIBLES AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT. • ETENDRE LES RÉSEAUX EN FONCTION DES BESOINS ET DES POSSIBILITÉS	Le futur PLU a cherché à limiter les zones urbaines à l'existant. Une réflexion sur les besoins réels en zones d'urbanisation future s'est traduite par la suppression de plusieurs zones définies au PLU actuel. Les zones d'urbanisation future définies par le futur PLU s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du PLU actuel, ce qui minimise la consommation des espaces agricoles ou naturels, puisque ces derniers avaient déjà cette vocation urbaine. Ces zones d'urbanisation future se concentrent uniquement sur le bourg centre, et se situent en continuité de l'existant. La hiérarchisation des zones à urbaniser (Aug ou AU) permet d'être compatible avec les programmes d'assainissement. Les zones urbaines et à urbaniser définies au futur PLU prennent cependant en compte les objectifs de développement de la commune et offrent suffisamment de potentiel urbain pour poursuivre l'accueil de nouvelles populations. Les sites bâtis isolés sont identifiés. Le but est de permettre aux bâtiments anciens de continuer à être habités, réhabilités, et de participer à la mixité des logements. La volonté de maitriser l'urbanisme et notamment le mitage, s'est traduite par un pastillage de ces sites isolés, où les nouvelles constructions sont interdites. Seules les extensions et les petites annexes sont autorisées en complément de l'entretien de l'existant.
RENDRE LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT COMPATIBLES AVEC LES RISQUES NATURELS – PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS CONTRE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES. • LIMITER OU INTERDIRE L'URBANISATION, NOTAMMENT DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES RISQUES. • ASSURER UN ESPACE MINIMUM À LA RIVIÈRE POUR MAINTENIR LES CAPACITÉS DE STOCKAGE DES ZONES INONDABLES, EN FAVORISANT DES ZONAGES NATURELS, AGRICOLES, DE JARDINS, … . FAVORISER LES ZONES DE COLLECTES DES EAUX PLUVIALES.	Le risque le plus notable sur la commune est le risque inondation liés à l'Allier. Un PPRNPi défini les zonages à risques. Le futur PLU prend en compte ce risque dans la définition des zones urbaines : les zones urbaines se limitent à l'existant. Le futur PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces constructibles dans les secteurs à risques ; il supprime même quelques petits secteurs (issues des anciennes zones urbaines du PLU actuel). Le futur PLU ne définit pas de zones d'urbanisation future dans ces secteurs à risques. Concernant les constructions isolées existantes, ces dernières sont classées dans des zones d'habitat limité Ahi ou Nhi. Le futur PLU définit des zones naturelles sur l'ensemble des trames bleues traversant le territoire : cours d'eau, étangs, et leurs abords.
RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS. MAINTENIR UN ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTES OFFRES D'HABITAT (ANCIEN/NEUF, DIFFÉRENTES	La mixité des logements se traduit : - dans les zonages (Ud, Ug) où les formes architecturales sont différentes,

DENSITÉS, ...). PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES. • VISER LA MIXITÉ DES OFFRES DE LOGEMENTS. RECHERCHER DES LOGEMENTS MOINS CONSOMMATEURS DE FONCIER. • PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'ÉCONOMIE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET UN DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	- dans le règlement (qui cherche notamment la densification : pas de COS), - dans la zone Ue du Lycée agricole, des chambres d'étudiants seront réalisées. - dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones d'urbanisation future AUg et AU. - dans le zonage AUe : la commune souhaite réaliser en centre bourg, un lieu d'équipements privés d'intérêt général, à vocation sociale, gérontologique, … . Cette maison de retraite bénéficiera d'un cadre particulièrement agréable avec la proximité d'un parc public vaste, comprenant espaces verts, espaces arborés et pièce d'eau. Les règlements des zones urbaines autorisent la mise en place d'énergies renouvelables. Les OAP des zones Aug et AU préconisent la mise en place de mesures en faveur de l'environnement.
MAINTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE LA COMMUNE • MAINTENIR, CONFORTER LA VOCATION ECONOMIQUE • DÉVELOPPER D'AUTRES ACTIVITÉS COMME LA VOCATION TOURISTIQUE, ...	Les zones urbaines (Ud, Ug) autorisent la présence d'activités économiques, artisanales, commerciales. Le futur PLU définit un secteur économique au niveau du secteur Bellevue La Tuillerie : - Une zone Ui confirme la présence d'activités. Le zonage laisse des possibilités pour les éventuels besoins d'extension des activités existantes, et pour densifier la zone. - La zone Aui a pour vocation de conforter ce secteur économique. Ce secteur existait au PLU actuel. Les sites d'équipements publics sont identifiés dans des zones Ue. Des zonages plus appropriés sont définis pour les châteaux et leurs abords.
MAINTENIR ET CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE • PERMETTRE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LE DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS.	La grande majorité du territoire est couverte par des zones agricoles A, Ai et Anc. - Les zones A sont les plus étendues. Il s'agit des secteurs où peuvent se développer les exploitations agricoles. - Les zones Ai sont soumises au risque inondation de l'Allier. - La zone Anc est non constructible. Il s'agit d'un secteur agricole protégé au sein du bourg. L'installation d'exploitation agricole dans ce secteur pourrait être néfaste aux riverains (notamment dans le cas de bâtiments abritant des animaux).
PROTÉGER LES PAYSAGES AGRAIRES TYPIQUES ET LES ÉLÉMENTS NATURELS, PAR DES ZONAGES NATURELS, DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS OU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS • PÉRENNISER LA BIODIVERSITÉ ANIMALE • RENFORCER, GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES PAR LA PROTECTION DES TRAMES BLEUES ET VERTES	Le futur PLU s'est efforcé, dans la mesure des possibilités, de préserver les éléments naturels du territoire : - Les cours d'eau et les pièces d'eau sont identifiés dans des zones naturelles N. Elles comprennent leurs abords. - Le corridor écologique que représente la rivière Allier est en zone N. ce dernier prend en considération les zonages naturels existants : les sites Natura 2000 sont entièrement en zone N ; les ZNIEFF sont pour l'essentiel en zone N puis en Ai. - De nombreux éléments du paysage sont identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7e. Il s'agit essentiellement de secteurs boisés ponctuant le territoire (parcs boisés de château et maison forte ; boisement « timbre-poste »).
AMÉNAGER, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET L'IMAGE DE LA COMMUNE • DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX, AVEC LA	Le projet intercommunal de déviation de Moulins n'étant pas défini à ce jour, le PLU n'a pas traduit cette orientation du PADD. Des cheminements doux sont proposés dans les OAP des zones Aug et Au, afin de lier les futurs quartiers avec le centre bourg.

RÉALISATION DE NOUVEAUX CHEMINEMENTS PIÉTONS POUR AMÉLIORER LES LIAISONS INTER QUARTIERS, L'ACCESSIBILITÉ DU CENTRE BOURG ET L'ACCÈS AUX DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS, ET, DES LIAISONS EXTERNES. • PREVOIR LA MISE EN PLACE DE PROJETS INTERCOMMUNAUX • METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE : MONUMENT HISTORIQUE, CONSTRUCTIONS VERNACULAIRES	Les bâtiments existants, ponctuant le territoire, identifiés comme n'ayant plus de vocation agricole, sont identifiés dans des zones d'habitat limité Ah ou Nh. Le règlement de ces zones permet d'entretenir, restaurer les bâtiments existants, qui sont constitués pour la plupart d'anciennes fermes agricoles. Des extensions et petites annexes sont possibles pour permettre l'évolution des bâtiments anciens.

2EME PARTIE :

EXPLICATIONS DU PROJET

- Justifications des zonages
- Traductions réglementaires
- Comparaison des documents d'urbanisme
- Potentiels urbains dégagés par le PLU

1 LES ZONES URBAINES ET LA VOCATION D'HABITAT

Données générales : Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

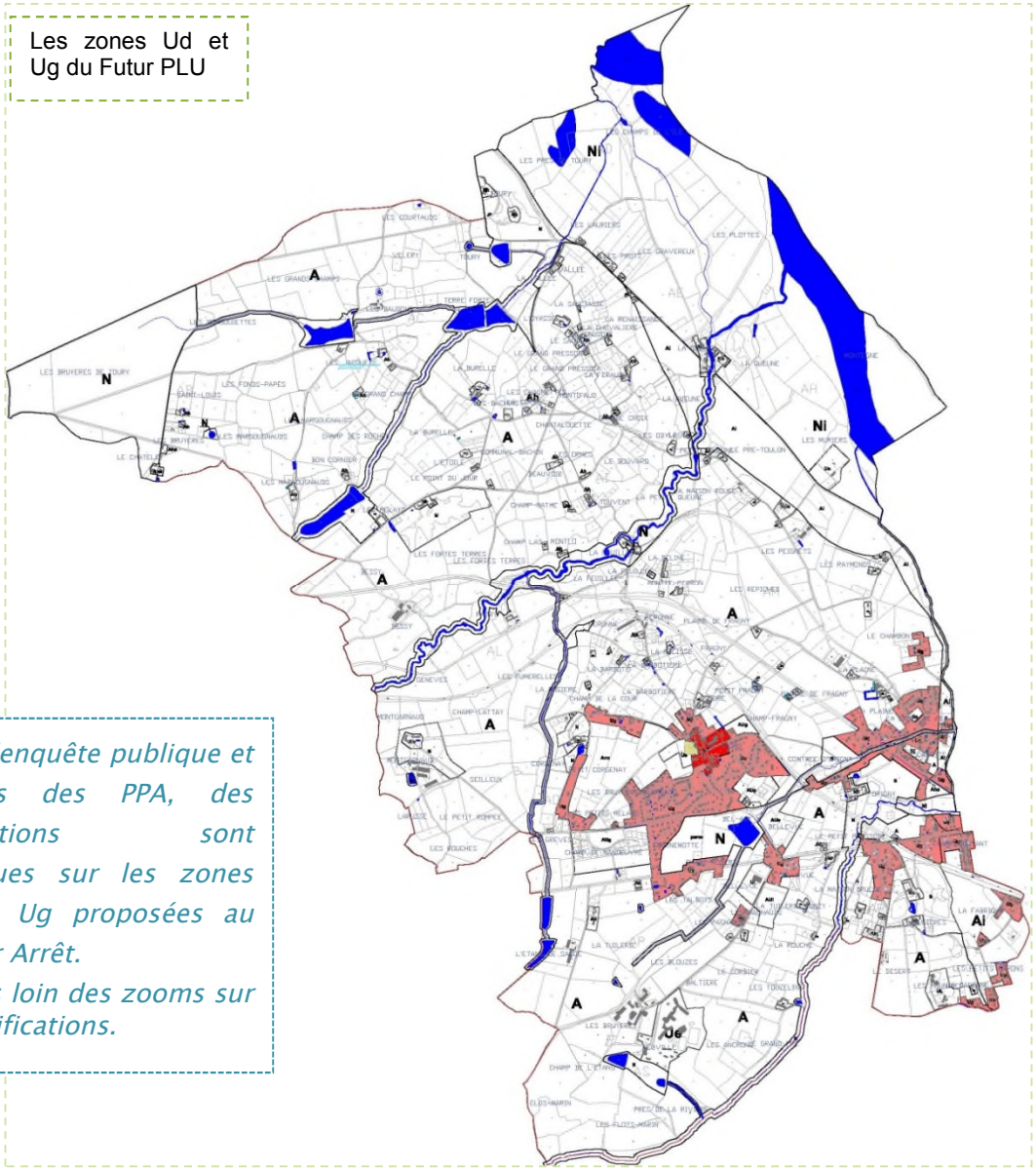
Le PLU actuel définissait des zones urbaines à vocation d'habitat :

- Zone Ua Zone centrale du bourg ancien.
- Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine
- Zone Uc Zone d'extension urbaine contemporaine

Le futur PLU propose comme zones urbaines à vocation d'habitat :

- La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.
- La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.
- Des sous secteurs Ugi soumis au risque inondation de l'Allier.

Les zones Ud et Ug du Futur PLU



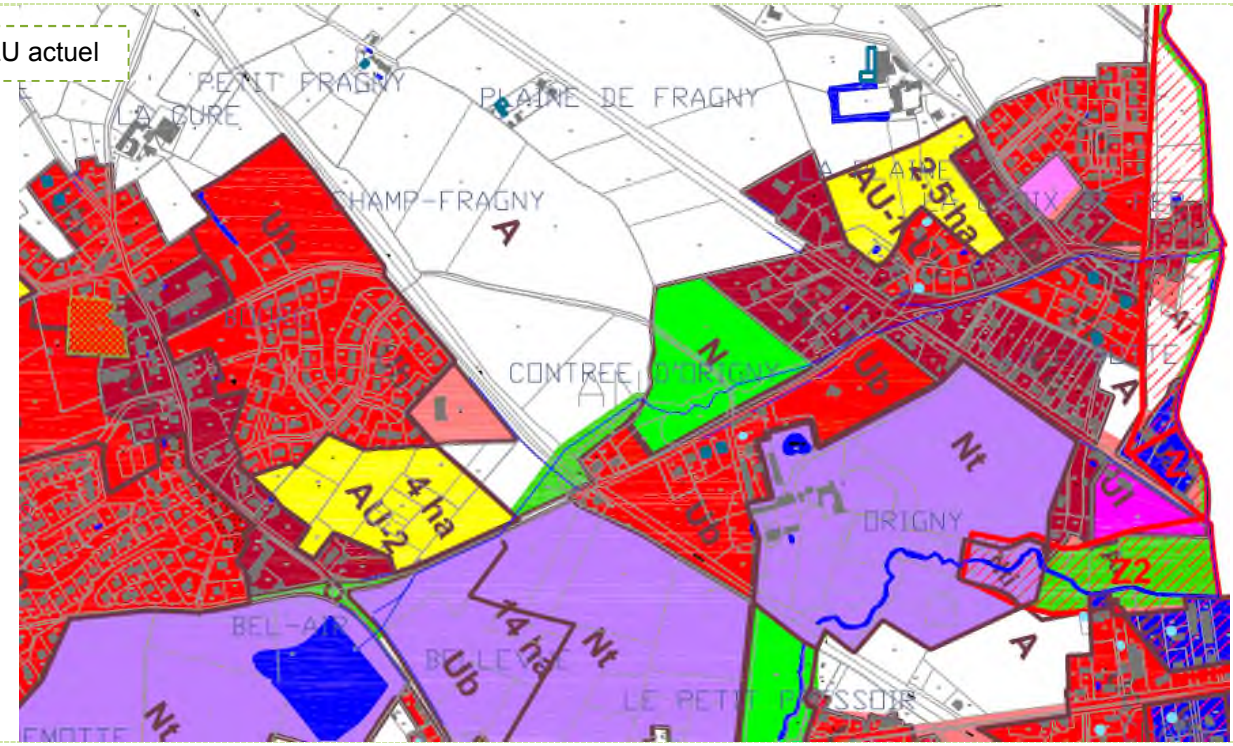
Suite à l'enquête publique et les avis des PPA, des modifications sont intervenues sur les zones urbaines Ug proposées au PLU pour Arrêt.
Voir plus loin des zooms sur ces modifications.

1.1 – Les Zones Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

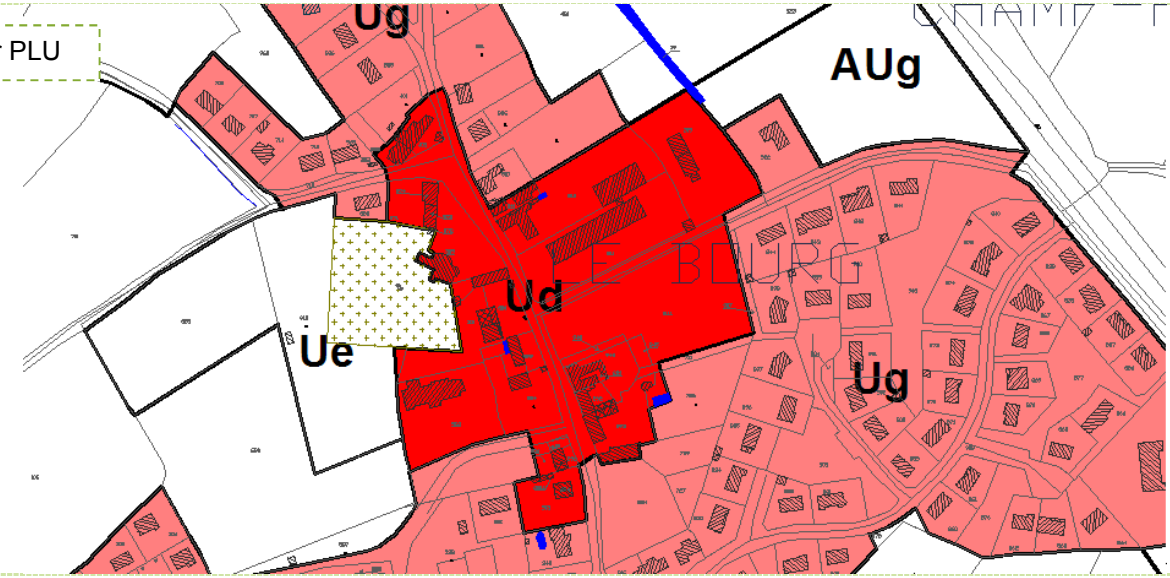
Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

PLU actuel

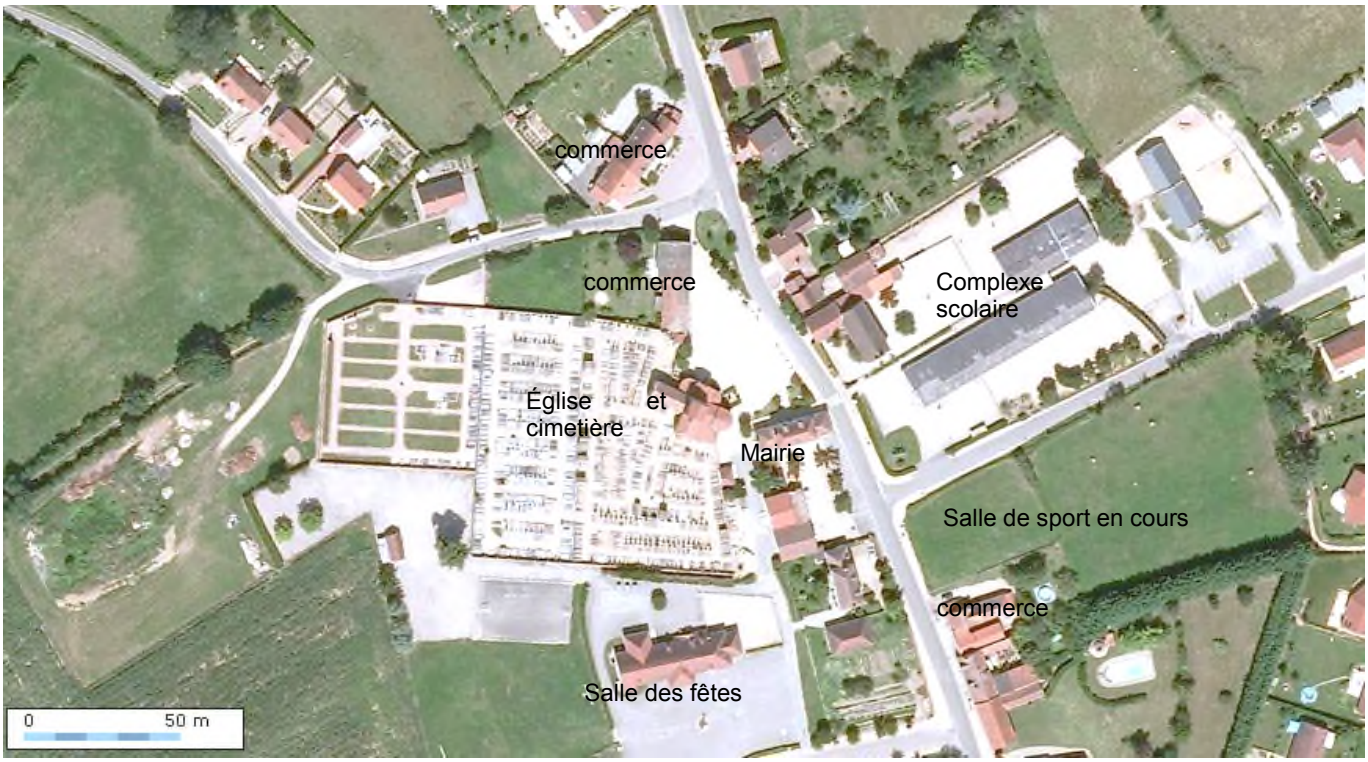


Le PLU actuel définit des zones de centres anciens Ua (zones couleur rouge foncé) sur les secteurs : Le BOURG, La Croix de Fer.

Futur PLU



Le futur PLU propose une unique zone Ud, concentrée sur le noyau ancien du bourg de Neuvy. Ce dernier est très limité en taille et s'organise principalement autour des équipements publics (l'église, la mairie, la salle polyvalente, le complexe scolaire, le complexe sportif), des commerces (boulangerie, bar, coiffeur) et quelques constructions anciennes.



Carte schématique de l'emprise du bourg ancien de NEUVY.

Objectifs recherchés des zones Ud :

- Flécher les équipements du centre bourg.
- Préserver les caractéristiques identitaires et patrimoniaux du tissu existant ;
- Accompagner les mutations qui apparaissent possibles ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ud1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs~~ ~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*~~
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules,~~ les garages collectifs de caravanes	
ARTICLE Ud2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les locaux sous réserve d'être à usage commercial, artisanal ou de services.~~	~~*L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et, correspondant à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.*~~
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.*
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	*Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.*
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	*Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.*
2 – Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à	*L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme*

la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.	*de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
-Eaux usées	
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	*Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
-Eaux pluviales	
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	
3 - Réseaux secs.	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.*
Non fixées.	
ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées en limite de propriété jouxtant la voie.	*afin de conforter et préserver les fronts de rues.*
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté	*Ce principe permet plus de densité notamment aux cas particuliers soumis à de plus fortes contraintes.*
- Pour les garages qui pourront être implantés en retrait maximum de 5 mètres	*5m étant la longueur moyenne d'une automobile. Ce retrait permettra le stationnement d'un véhicule sur la parcelle.*

- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle.	*Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre maison d'habitation.*
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.*
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,00m.	*La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées soit en jouxtant au moins une des limites séparatives, soit avec une marge de recul minimale de 3 mètres.	*Afin respecter l'urbanisme des bourgs anciens, afin de pousser la densité, et les logiques de construction de développement durable.* *Pour ne pas bloquer les petits terrains.*
En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.	*La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Ud8 - 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.	*Afin de préserver les vis-à-vis et l'intimité des constructions entre elles.*
ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.*
ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se	*Pour conserver une cohérence urbaine.*

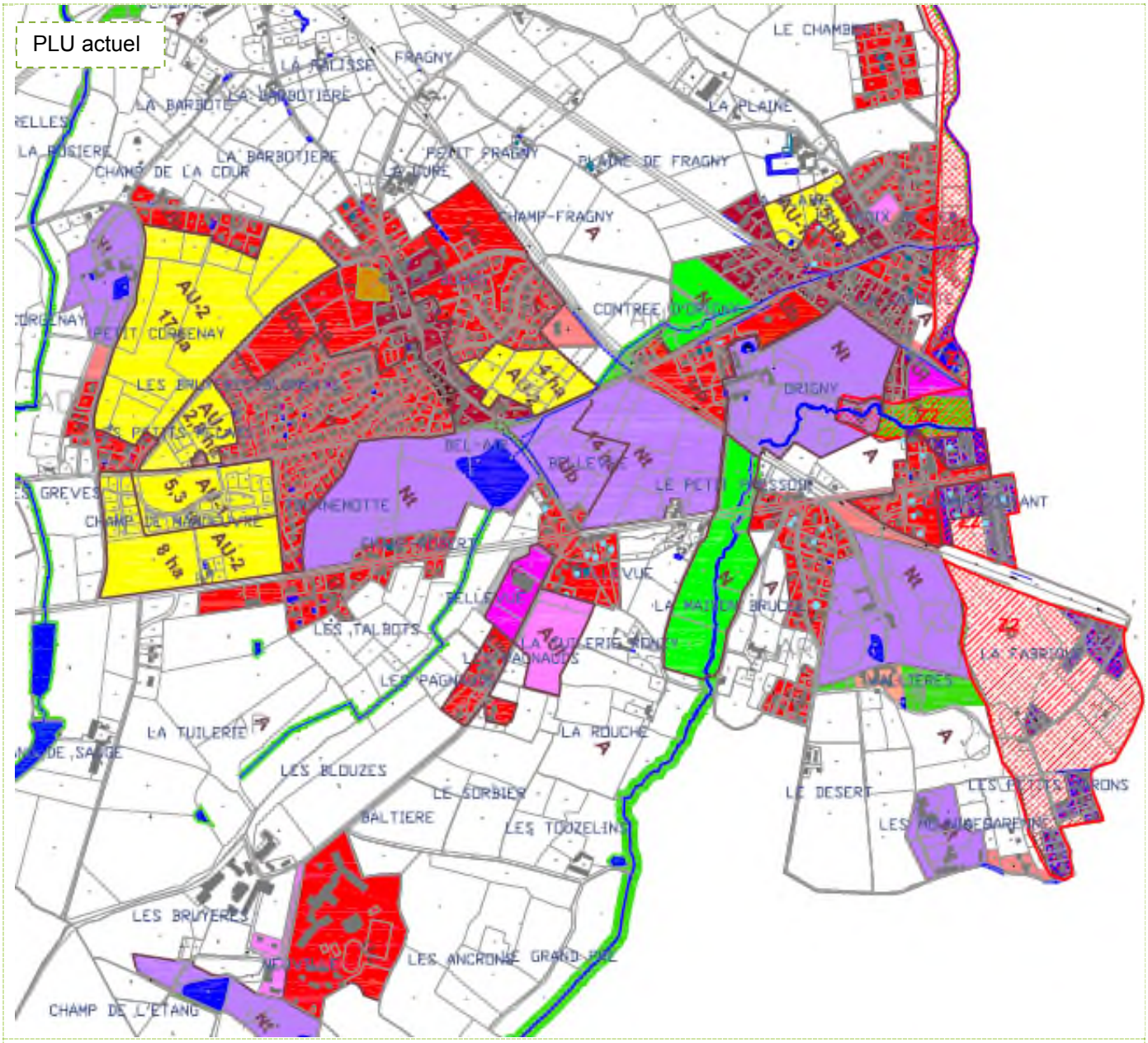
mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 9 m.	
ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
1 – Règles générales :	
Les constructions s'adapteront au profil du terrain.	*Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus. Conformément à la demande du STAP.*
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver la qualité architecturale générale.*
Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale. Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie, …) sont autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France après étude au cas par cas des projets situés dans les périmètres des Monuments Historiques.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*
2 – Règles particulières :	
– *Constructions à usage d'habitation*	
* Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	*Pour préserver les éléments de constructions traditionnelles, et mettre en valeur le patrimoine ancien.*
* Les couvertures seront en tuile de teinte rouge	*Pour une cohérence urbaine et préserver la qualité architecturale du centre ancien.*
* Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°.	
* Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.	*Pour permettre l'utilisation d'autres matériaux comme le verre.*
~~* Dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques les tuiles plates ardoisées seront tolérées~~	~~*Pour uniformiser les toitures et éviter des toitures bi couleurs.*~~
* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.	*Pour permettre de répondre à des cas particuliers nécessitant d'autres solutions techniques.*
* Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci pourra se faire à l'identique.	*Pour préserver la qualité des constructions anciennes et ne pas les dénaturer.*

* Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	*Pour favoriser la mise en valeur du centre ancien, et conserver une certaine cohérence.*
* Les cabanes de jardin et les abris pourront être totalement en habillage bois.	*Pour favoriser d'autres matériaux et notamment promouvoir le bois.*
* Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées.	*Pour répondre aux nouveaux besoins des logements, et faciliter la mise en place des Grenelles (ruissellement pluvial).*
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	*Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien.*
* Les volets seront de type battant à 2 vantaux. Le retour à des dispositifs antérieurs pourra être autorisé (et/ou demandé) au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France.	*Pour préserver la qualité urbaine du centre bourg. Conformément à la demande du STAP.*
- *Constructions à usage d'activités*	
* Les couvertures des nouveaux bâtiments ou extensions et les réfections des toitures des bâtiments anciens seront en matériaux rappelant les toits traditionnels (coloris rouge).	*Pour éviter de dénaturer l'ambiance du centre ancien, pour favoriser une meilleure cohérence urbaine.*
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	*Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien.*
- Constructions à usage d'équipements publics	
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	*Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien.*
* Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées.	*Pour répondre aux Grenelles. Pour favoriser d'autres formes de constructions.*
- Les clôtures	
Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites de manière à assurer la continuité du bâti sur une hauteur maximale de 1m. Un complément de hauteur pourra être assuré par un barreaudage jusqu'à la limite d'1m50.	*Pour assurer une continuité urbaine.*
ARTICLE Ud12 – STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles	*En centre bourg, il est difficile d'exiger plus de stationnements. Une place est exigée pour éviter*

doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	*que les espaces publics deviennent de vastes stationnements.*
- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement	*Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).*
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :1 place pour 50m² de surface de plancher	*Ratio moyen selon retour d'expériences.*
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.	*Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage.* *Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement.* *Le règlement Ud ne gèle pas les possibilités d'évolution du bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée.*
ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	*Pour des raisons de qualité paysagère, mais également de santé de l'homme (plantes allergisantes)* *Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale.* *Ce principe a pour objectif d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels ; de conforter les trames vertes.*
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	*Afin de ne pas bloquer le souhait d'une densité plus élevée.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ud15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*
ARTICLE Ud16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

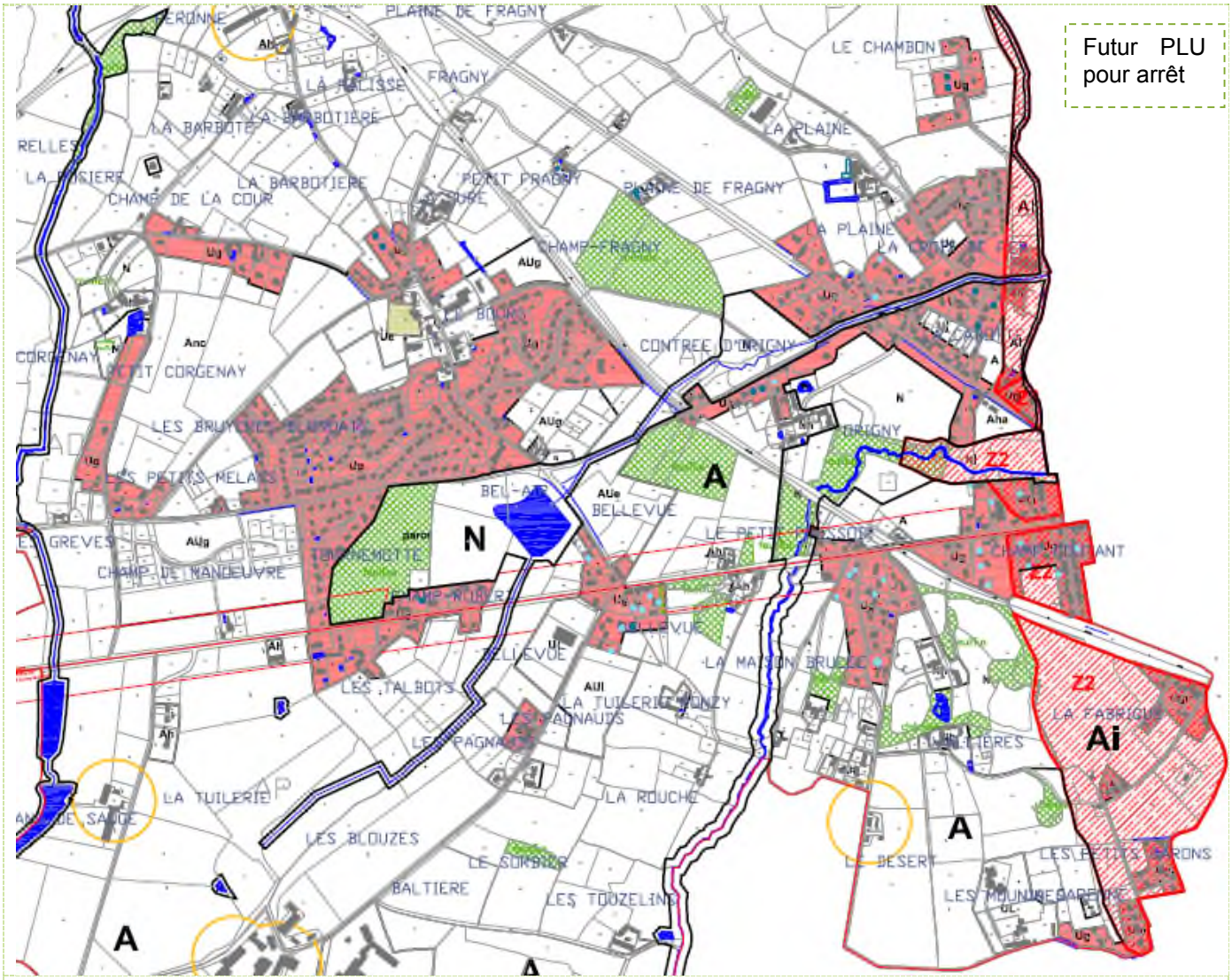
1.2 – Les Zones Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg.
Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.
L'indice i souligne le caractère inondable de la zone (cf. Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation).



Le PLU actuel définissait 2 types de zones (correspondant aux zones rouges sur le plan) :

- Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine
- Zone Uc Zone d'extension urbaine contemporaine

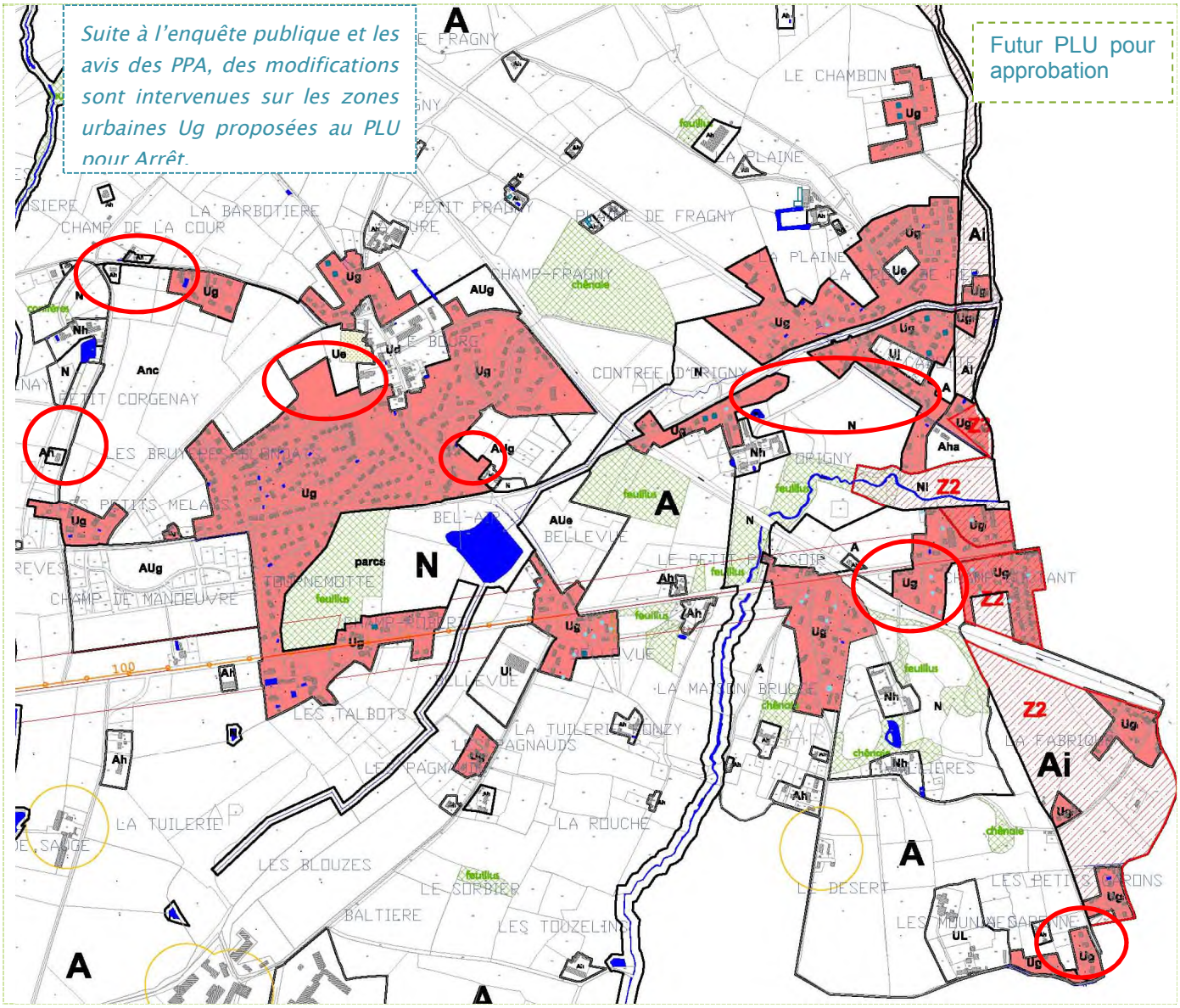


Le futur PLU propose un seul type de zone : Ug. Les zones Ug couvrent l'ensemble des extensions résidentielles existantes.
D'une manière générale, les limites des zones Ug ont cherché à se caler, dans la mesure des possibilités, sur l'existant. Car, au vue des disponibilités urbaines encore présentes au sein du tissu résidentiel, l'objectif de ces zones Ug est d'être densifiées, remplies, avant d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation.

La présence du risque inondation identifié par le PPRNPi Allier, au travers de 2 zonages réglementaires (Z1, Z2, Z3) a été prise en compte dans le futur PLU. Plusieurs zones bâties existantes se situent dans des secteurs à risques (essentiellement aléa Z2) : Les Petits Garons, La Garenne, La Fabrique, Champ Coutant, La Cabotte/La Croix de Fer.
Sur ces secteurs, le futur PLU a cherché à limiter les zones Ugi à l'existant, supprimant ainsi des surfaces constructibles à risques.

Objectifs recherchés des zones Ug :

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en favorisant une mixité fonctionnelle à l'échelle des villages ;
- La zone Ug peut recevoir des constructions individuelles destinées aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux commerces, sous réserve que ces activités soient compatibles avec leur situation en zone résidentiel (pas de nuisances excessives pour le voisinage) ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et urbaine ;
- Atténuer l'impact du stationnement ;


Suite à l'enquête publique et les avis des PPA, des modifications sont intervenues sur les zones urbaines Ug proposées au PLU pour Arrêt.
Futur PLU pour approbation
LE CHAMBON
LA PLAINE
LA BARBOTIERE
CHAMP DE LA COUR
PETIT FRAGNY
PLAINE DE FRAGNY
CHAMP-FRAGNY
CONTREE D'ORIGNY
PETIT CORGENAY
LES BRUYERES BLONDAYS
LES PETITS MELANS
BEL-AIR
BELLEVUE
TOURNEMOTTE
CHAMP DE MANOEUVRE
LE PETIT PASSOIR
LA MAISON BRUCHE
LES TALBOTS
LA TUILERIE
LES PAGNAUDS
LA ROUCHE
LES BLOUZES
LE SORBIER
BALTIERE
LES TOUZELINS
LE DESERT
LES PETITS GARONS
LES MOUNINES
LA FABRIQUE
Ug
Ue
Ud
AUg
AUe
Anc
Nh
N
Ah
Ai
Aha
Ul
Z2
feuillus
chênaie
parcs
100

389

Les secteurs Ug dans leurs détails :

Le Bourg de Neuvy

Les modifications notables apportées par le futur PLU concernent les points suivants :

1/ La présence ponctuelle d'une construction a été jugée isolée du reste des zones résidentielles. De plus, cette bande constructible se situe dans la zone de recul de l'Amendement Dupont (liée à la RD945). La constructibilité de ce seteur au PLU actuel (Ub) est supprimée au futur PLU. Cette construction est classée en zone d'habitat limitée Ah.

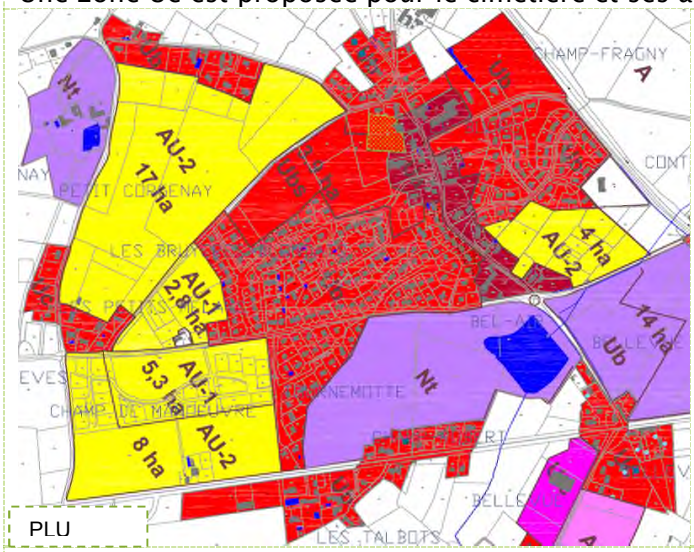
2/ Secteur le Petit Corgenay : Une extension de la zone urbaine est proposée au futur PLU. La volonté communale est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur.

3/ Ce secteur derrière le bourg classé Ub au PLU actuel, est considéré comme trop vaste en surface pour être classé en Ug au futur PLU, et partir à la constructibilité immédiate. Ce secteur est donc supprimé des zones urbaines, mais reclassé comme zone d'urbanisation future AUg.

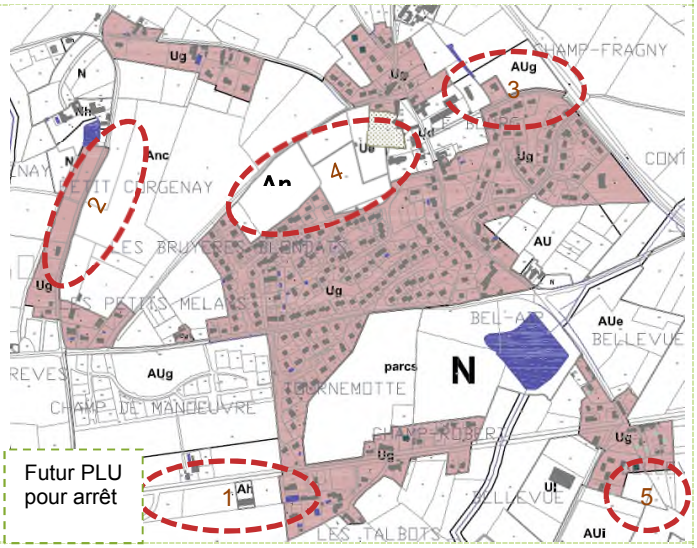
5/ Le secteur de Bellevue est réduit au futur PLU, en raison notamment de la proximité de la RD945, la proximité d'une zone économique (Ui et Aui), et au vue des disponibilités urbaines au sein des zones Ug.

4/ Ce vaste secteur à l'ouest du bourg, comprenant le cimétière et de vastes espaces à usage agricole, est classé Ubs au PLU actuel, réservé à la mise en place d'équipements sportifs non bruyants. Le futur PLU propose de retirer ce secteur des zones urbaines, notamment du fait que les projets d'équipements ne sont pas suffisamment précis à l'heure actuelle.

Une zone Ue est proposée pour le cimetière et ses abords.



PLU

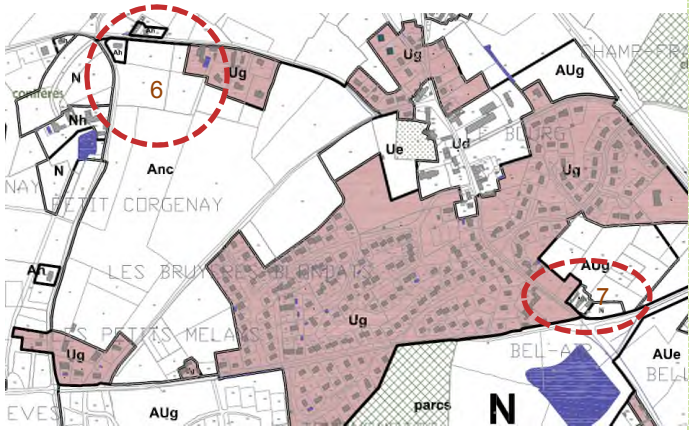


Futur PLU pour arrêt

Futur PLU pour approbation

Suite à l'enquête publique et avis des PPA, plusieurs modifications interviennent :

- Secteur 2/ Le Petit Corgenay : le linéaire Ug est supprimé. La construction existante est reclassée en zone Ah (zone d'habitat limité).
- Secteur 4/ un agrandissement de la zone Ug (en aval de la zone Ue) est proposé.
- Secteur 6/Champ de la Cour : le linéaire Ug est supprimé. Les constructions existantes sont reclassées en Ah.
- Secteur 7/ Bel Air : la zone Ug est agrandie d'une parcelle (au détriment de la zone AUg).



Le quartier de la Croix de Fer et du Chambon :

D'une manière globale, les zones urbaines Ug du futur PLU reprennent l'emprise des zones U du PLU actuel. Des modifications sont toutefois proposées à la marge, dans le but de limiter la consommation des espaces, de maitriser les extensions et densifier les zones existantes.

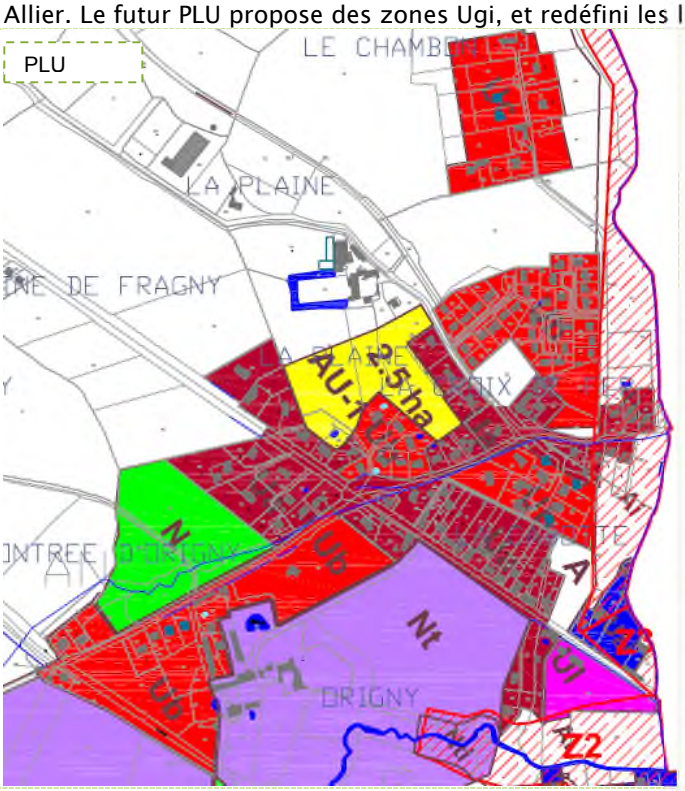
1/ Le Chambon : Ce secteur est considéré comme diffus et déconnecté des quartiers résidentiels. Le futur PLU propose conserver une zone urbaine Ug, au vue du nombre de constructions existantes, mais propose une redélimitation au plus près de l'existant, ne donnant pas de nouvelles possibilités constructibles. L'objectif n'est pas densifier ce secteur.

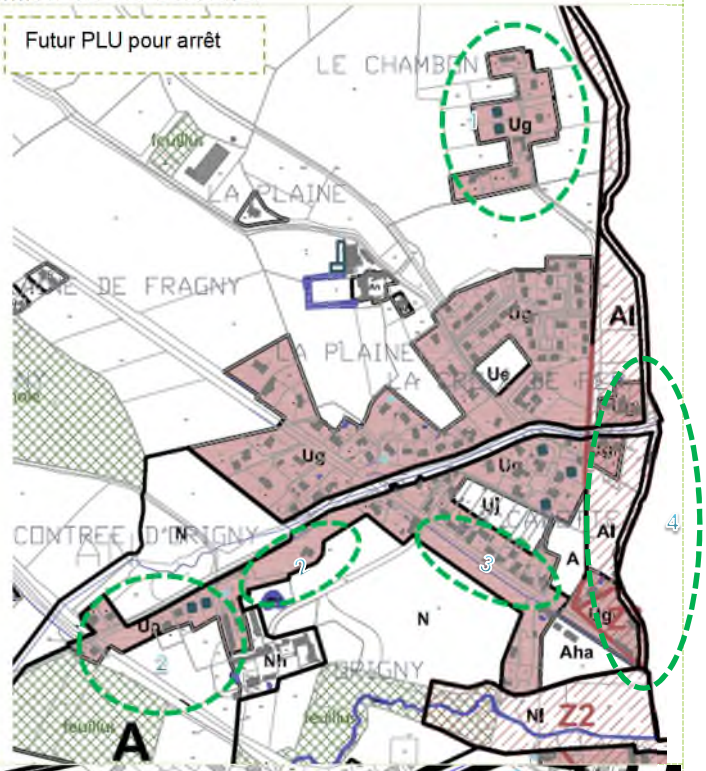
2/ Origny : De part et d'autres du domaine d'Origny, le PLU actuel identifiait des zones urbaines Ub. Le futur PLU propose une redélimitation de ces secteurs : Ces secteurs conservent un zonage urbain classique Ug. Les limites des zones urbaines s'attachent à se limiter à l'existant, générant ainsi une diminution des surfaces constructibles (au niveau des fonds des zones Ub), lesquels se trouvent notamment à proximité des zones naturelles et paysagères du site d'Origny et des zones humides du ruisseau Chinard.

Tout en laissant des possibilités constructibles dans ces secteurs Ug, le futur PLU cherche à préserver les espaces.

3/ Le futur PLU propose une ouverture de la zone Ug le long de la RD953. La commune souhaite conforter le quartier de la Croix de fer, notamment avec une urbanisation répondant à ce qui existe déjà de l'autre côté de la RD953.

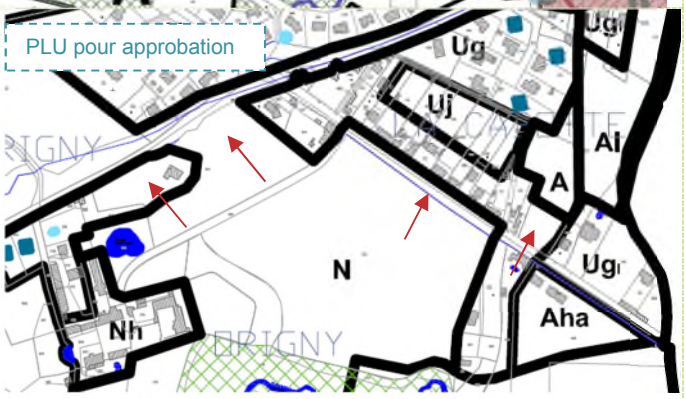
4/ Plusieurs secteurs existants se situent dans les zones à risque d'inondation de l'Allier, identifiées par le PPRNPi Allier. Le futur PLU propose des zones Ugi, et redéfini les limites de ces secteurs.





Suite à l'enquête publique et avis des PPA, des modifications interviennent sur les zones Ug.

- Secteurs 2 et 3 : Les linéaires Ug sur Origny et La Cabotte seront supprimés au PLU pour approbation. Ces modifications induisent une baisse des zones urbaines en faveur des zones naturelles N.
- Du côté d'Origny, une partie du linéaire Ug est conservé pour permettre la réalisation d'un projet en cours (permis déjà déposé).
- Sur La Cabotte, la zone Ug est agrandie au détriment de la zone A.

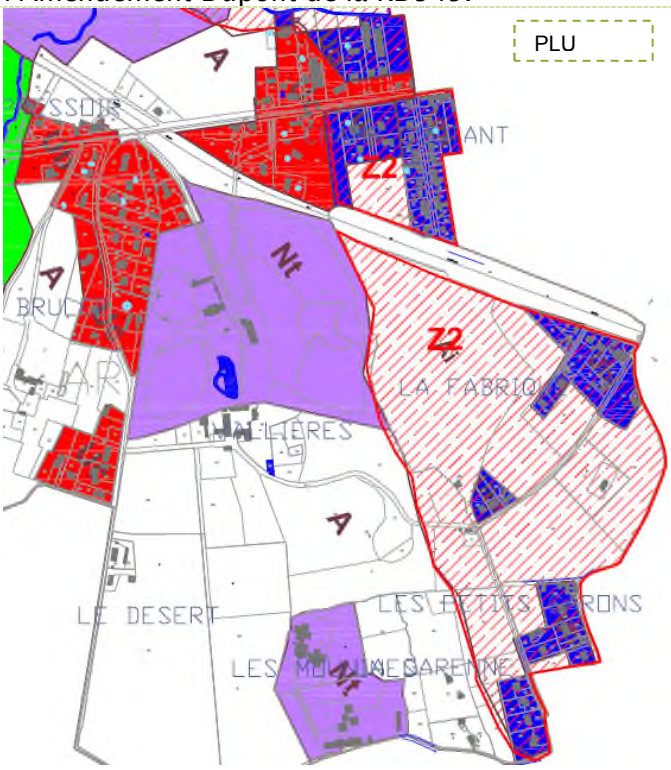


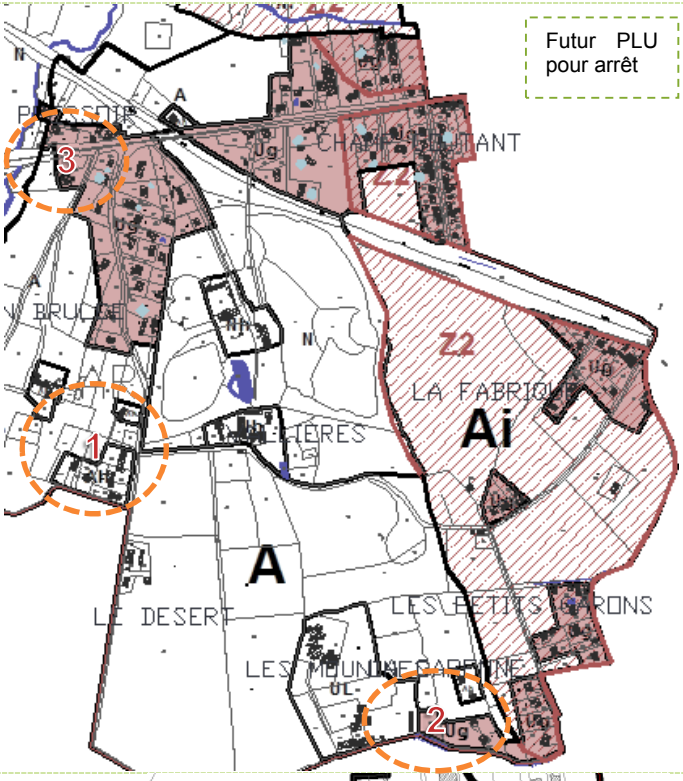
Les quartiers du Petit Pressoir, La Maison Brulée, Champ Coutant, Les Petits Garons, La Garenne :

1/ La Maison Brûlée : Ce secteur est considéré comme diffus et déconnecté des quartiers résidentiels. Le futur PLU propose de déclasser ce hameau des zones urbaines classiques, pour le classer en zone d'habitat limité Ah. Ce zonage génère un redélimitation au plus près de l'existant.

2/ La Garenne : des constructions existantes situées en zone A du PLU actuel, n'ayant plus de vocation agricole, sont reclassées au futur PLU en zone Ug. Cette nouvelle zone Ug est délimitée de façon à répondre à la réalisation de projets en cours.

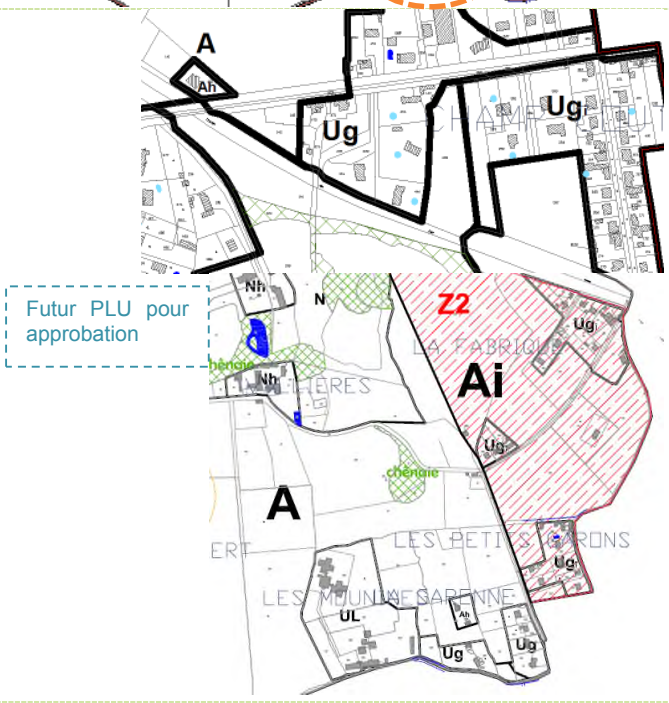
3/ Le Petit Pressoir, les limites de la zone Ug proposée dans ce secteur ont cherché à se limiter à l'existant, générant ainsi une petite réduction de surface. Ce secteur se situe notamment dans la marge de recul de l'Amendement Dupont de la RD945.





Suite à l'enquête publique et avis des PPA, des modifications sont intervenues :

- Sur le secteur de Champ Coutant, conformément aux préconisations des PPA, la zone Ug est réduite pour l'approbation, en faveur des zones A et N environnantes.
- Le zonage du PPRi a été repris, pour prendre en compte une modification de ce dernier. Le secteur concerné est la Fabrique. Une partie des zones inondables est retirée.
  Une petite zone Ug à La Garenne n'est donc plus concernée par le risque inondation.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ug	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ug1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~ ~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*~~
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~ - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules - Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules,~~ les garages collectifs de caravanes	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*
~~- Secteur Ugi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~ ~~• Zone Z3 du PPRi :~~ ~~- tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés à l'exception des remblais des infrastructures de transport variées et des remblais strictement nécessaires à l'édification des constructions~~ ~~- les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)~~ ~~- les habitations légères de loisirs~~ ~~- les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire~~ ~~• Zone Z2 du PPRi :~~ ~~- les endiguements ou remblaiements nouveaux non justifiés par la protection des lieux,~~ ~~- les constructions nouvelles,~~ ~~- l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,~~ ~~- les aménagements des sous-sols existants,~~ ~~- les serres soumises à déclaration de travaux ou à permis de construire.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la définition de la zone.* ~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
ARTICLE Ug2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les locaux sous réserve d'être à usage commercial, artisanal ou de services.~~	~~*Pour garantir la mixité des fonctions (habitat, économique, …).*~~

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
~~- Secteur Ugi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~ ~~• Zone Z3 du PPRi :~~ ~~· les constructions nouvelles et les extensions limitées, sans caves ou sous-sols enterrés, sous réserve que le plancher le plus bas soit situé 0,20 m. au-dessus du niveau de la crue de référence~~ ~~· les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances~~ ~~• Zone Z2 du PPRi :~~ ~~· les extensions mesurées sans cave ou sous-sol enterrés sous réserve que le plancher le plus bas soit situé à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence ;~~ ~~· les changements de destination des locaux sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni des nuisances ;~~ ~~· les constructions à usages autres que les activités économiques dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol ;~~ ~~· les constructions à usage d'activités économiques dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.~~ ~~· les annexes à l'habitation dont la surface au sol est inférieure à 30 m2 construites au niveau ou au-dessus du terrain naturel (une seule annexe par unité foncière).~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la définition de la zone.* ~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ug3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.* *L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	
2 – Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.	

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*
2 - Assainissement	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.*
-Eaux usées	*Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).*
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-Eaux pluviales	*Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.*
Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	*De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter les désordres aériens et nuisances visuelles.*
4 - Déchets	
Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements.	*Pour éviter les désordres visuels.*
ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.*
Sans objet	*En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour*

	préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 - Recul	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplit pour l'extension des constructions existantes.* *Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article Ug12.*
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.	*Pour ne pas bloquer certains terrains.*
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Afin de ne pas compromettre l'usage de la parcelle et du bâtiment existants.*
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	*La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
2 - Nivellement	
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	*Pour éviter d'éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la maison soit implantée légèrement au dessus du niveau de la rue.*
ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	*Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines du centre bourg.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*

nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.	
ARTICLE Ug8 – 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 moitié de 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.	*Afin de préserver les vis-à-vis et l'intimité des constructions entre elles.*
ARTICLE Ug9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.*
ARTICLE Ug10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.	*Cette hauteur correspond à celle du tissu existant.*
Cette hauteur ne peut excéder 7m.	
ARTICLE Ug11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	*Pour éviter les constructions sur talus.*
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver la qualité des zones bâties.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour favoriser la mise en œuvre des Grenelles.*
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les	*Pour préserver la qualité urbaine.*

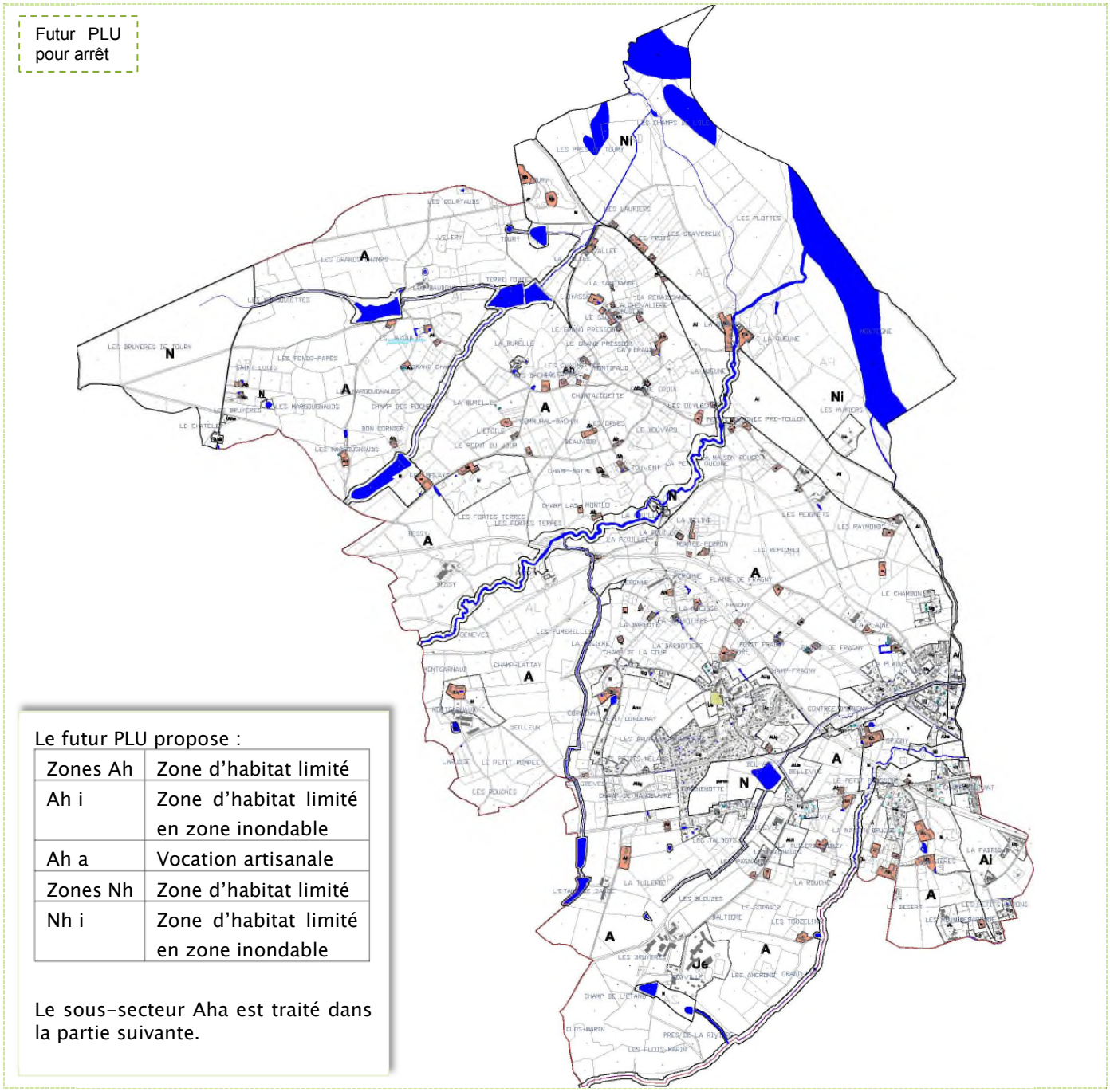
façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	
Règles particulières:	
- Toitures et couvertures:	
* Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge.	*Pour correspondre à l'ambiance générale de l'existant.*
* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.	*Pour faciliter l'évolution, la réhabilitation des logements.*
* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	*Pour permettre l'emploi d'autres types de couverture que la tuile rouge.*
* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	*Pour répondre aux Grenelles.*
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
* Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour répondre aux nouveaux besoins de logements.*
- Façades :	*Pour répondre aux Grenelles.* *Pour promouvoir le bois.* *Pour ne pas dénaturer la qualité urbaine des quartiers.*
Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	
- Clôtures :	
* Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie de 1m de hauteur maximum, pouvant être complété par des barreaudages ou treillages en maille rectangulaire. La hauteur maximale du total sera de 1.50 m.	*Pour conserver et conforter une continuité et une cohérence urbaine.*
* Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.	*Pour préserver les éléments anciens de qualité.*
* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	*Pour répondre aux contraintes de certains terrains.*
~~Sur le secteur Ugi, se conformer au Règlement du PPRi. les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de l'eau.~~	*Extrait du règlement du PPRNPi Allier. Pour éviter d'augmenter les risques.* *Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la définition de la zone.*

ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	*Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).*
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m² de surface de plancher	*Ratio moyen selon retour d'expériences.*
ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal. - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	*Pour préserver la qualité paysagère des zones bâties.* *Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	*Pas de Cos, afin de pouvoir pousser la densité plus loin.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ug15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*
ARTICLE Ug16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

1.3 – Les Zones d'habitat limité Ah et Nh

Sur le reste du territoire communal, l'habitat reste très dispersé. Il s'agit essentiellement d'anciennes fermes agricoles plus ou moins développées, de domaines et châteaux. Le PLU a effectué une identification des constructions existantes n'ayant plus de vocation agricole, et les classe dans des zones d'habitat limité, Ah ou Nh, selon qu'elles se situent dans des espaces agricoles ou des espaces naturels.

L'objectif étant de ne pas poursuivre le mitage, mais de ne pas laisser à l'abandon ces bâtiments, les zonages Ah ou Nh permettent leur entretien, leur réhabilitation, ainsi que la construction de petites extensions et annexes. L'ambition est de permettre à ces bâtiments de continuer à « vivre ». Ils font partie du potentiel logement de la commune, et peuvent participer au recyclage des logements.



Le futur PLU propose :

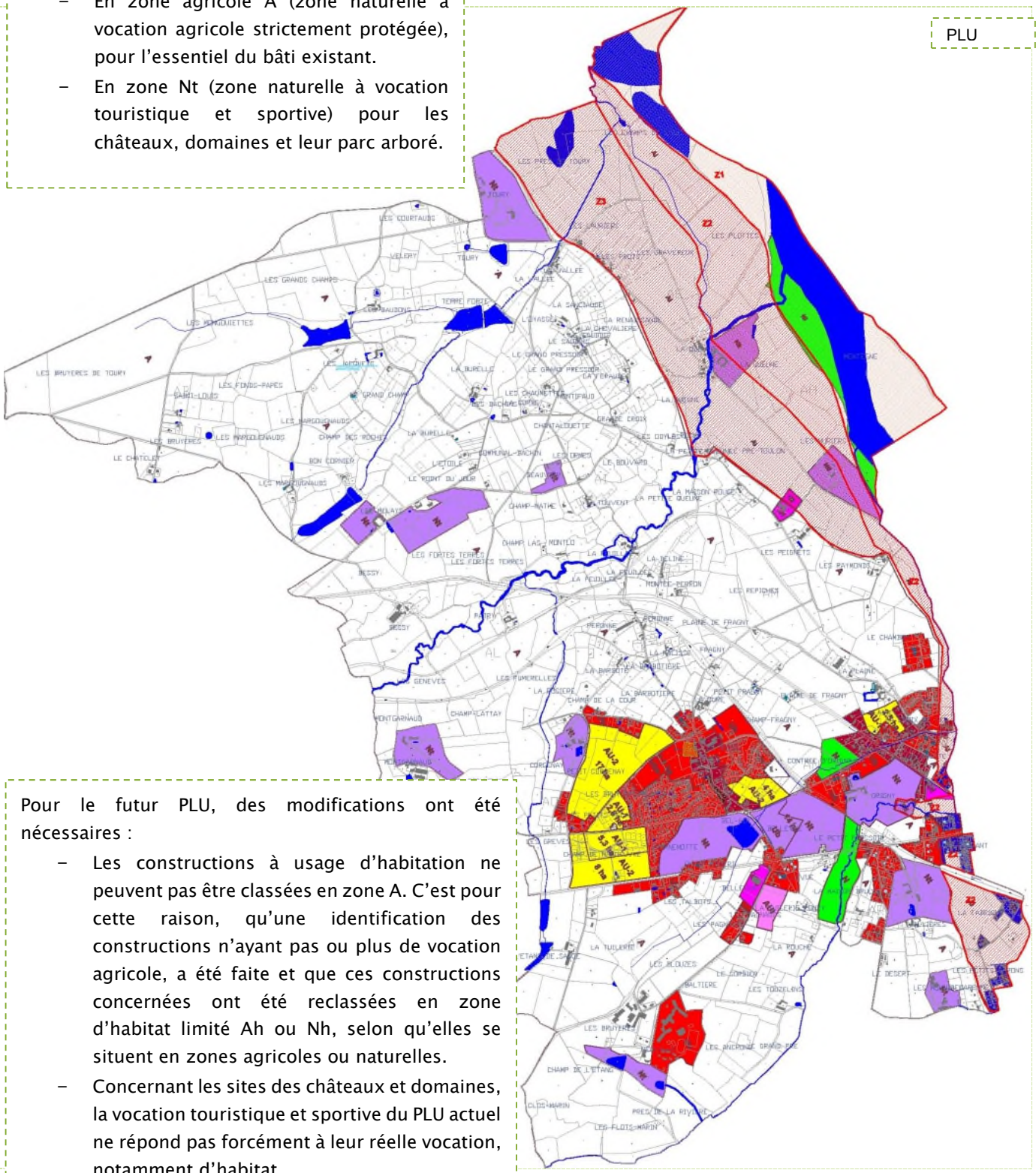
Zones Ah	Zone d'habitat limité
Ah i	Zone d'habitat limité en zone inondable
Ah a	Vocation artisanale
Zones Nh	Zone d'habitat limité
Nh i	Zone d'habitat limité en zone inondable

Le sous-secteur Aha est traité dans la partie suivante.

En dehors des zones urbanisées, l'habitat ponctuel et dispersé du reste du territoire est classé au PLU actuel :

- En zone agricole A (zone naturelle à vocation agricole strictement protégée), pour l'essentiel du bâti existant.
- En zone Nt (zone naturelle à vocation touristique et sportive) pour les châteaux, domaines et leur parc arboré.

PLU



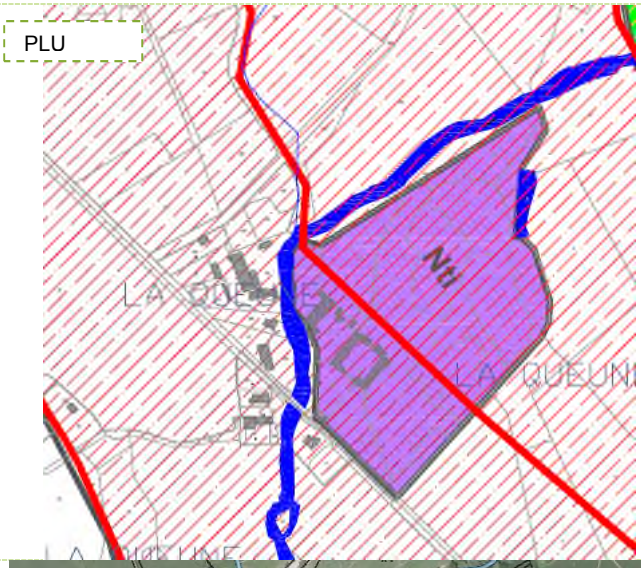
Pour le futur PLU, des modifications ont été nécessaires :

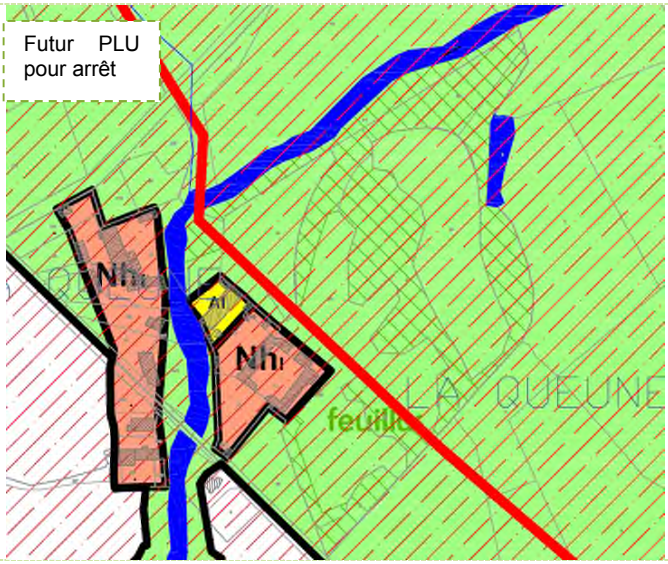
- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent pas être classées en zone A. C'est pour cette raison, qu'une identification des constructions n'ayant pas ou plus de vocation agricole, a été faite et que ces constructions concernées ont été reclassées en zone d'habitat limité Ah ou Nh, selon qu'elles se situent en zones agricoles ou naturelles.
- Concernant les sites des châteaux et domaines, la vocation touristique et sportive du PLU actuel ne répond pas forcément à leur réelle vocation, notamment d'habitat.

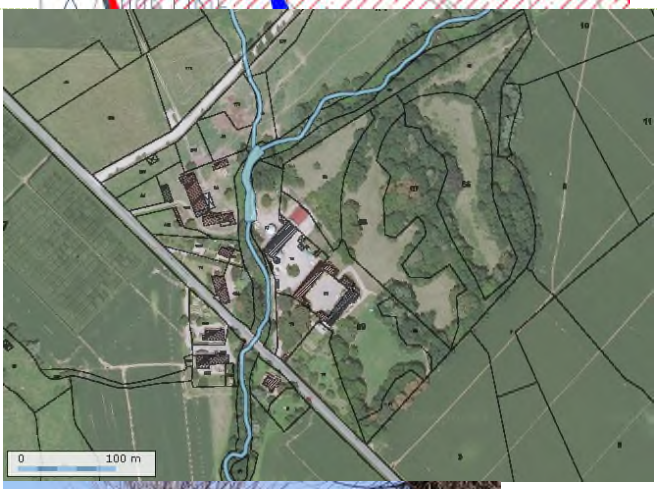
  De plus, les zones naturelles N classiques, de protection des espaces naturels et des paysages, ne peuvent pas répondre aux besoins des sites bâtis existants.

  Le futur PLU redéfini ces sites avec des zones Ah ou Nh, et des zones N pour leurs abords arborés.

ZOOMS :







LA QUEUNE

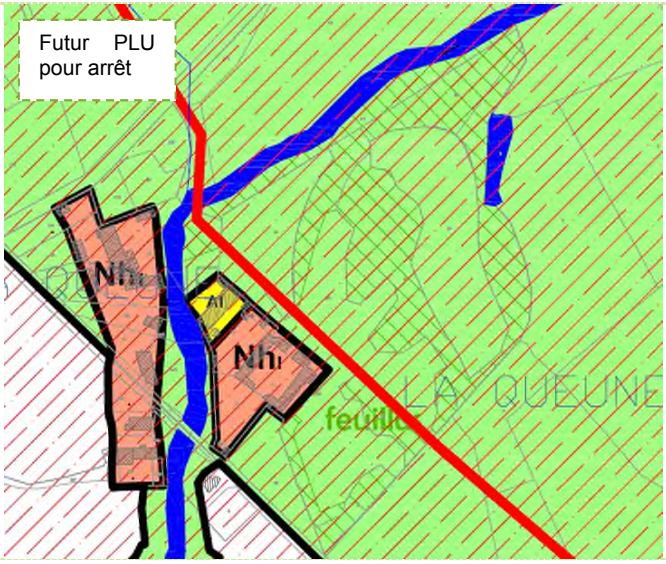
Le futur PLU propose :

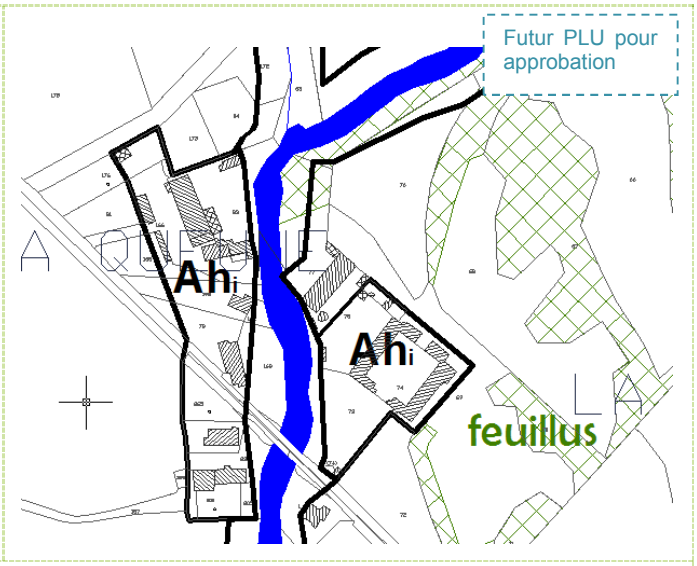
- Ce secteur se situant en zone inondable de l'Allier, les zonages définis portent l'indice « i » rappelant ce risque.
- Les bâtiments existants n'ayant pas ou plus de vocation agricole, sont reclassés en zone d'habitat limité Nhi.
- La présence d'une exploitation nécessite un zonage adapté A. le zonage se limite à l'existant.
- Le reste du parc arboré est classé en zone naturelle N, ainsi que la trame bleue de la rivière La Queune.

  Afin de renforcer la protection du parc arboré lié au château, les structures arborées principales sont identifiées au titre de l'article L.123.1.5.7e.

L'ensemble de ces principes devrait permettre de :

- Laisser « vivre » les constructions et activités existantes.
- Limiter les risques d'inondation vis-à-vis des personnes et des biens (interdiction de nouvelles habitations dans les zones Nhi).
- Favoriser la protection des espaces naturels et la biodiversité (proximité de l'Allier, site Natura 2000 couvrant le secteur).





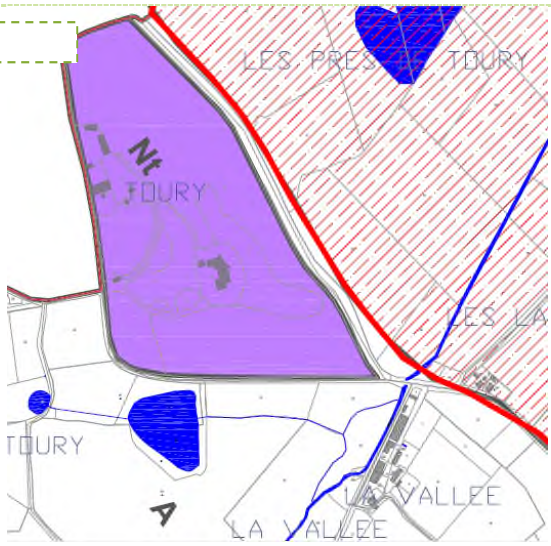
LA QUEUNE

Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, des modifications interviennent sur ce secteur.

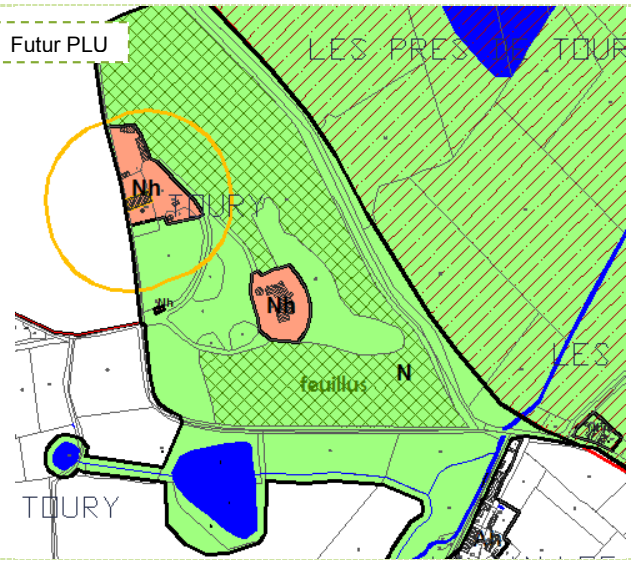
Le zonage agricole Ai a été dans un premier temps, revu pour mieux prendre en compte la situation contrainte de l'exploitation et lui permettre de s'étendre. Dans un second temps, la plaine alluviale du Val d'Allier a été reclassée en zone agricole Ai pour satisfaire aux demandes du Préfet et de la CDCEA. Ce reclassement induit des modifications collatérales.

- l'exploitant concerné par l'agrandissement de Ai n'a désormais plus de zonage ciblé sur son exploitation, puis qu'il se trouve dans l'enveloppe de la nouvelle zone Ai.
- Les sites bâtis existants isolés dénommés Nhi et désormais situés dans la zone agricole de la plaine alluviale sont reclassés en Ahi. Ce reclassement ne change pas le principe du zonage ni du règlement. Il s'agit toujours d'une zone d'habitat limité située en zone agricole où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

PLU



Futur PLU

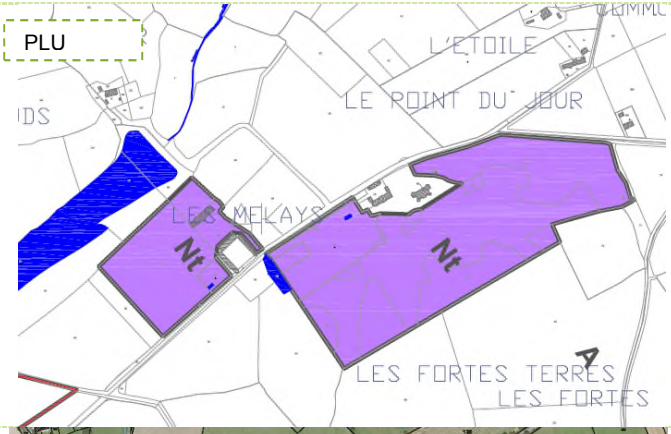


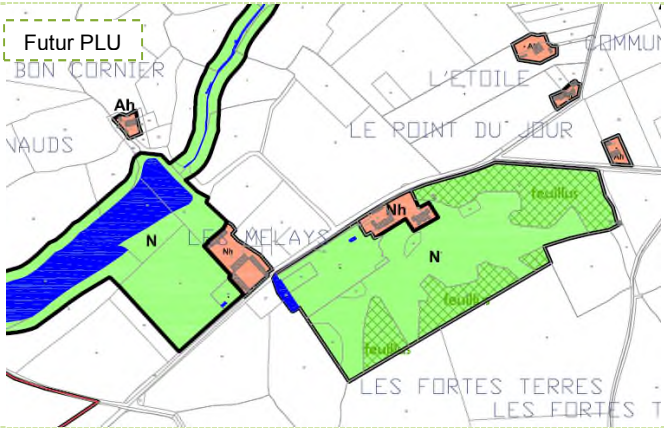
TOURY BELLEVUE

Le futur PLU propose :

- Des zones d'habitat limité Ah sur les bâtiments existants.
- Le reste du parc arboré est classé en zone naturelle N, et se connecte aux trames bleues situées au sud du site.
- Afin de conforter l'écrin paysager, les éléments de paysages correspondant aux massifs boisés (feuillus) sont protégés au titre de l'article L.123.1.5.7e.

Suite aux avis des PPA, le périmètre agricole (cercle orange sur le zonage) est supprimé au PLU pour approbation, car l'exploitation n'existe pas.



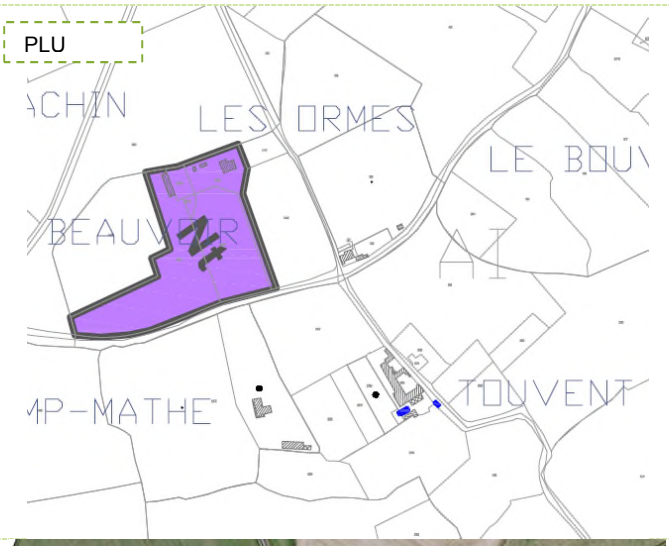


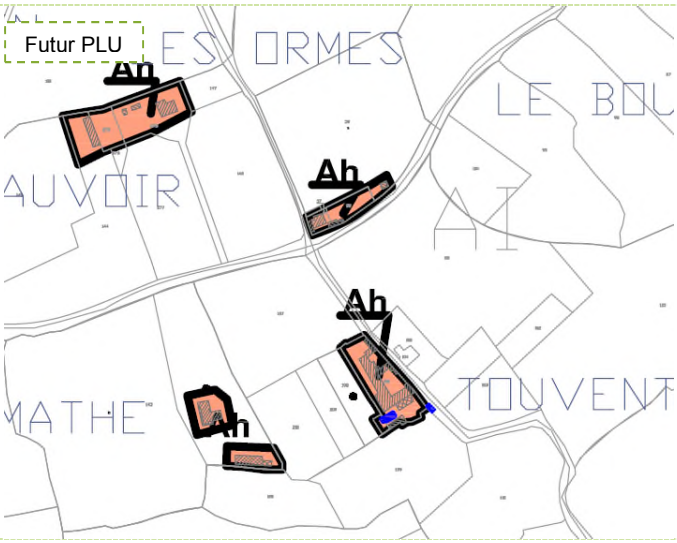
LES MELAYS

Le futur PLU propose :

- Des zones d'habitat limité Ah sur les bâtiments existants des 2 ensembles architecturaux : Le Melays et les Vieux Melays.
- Le reste du parc arboré des Vieux Melays, est classé en zone naturelle N. Afin de conforter l'écrin paysager de ce moment historique, les éléments de paysages correspondant aux massifs boisés (feuillus) sont protégés au titre de l'article L.123.1.5.7e.
- Les abords du second ensemble, Les Melays, sont classés en zone N, en lien avec la trame bleue située en contrebas, à l'arrière du site.

Façade ouest des Melays. Ces espaces sont agricoles mais sont proposés au futur PLU comme zone naturelle, afin de préserver la qualité paysagère et les cônes de vue sur l'ensemble architectural. La zone N n'empêche pas l'activité agricole de ces terrains. Seuls les bâtiments agricoles ne sont pas tolérés.



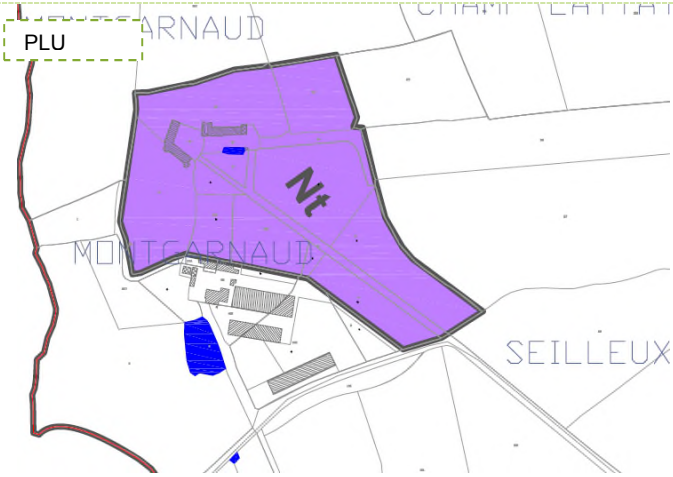


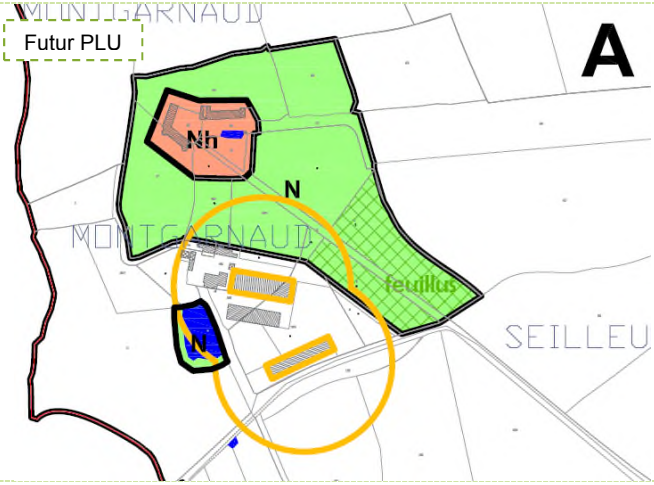
BEAUVOIR, TOUVENT

Le futur PLU propose des zones d'habitat limité Ah sur les bâtiments existants, notamment 2 bâtiments récemment implantés (n'apparaissant pas à la photo aérienne).

Les zonages Ah se limitent à l'existant. Les équipements du site de Touvent (tennis) restent en zone A au futur PLU.

Beauvoir. Cette maison bourgeoise est classée Ah, ainsi que ces annexes et ses abords arborés.

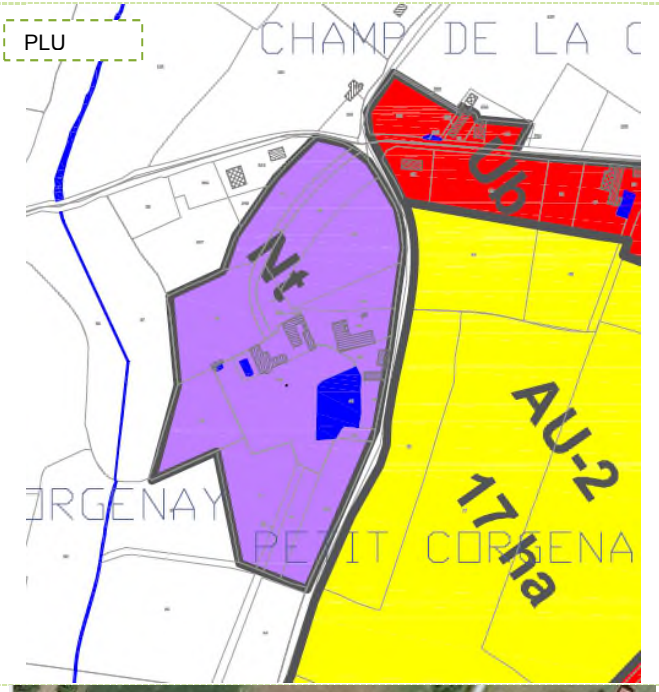


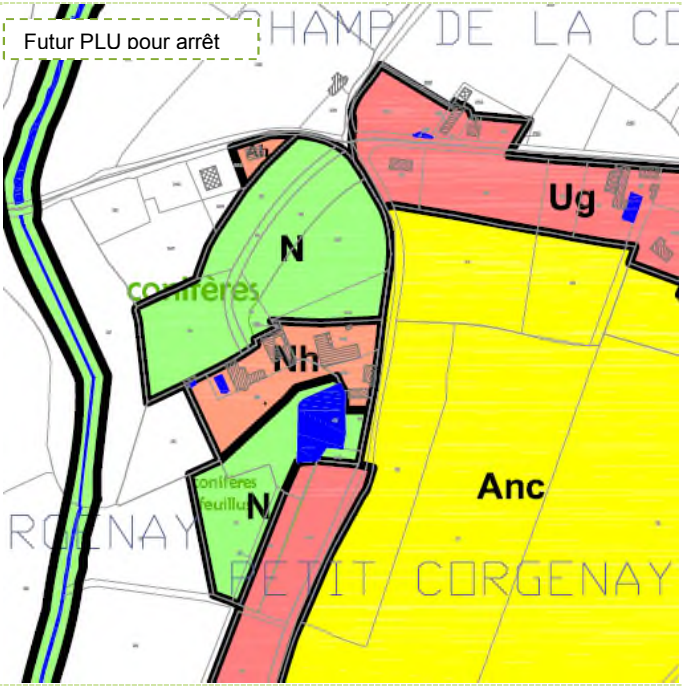


MONTGARNAUD

Le futur PLU propose

- une zone d'habitat limité Nh sur les bâtiments existants de l'ensemble architectural, au cœur d'une zone N pour protéger le parc arboré du site. Les massifs majeurs sont de plus, identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7e.
- la présence d'une exploitation agricole en activité est classée en A. Les bâtiments recevant de l'élevage sont identifiés par un périmètre de réciprocité.
- La pièce d'eau située à proximité est classée en N.





CORGENAY

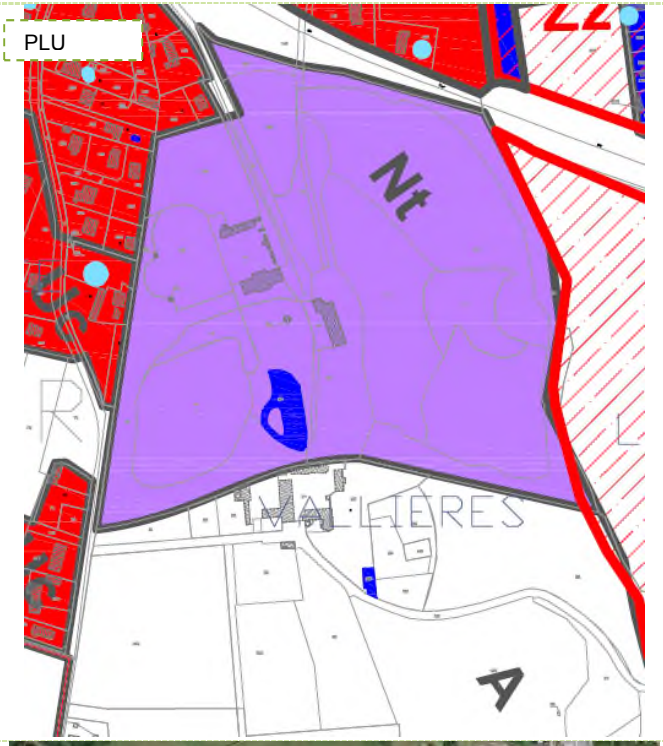
Cet ensemble architectural ancien est classé en zone d'habitat limité Nh. Le parc, les boisements et la pièce d'eau sont identifiés par des zones N.

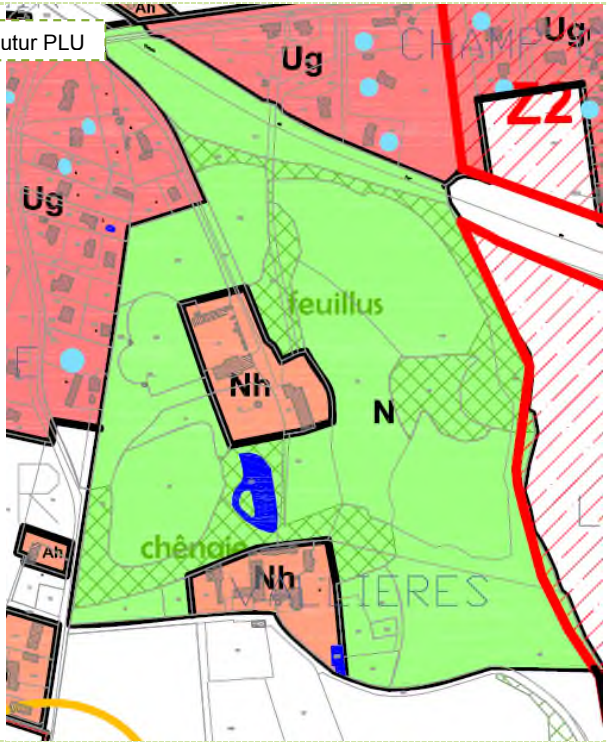
Les pressions urbaines exercées sur le bourg sont fortes et s'étendent à l'ouest du bourg, en direction de Corgenay. La zone d'urbanisation futur du PLU actuel a été revue, et n'a pas été jugée utile. Le PLU propose la mise en place d'une zone agricole non constructible Anc, permettant ainsi de conserver les paysages de proximité. L'impossibilité d'installer également des bâtiments agricoles devrait permettre d'assurer un cadre de vie agréable pour les sites bâtis à proximité.

Par contre, afin de conserver des potentiels de développement, la commune souhaite rendre urbain les terrains situés au sud du château, le long de la route du Petit Corgenay.

Pièce d'eau devant l'ensemble architectural.
ce mail d'arbres est en N.

Entrée au nord du site.

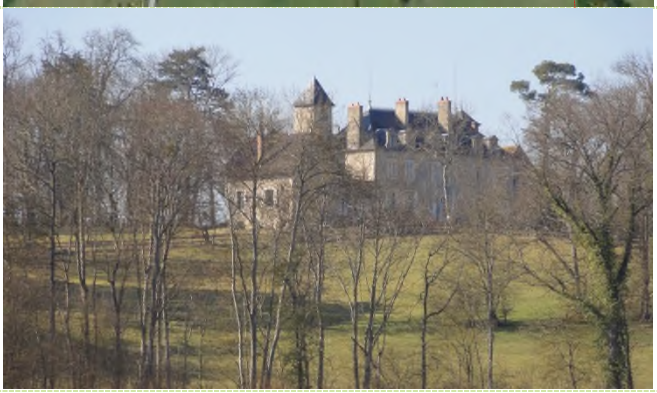


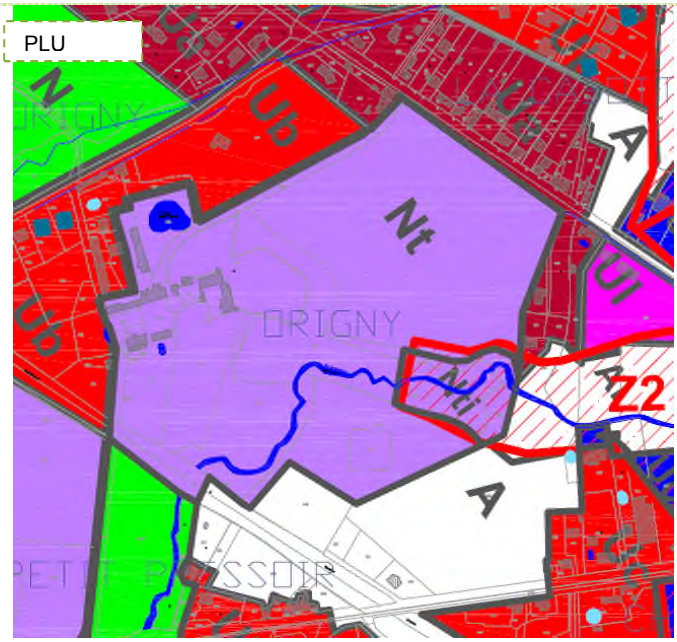


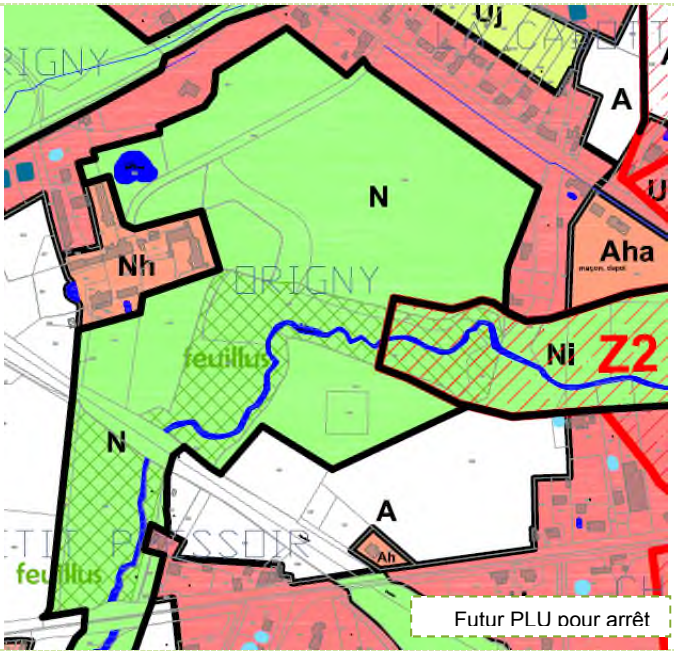
VALLIERES

Très large emprise composée de 2 grosses propriétés entourées de leurs parcs et boisements. N'ayant ni l'une ni l'autre une vocation agricole, ces 2 ensembles sont classés en zone d'habitat limité Nh, dans une large emprise N ayant pour objectif de préserver les parcs arborés. Afin de conforter cette protection, les massifs principaux sont identifiés à l'article L.123.1.5.

Les 2 ensembles patrimoniaux sont installés sur le rebord de la terrasse alluviale.



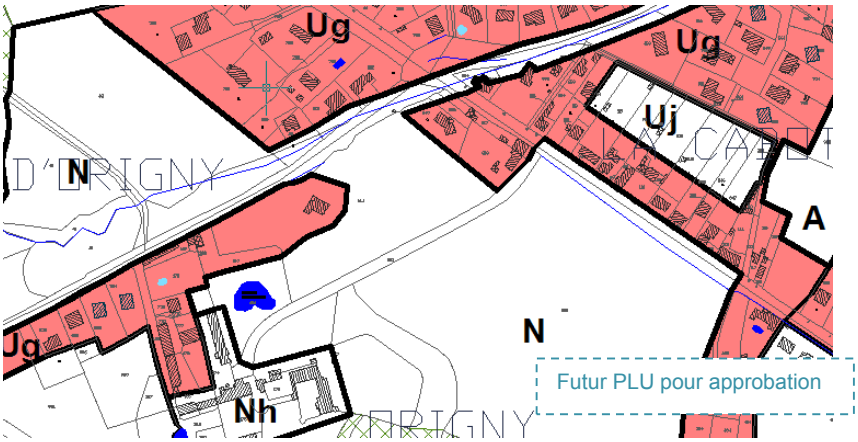




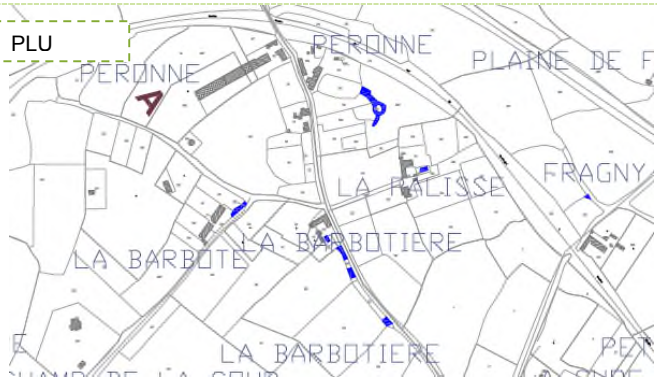
ORIGNY

Cet ensemble architectural de valeur comprenant un château et des bâtiments annexes, est classé en zone d'habitat limité Nh. Le large parc, les pièces d'eau et les boisements, s'ouvrant sur le vallon plat du ruisseau du Chinard, sont classés en zone naturelle. Cette large zone N fait une continuité avec la trame bleue du ruisseau de Chinard, laquelle se poursuit jusqu'à l'Allier.

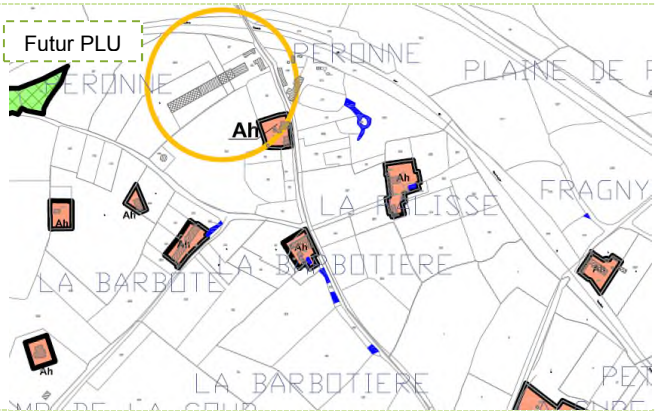
Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, des modifications interviennent sur ORIGNY. Les linéaires Ug qui maintenaient les connexions urbaines et initiaient des fronts bâtis continus des 2 cotés du parc, sont supprimés.



PLU



Futur PLU



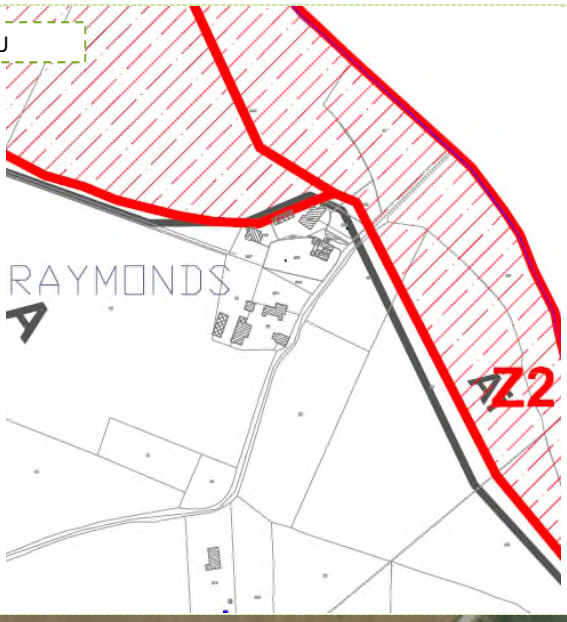
Secteurs La Barbotière, Peronne, La Palisse, Fragny

Les bâtiments existants identifiés comme n'ayant pas ou plus de vocation agricole sont classés au futur PLU comme zones d'habitat limité Ah.

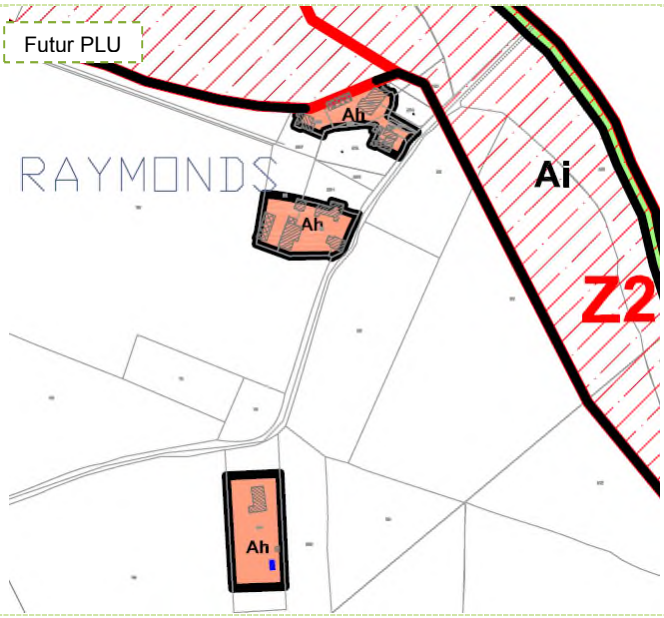
Les zones sont limitées en taille et s'attachent à se caler sur l'existant, tout en laissant quelques possibilités d'agrandissements de l'existant.

Seul le site de Peronne est identifié comme ayant une vocation agricole. Les bâtiments relevant de cette activité sont en zone A. Un bâtiment est identifié comme accueillant des animaux, reçoit un périmètre de réciprocité.

PLU

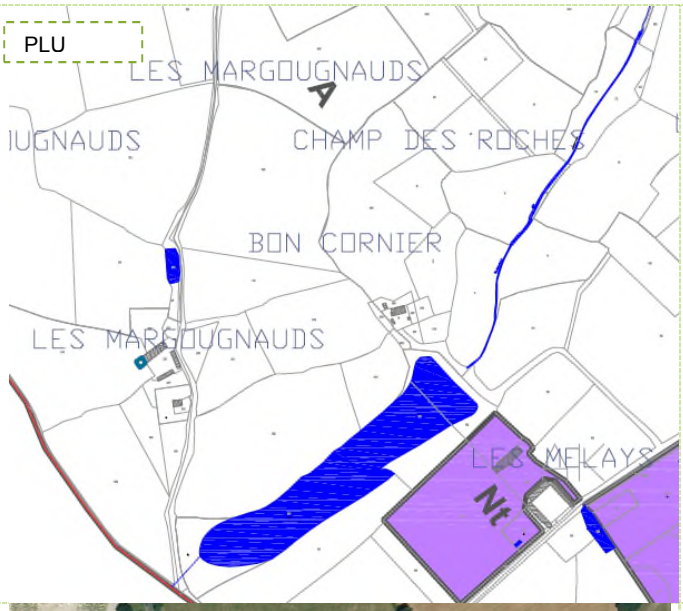


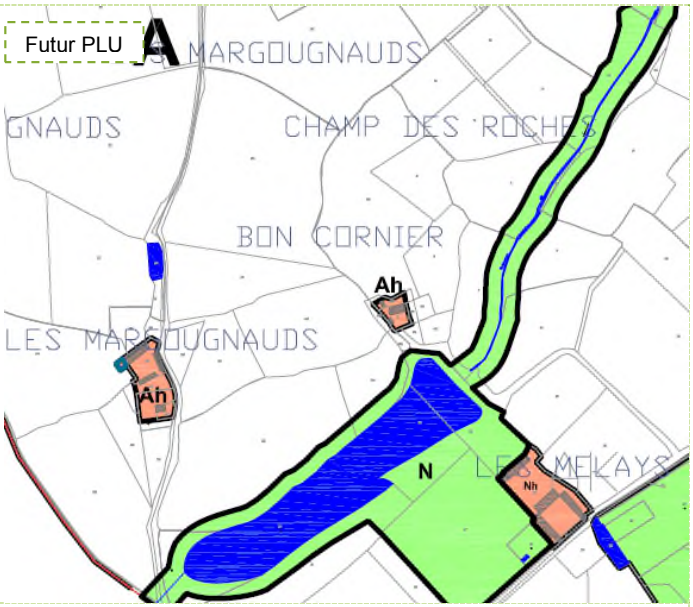
Futur PLU

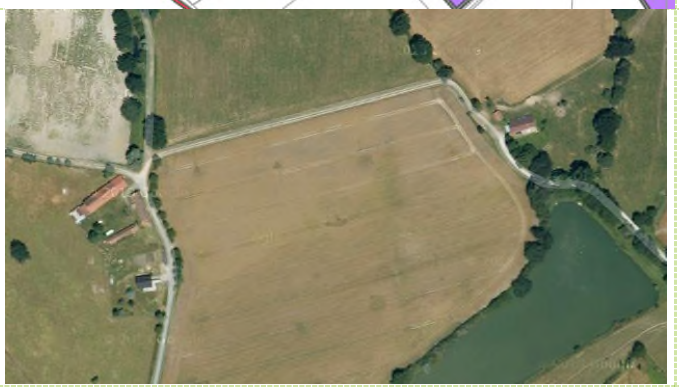


Les RAYMONDS

Ayant été identifié comme des zones d'habitat et non à vocation agricole, ces ensembles bâtis existants sont classés en zones d'habitat limité Ah. Les zonages se limitent à l'existant.



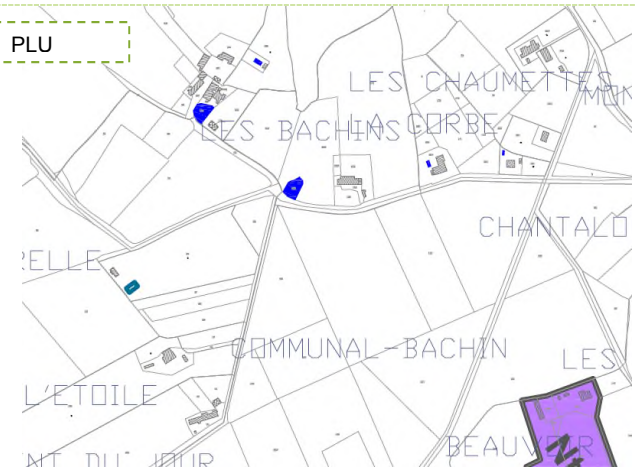




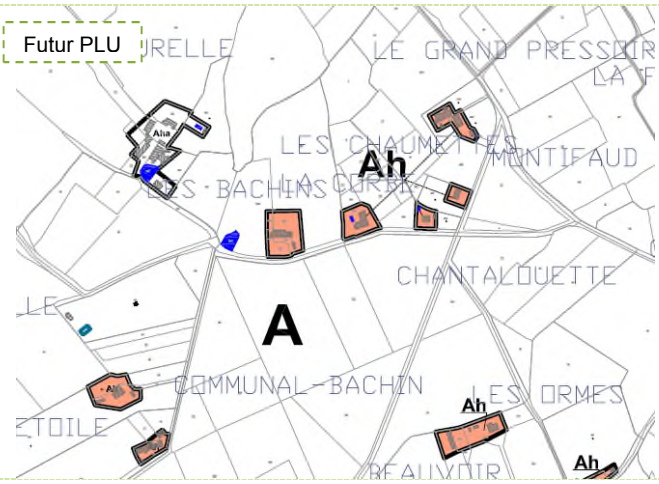
Les MARGOUGNAUDS, BON CORNIER

Ayant été identifié comme des zones d'habitat et non à vocation agricole, ces ensembles bâtis existants sont classés en zones d'habitat limité Ah. Les zonages se limitent à l'existant.

PLU

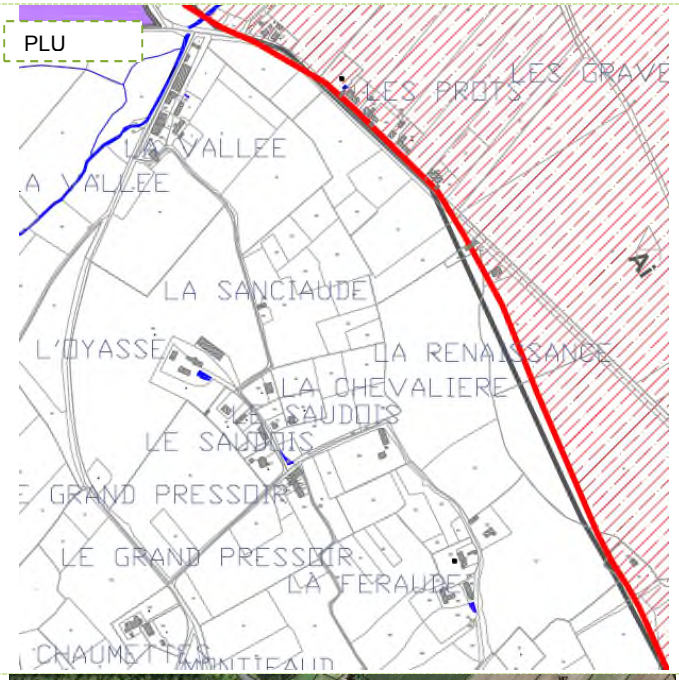


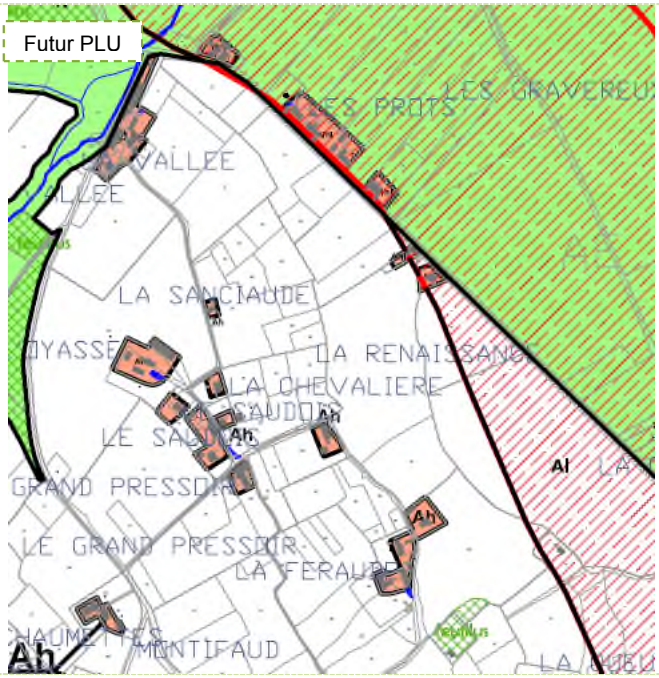
Futur PLU



L'ETOILE, Les CHAUMETTES, Les BACHINS

Ayant été identifié comme des zones d'habitat et non à vocation agricole, ces ensembles bâtis existants sont classés en zones d'habitat limité Ah. Les zonages se limitent à l'existant.





L'Oyasse, Le Saudon, La Sanciaude,

Ayant été identifié comme des zones d'habitat et non à vocation agricole, ces ensembles bâtis existants sont classés en zones d'habitat limité Ah. Les zonages se limitent à l'existant.

Les constructions existantes situées aux Prots en Nhi sont reclassées en Ahi, suite à l'enquête publique et avis des PPA (passage de la plaine alluviale cultivée de l'Allier de Ni à Ai).

Suite à l'enquête publique et avis des PPA, le zonage du Val d'Allier est reclassé en Ai. Ce changement induit des modifications collatérales. Les sites bâtis existants identifiés Nhi dans ce secteur deviennent donc Ahi. Il ne reste ainsi plus aucune zone Nhi. Cette caractéristique est ainsi retirée du règlement Nh pour approbation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ah1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
~~- L'ouverture et l'exploitation de carrières~~	~~*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*~~
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~ ~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de récupération ou de véhicules. - Les parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
~~- Toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées sous conditions.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination. L'objectif des zones Ah n'est pas d'augmenter le mitage avec de nouveaux logements.*~~
~~- Secteur Ahi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la définition de la zone.*
~~- Secteur Ahi :~~ ~~Zone Z3 du PPRi :~~ ~~- tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés à l'exception des remblais des infrastructures de transport variées et des remblais strictement nécessaires à l'édification des constructions~~ ~~- les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)~~ ~~- les habitations légères de loisirs~~ ~~- les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~

ARTICLE Ah2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Zone Ah et secteur Aha :	
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.	*Afin de laisser vivre les constructions existantes, isolées.* *Les piscines sont tolérées pour permettre de répondre aux nouveaux besoins.*
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes.	*La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, mais de manière limitée, en terme d'extension. Un % de30% reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.*
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
- La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'un par unité foncière.	*La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, mais de manière limitée, en terme d'extension. Une augmentation de 30m²reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.*
Secteur Aha : - Les bâtiments neufs nécessaires à l'activité.	*Cette règle concerne les sites d'artisans et leur permet de conforter et développer leurs activités.*
~~Secteur Ahi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
~~Secteur Ahi :~~ ~~Zone Z3 du PPRi :~~ ~~les extensions limitées, sans caves ou sous-sols enterrés, sous réserve que le plancher le plus bas soit situé 0,20 m. au-dessus du niveau de la crue de référence~~ ~~les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ah3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.*
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	
Les accès doivent être adaptés à l'opération.	
2 – Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.	

	L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.
ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
-Eaux usées	
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-Eaux pluviales	
Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*

	Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.
ARTICLE Ah6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 – Recul	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée.* *Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage.*
En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
2 – Nivellement	
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	*Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.*
ARTICLE Ah7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	*Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour s'adapter aux caractéristiques particulières de chaque zone Ah. .*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Ah8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	

Sans objet.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ah.* *Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.*
ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.*
ARTICLE Ah10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.	*Pour conserver une cohérence avec les zones urbaines.*
Cette hauteur ne peut excéder 7m sur une verticale donnée.	
ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	*Pour éviter la construction sur talus ou butte.*
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver une certaine qualité.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour préserver une certaine qualité tout en répondant aux Grenelles.*
Règles particulières:	
Zone Ah :	
- Toitures et couvertures:	
Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge.	*Pour être cohérent avec les zones Ug*
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des	*Pour ne pas bloquer les cas particuliers.*

matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.	
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	*Pour permettre l'emploi d'autres matériaux comme le verre notamment sur des structures qui ne peuvent pas être couvertes par des tuiles.*
Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	*Pour répondre aux Grenelles.*
Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	*Pour répondre aux Grenelles.*
Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour répondre aux nouveaux besoins des logements.*
- Façades :	
Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles, tout en évitant de dénaturer la qualité des sites.*
- Clôtures:	
Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	*Pour des raisons paysagères et de santé.*
Secteur Aha :	
- Toitures et couvertures:	
Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels rouges.	*Pour conserver une cohérence du territoire. Cependant, les tuiles ne sont pas obligatoires afin de ne pas bloquer les éventuels bâtiments neufs liés à l'activité artisanale.*
Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	*Pour répondre aux Grenelles.*
Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour répondre aux nouveaux besoins des logements.*
- Façades :	
Les bardages seront en bois ou en métal pré-laqué d'usine.	*Ce principe concerne les bâtiments neufs liés aux activités artisanales.*
L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	*Pour ne pas entamer la qualité des sites.*
ARTICLE Ah12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	*Le zonage Ah correspond à des identifications de bâtiments existants, ayant des espaces pour stationner. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, n'étant pas autorisé, il n'est pas nécessaire de détailler cet article.*
ARTICLE Ah13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.	*Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à	

constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ah14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non règlementé.	*Pour répondre à la Loi ALUR*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ah15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*
ARTICLE Ah16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Nh1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~ ~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de récupération. - Les parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
~~- Toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées sous conditions.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination. L'objectif est d'éviter d'augmenter le mitage avec de nouveaux logements.*~~
~~- Secteur Nhi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	
~~- Secteur Nhi : Zone Z3 du PPRi :~~ ~~- tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés à l'exception des remblais des infrastructures de transport variées et des remblais strictement nécessaires à l'édification des constructions~~ ~~- les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)~~ ~~- les habitations légères de loisirs~~ ~~- les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
ARTICLE Nh2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Zone Nh:	

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions ~~et activités~~ existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.	*Afin de laisser vivre les constructions existantes, isolées.* *Les piscines sont tolérées pour permettre de répondre aux nouveaux besoins.*
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes. - La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'un par unité foncière.	*La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, mais de manière limitée, en terme d'extension. Un % de30% ou une augmentation de 30m²reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.*
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
~~Secteur Nhi : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	
~~Secteur Nhi : Zone Z3 du PPRi :~~ ~~Les extensions limitées, sans caves ou sous-sols enterrés, sous réserve que le plancher le plus bas soit situé 0,20 m. au-dessus du niveau de la crue de référence~~ ~~Les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Nh3 – ACCES ET VOIRIE	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.* *L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
1 – Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération.	
2 – Voirie Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.	
ARTICLE Nh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 – Eau	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
2 - Assainissement	
-*Eaux usées* / Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-*Eaux pluviales* / Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.* *Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.*
ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 - Recul	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est*

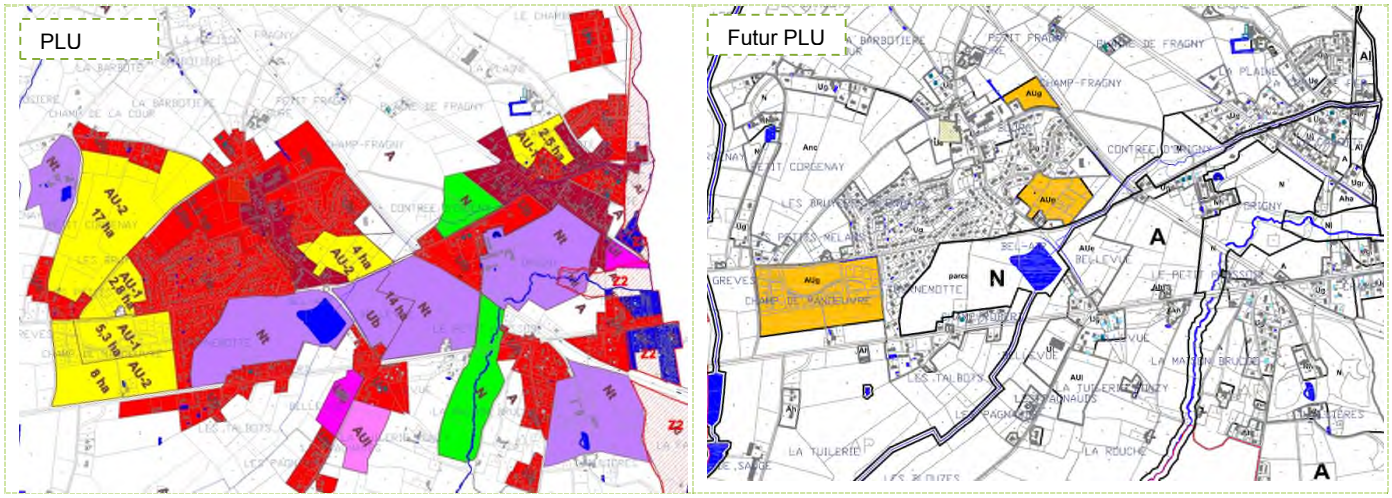
voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	*valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée.* *Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage.*
En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
2 - Nivellement	
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	*Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.*
ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	*Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour s'adapter aux caractéristiques particulières de chaque zone Nh.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Nh.* *Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure*

	utilisation des terrains, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.
ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.*
ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 7m sur une verticale donnée.	*Pour conserver une cohérence avec les zones urbaines Ug et les zones Ah.*
ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	*Pour éviter la construction sur talus ou butte.*
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver une certaine qualité.*
Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
Règles particulières :	
- Toitures et couvertures :	*Pour être cohérent avec les zones Ug et les zones Ah.*
Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge.	
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.	
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	
Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	
Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
Les toitures terrasses sont autorisées.	
- Façades : Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	

- Clôtures: Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	
ARTICLE Nh12 – STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	*Le zonage Nh correspond à des identifications de bâtiments existants, ayant des espaces pour stationner. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, n'étant pas autorisé, il n'est pas nécessaire de détailler cet article.*
ARTICLE Nh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.	
Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	*Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Nh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non règlementé.	*Pour répondre à la Loi ALUR.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Nh15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*
ARTICLE Nh16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*

1.4 – Les Zones d'urbanisation future AUg et Au

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit des zones d'urbanisation future. L'objectif est de conforter le pôle centre.



Le PLU actuel définissait de nombreuses zones d'urbanisation future (en jaune sur le zonage). Comparativement, le futur PLU opère des modifications majeures, notamment pour les raisons suivantes :

- La volonté communale de maitriser l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels (orientations définies au PADD).
- Les projections démographiques pour les années à venir sont revues à la baisse. Même en conservant une projection démographique optimiste, les réels besoins de la commune pour maintenir et accueillir les populations ne justifient pas autant de zones d'urbanisation future.

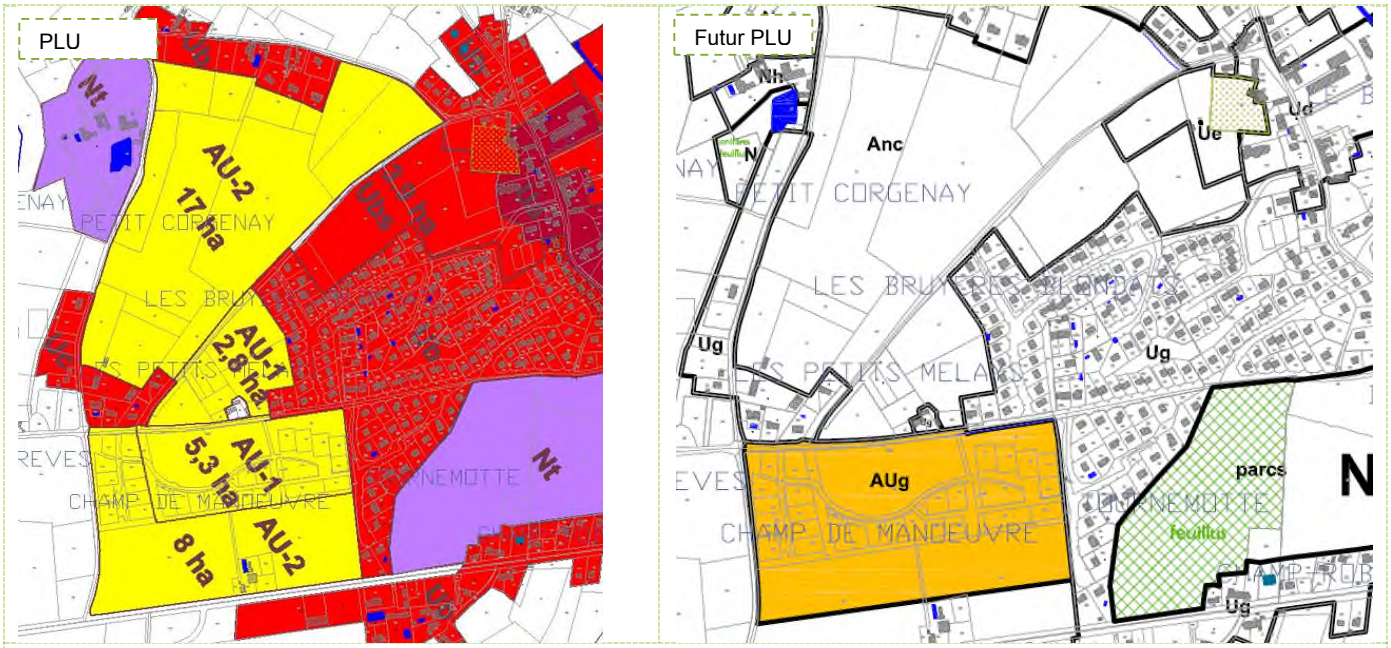
Ainsi, sur les 6 zones d'urbanisation future du PLU actuel, le futur PLU n'en conserve que 2 (Champ de Manœuvre et Bel Air). Les autres sont supprimées.
Le futur PLU ajoute une 3e zone d'urbanisation future sur une ancienne zone Ub du PLU actuel, considérée comme trop grande pour partir immédiatement.

Le futur PLU propose des zones AUg : La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.
Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

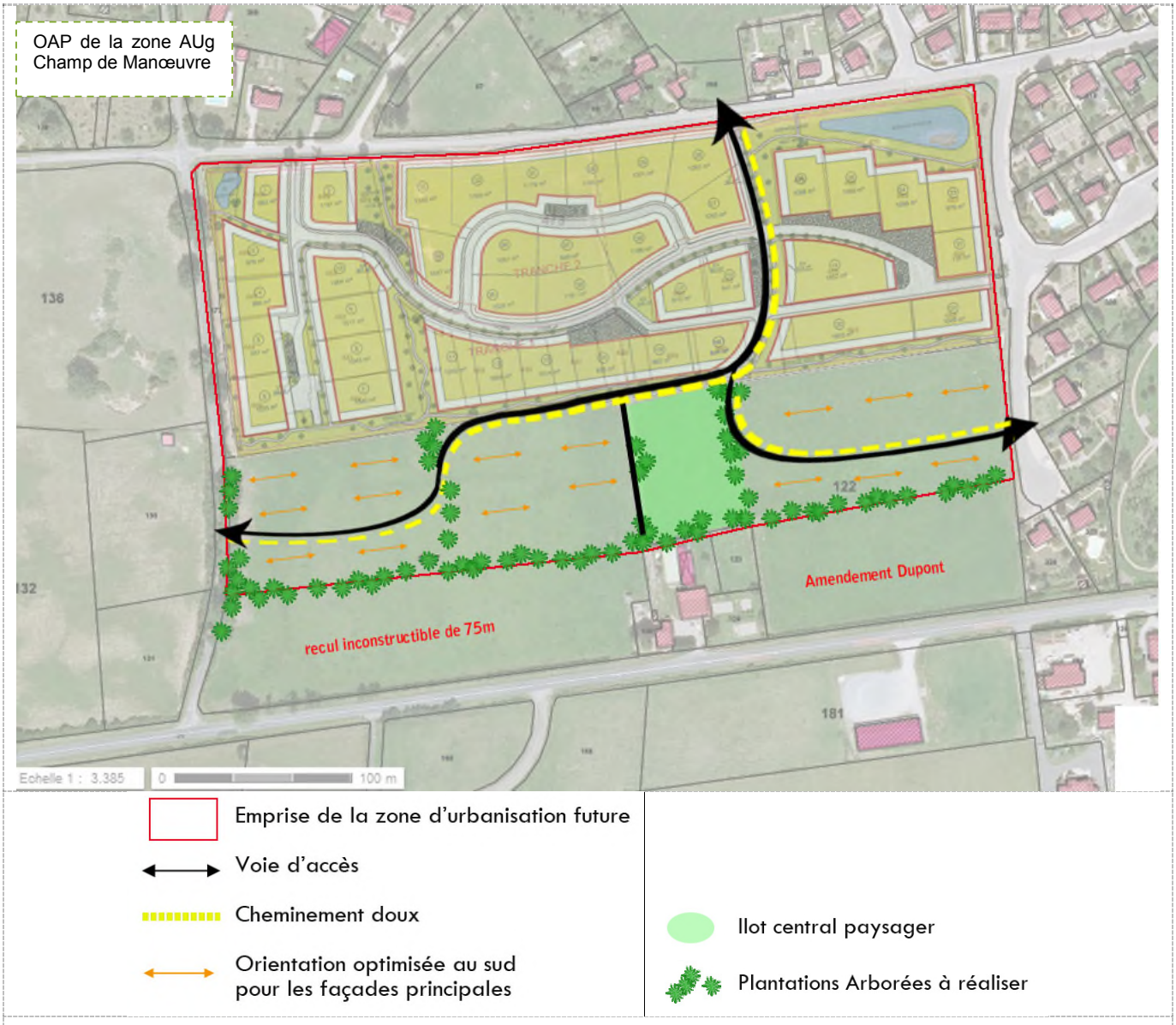
Les zones AUg ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (l'une des pièces constitutive et obligatoire du dossier de PLU).
La création de lotissements, l'urbanisation de secteurs plus importants, la requalification d'un quartier vont modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire communal, générant un fort impact sur le cadre de vie de la population, les activités, les modes de déplacement ou le paysage de la commune. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution et le devenir de leur territoire doivent recourir aux orientations d'aménagement (obligation depuis la Loi Grenelle 2). Celles-ci sont élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de spatialiser et de rendre

opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).

Zooms sur les zones :



L'ouest du Bourg de NEUVY : Champ de Manœuvre.
Les zones AU2 et AU1 du PLU actuel sur le secteur du Petit Corgenay et Les Petits Melays sont supprimées au futur PLU, qui reclasse ce secteur en zone agricole non constructible Anc. Ce zonage permet de préserver les terres agricoles et ne de pas construire sur ce secteur. L'installation d'exploitations agricoles qui pourraient accueillir notamment des animaux, pourraient générer des contraintes multiples pour les habitants à proximité.
Les zones AU1 et AU2 sur Champ de Manœuvre sont conservées en une zone AUg au futur PLU. Ce secteur est déjà parti à l'urbanisation. Il convient de poursuivre la densification de cette zone.

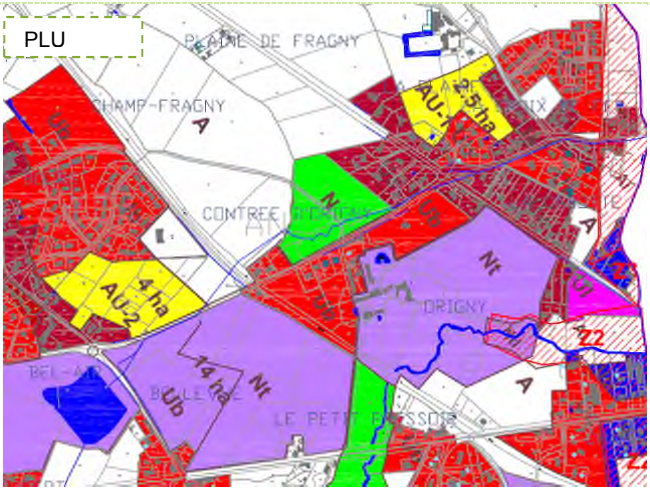


La zone AUg se situe en continuité de quartiers résidentiels. Elle bénéficie de la proximité du parc paysager et du plan d'eau de Bellevue; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.
Ce secteur est en partie déjà réalisé. Une 1ère tranche « Hameau de la Prairie » est en cours d'urbanisation. L'objet de cette OAP est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur en partie sud.
La 2nde tranche de la zone AUg se compose d'une partie des parcelles 122 et 127.
La RD945 qui circule au sud de la zone est soumise à l'Amendement Dupont, générant ainsi une marge de recul inconstructible de 75m.

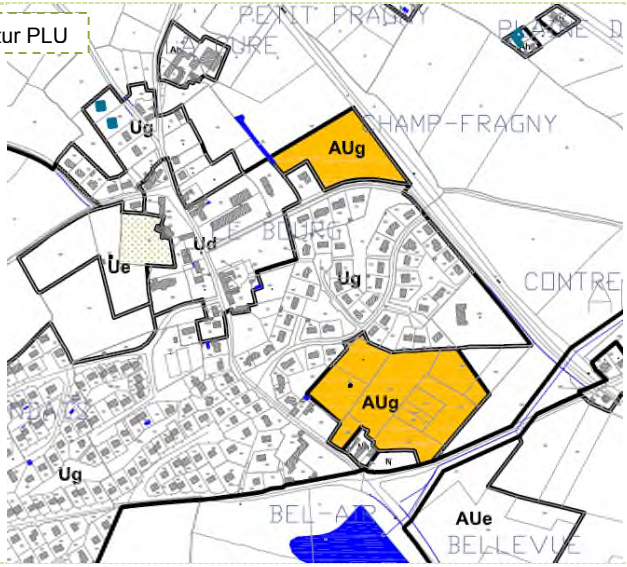
Surface de la zone Aug totale : 107742 m² environ.
Surface de la 2nde tranche faisant l'objet d'une OAP : 36035 m².
Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 36 logements sur la 2nde tranche.

(voir Dossier OAP)

PLU



Futur PLU

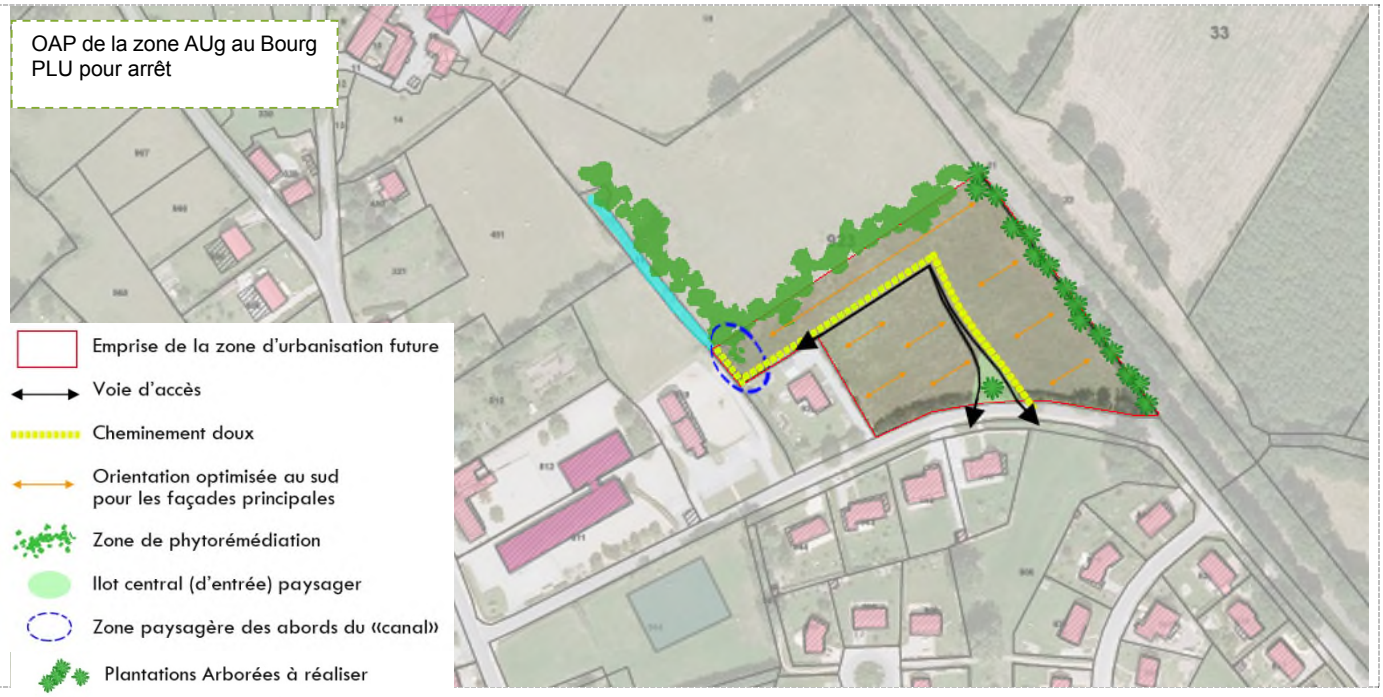


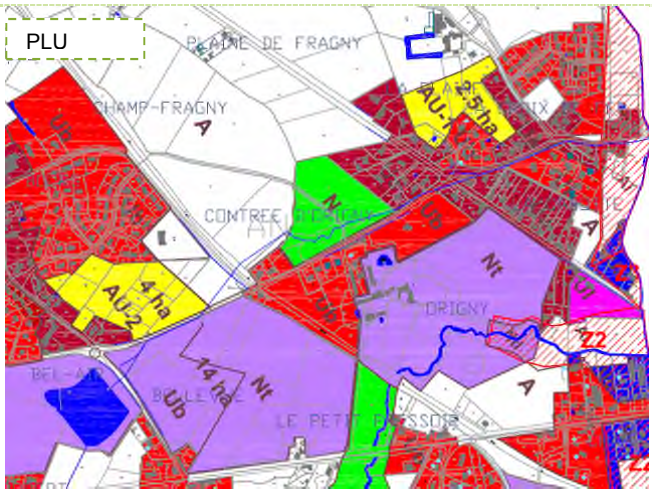
L'est du Bourg de NEUVY :

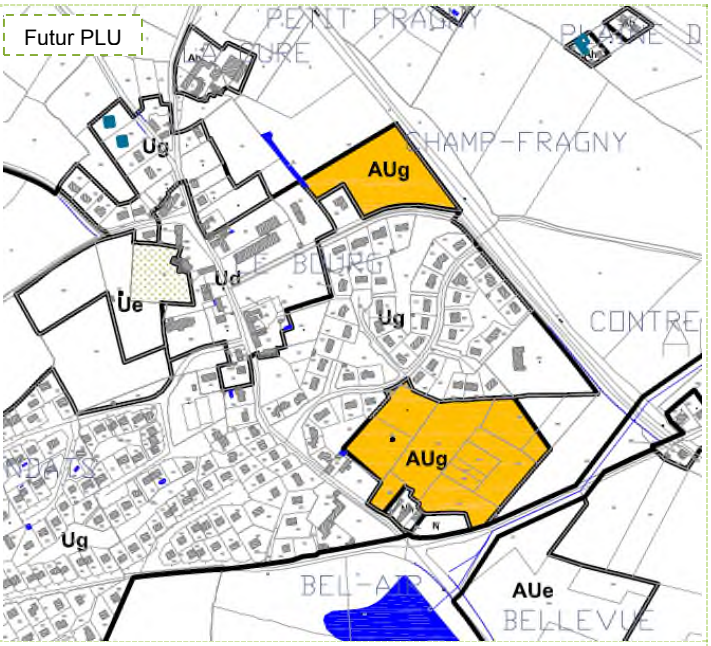
- La zone AU1 de la Croix de Fer du PLU actuel est supprimée.

- Le futur PLU propose de classer une partie de la zone Ub au nord du Bourg en zone AUg, compte tenu de la dimension. Une maitrise de l'urbanisme est necessaire notamment à proximité du bourg centre Ud. La zone bénéficie de la proximité du bourg et des services ; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. La zone AUg se compose d'une partie de la parcelle 923.
  Surface de la zone Aug : 12835 m² environs. Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 12 à 13 logements.
  Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, les estimations de capacités d'accueil sont reclaculées en prenant compte les préconisation du PLH qui visent 600m² en moyenne/logement individuel.
  Il est nécessaire de retirer un ratio de 20% pour les équipements futurs de la zone. La surface constructible de la zone AUg est ainsi rabaissée à 10 270 m² environs. La zone AUg au nord du bourg peut ainsi accueillir 17 logements.

OAP de la zone AUg au Bourg
PLU pour arrêt







L'est du Bourg de NEUVY :

- La zone AU Bel Air du PLU actuel est conservée en zone AUg au futur PLU. Une légère diminution de la zone est proposée.

  Une zone AUg a été définie au PLU, au niveau du Bourg de NEUVY, pôle central à conforter. Elle se situe en continuité du bourg, au sud. Elle bénéficie de la proximité du bourg et de ces services mais également du parc paysager de Bellevue; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. De plus elle se situe dans un secteur de développement stratégique en entrée sud du bourg où la mairie envisage la création d'une maison de retraite (Aue).

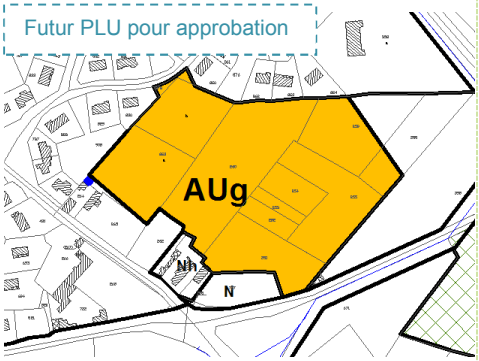
  La zone AUg se compose de plusieurs parcelles : 878b, 263a, 260, 262, 251, 252, 253, 254, 255, et en partie les parcelles 259 et 258.

  Surface de la zone Aug : 32970 m² environs.

  Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m² en moyenne par logement individuel : environ 32 à 33 logements.

  Compte tenu de la large superficie de la zone AUg, la commune souhaite programmer la réalisation de ce futur quartier en 2 tranches.

  - 1ère tranche : 15355 m² environ, soit 15 logements.
  - 2nde tranche : 17 615 m² environ, soit 17 logements.



Suite à l'enquête publique et avis des PPA, une petite modification de zonage intervient sur la zone AUg Bel Air. Une parcelle est retirée et reclassée en Ug. Ce principe implique une modification de l'OAP. De plus, les préconisations du PLH sont prises en compte.

Surface de la zone AUg pour approbation : 31 559 m². Le principe des 2 tranches est conservé :

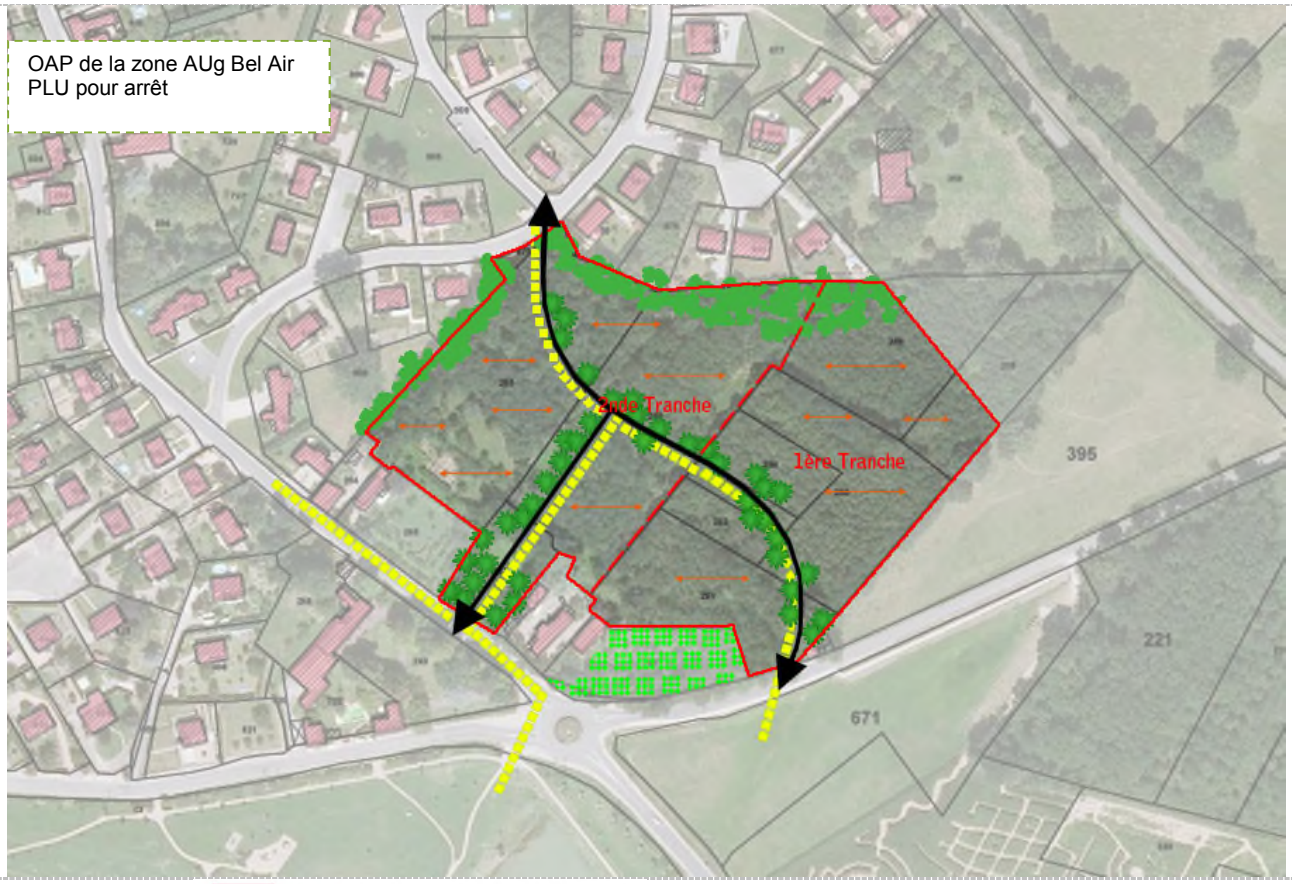
- 15 355 m² en tranche n°1
- 16 204 m² en tranche n°2.

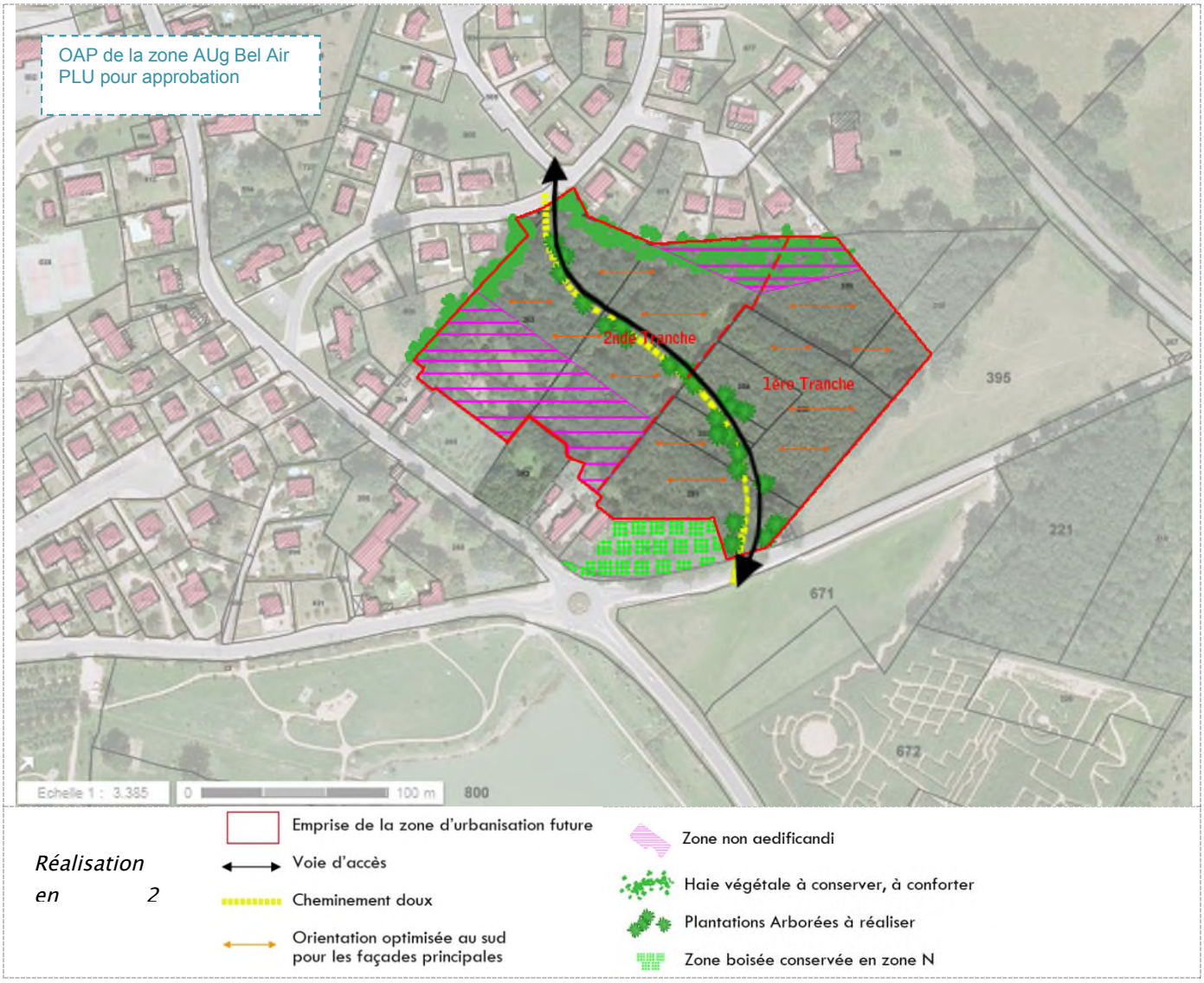
Des éléments sont à prendre en compte :

- Des zones non aedificandi visent à préserver des espaces arborés existants ou en conforter d'autres.
    - Sur la tranche n°1, environ 1500 m² sont en zone non aedificandi. La surface réellement urbanisable de cette tranche est d'environ 13 855 m².
    - Sur la tranche n°2, un peu plus de 7000m² sont des zones non aedificandi. La surface réellement urbanisable de cette tranche est d'environ 8 975 m².
- 20% pour les équipements de la zone :
    - Tranche n°1 : 11 084 m² de surfaces constructibles.
    - Tranche n°2 : 7 180 m² de surfaces constructibles.

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 600 m² en moyenne par logement individuel : environ 30 logements.

- 1ère tranche : 11 084 m² environ, soit 18 logements.
- 2nde tranche : 7 180 m² environ, soit 12 logements.




OAP de la zone AUg Bel Air
PLU pour approbation
2nde Tranche
1ère Tranche
395
221
671
672
Echelle 1 : 3.335
0
100 m
800
Réalisation en 2
Emprise de la zone d'urbanisation future
Voie d'accès
Cheminement doux
Orientation optimisée au sud pour les façades principales
Zone non aedificandi
Haie végétale à conserver, à conforter
Plantations Arborées à réaliser
Zone boisée conservée en zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE AUg1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules,~~ les garages collectifs de caravanes	
~~- Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées sous conditions.~~	~~*La vocation de la zone est clairement définie.*~~
ARTICLE AUg2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.~~	*Il est impératif de maitriser l'urbanisation de ces secteurs, afin de respecter les Grenelles et les directives du SCOT du Grand Clermont. L'urbanisation « à la parcelle » n'est pas souhaitable, car le risque est de ne pas satisfaire les objectifs de densité. La mise en place d'OAP vise également une meilleure « greffe » de ces nouveaux quartiers, vis-à-vis des formes urbaines existantes. Cet alinéa est supprimé car il est renvoyé en tête de chapitre de la zone.*
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser*

	leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUg3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **2 – Voirie** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.* *L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
ARTICLE AUg4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 – Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. **2 – Assainissement** *-Eaux usées :* Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement. *-Eaux pluviales :* Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*

	Les OAP des zones AUg préconisent la mise en place de systèmes d'épuration, de collecte des eaux, … .
3 – Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
4 – Déchets	
Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements.	*Pour éviter tout désordre visuel, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE AUg5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*
ARTICLE AUg6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 – Recul	
Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m.	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplit pour l'extension des constructions existantes.* *Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article AUg12.*
En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	*La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
2 – Nivellement	
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une	*Pour éviter d4éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la maison*

altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	*soit implantée légèrement au dessus du niveau de la rue.*
ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	*Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines du tissu environnant.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone.* *Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.*
ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.*
ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 7m.	*Cette hauteur correspond à celle des zones Ug. L'objectif est la recherche de cohérence urbaine.*
ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	*Pour éviter les constructions sur talus ou butte.*
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour des raisons de qualité (architecturale et urbaine) des sites.*

Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs…) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	*Pour des raisons de qualité (architecturale et urbaine) des sites.*
Règles particulières:	
Toitures et couvertures:	
* Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge.	*Pour une cohérence urbaine.*
* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	*Pour plus de liberté et autoriser l'emploi d'autres matériaux plus adaptés à certaines structures.*
* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	*Pour répondre aux Grenelles.*
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
* Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour répondre aux nouveaux besoins d'Habiter.*
Façades : Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	*Pour répondre aux Grenelles, sans toutefois dénaturer les qualités urbaines.*
Clôtures :	
* Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie de 1m de hauteur maximum, pouvant être complété par des barreaudages ou treillages en maille rectangulaire. La hauteur maximale du total sera de 1.50 m.	*Pour conserver une cohérence urbaine.*
* Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	*Pour des raisons paysagères et de santé de l'homme.*
* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	*Pour ne pas bloquer les terrains aux contraintes particulières.*
ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :	
Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	*Ratio correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (recensements Insee).*
Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :1 place pour 50m² de surface de plancher	*Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.*
ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	440

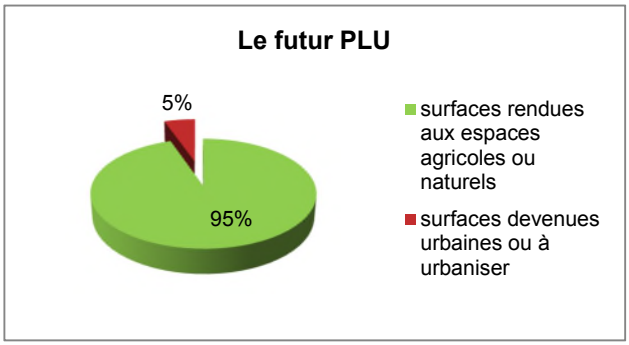
Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	*Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.* *Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUg14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	*Pour une cohérence avec les zones Ug environnantes.* *Pour pousser plus loin la densité. Pour répondre à la Loi ALUR.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*
ARTICLE AUg16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*

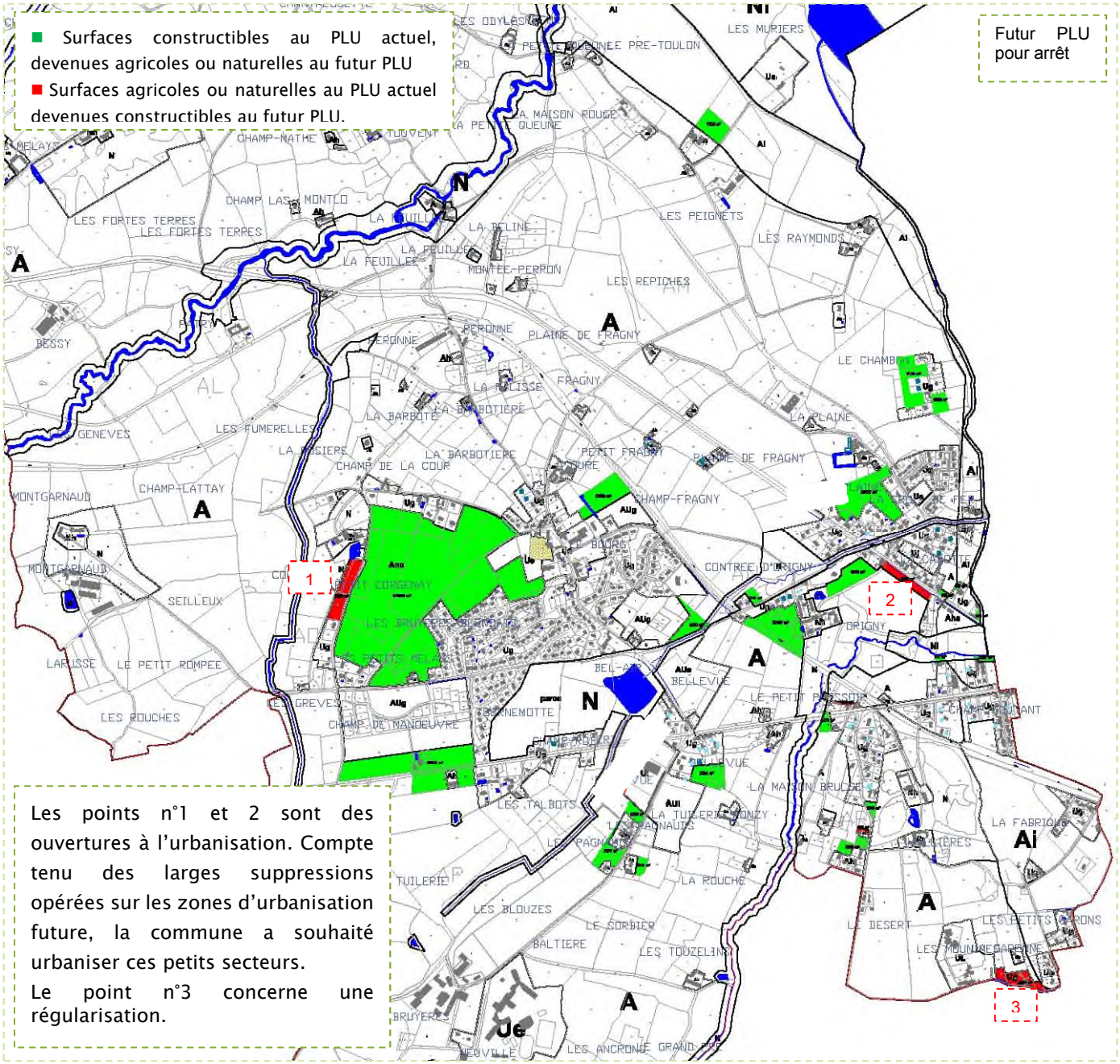
1.5 – BILAN de la Vocation HABITAT : zones Ud, Ug, Ah, Nh, AUg, AU

Ce paragraphe résume les grandes modifications opérées entre le PLU actuel et le futur PLU concernant la vocation HABITAT.

1/ Sur les zones urbaines et à urbaniser de NEUVY, le futur PLU opère un large déclassement.

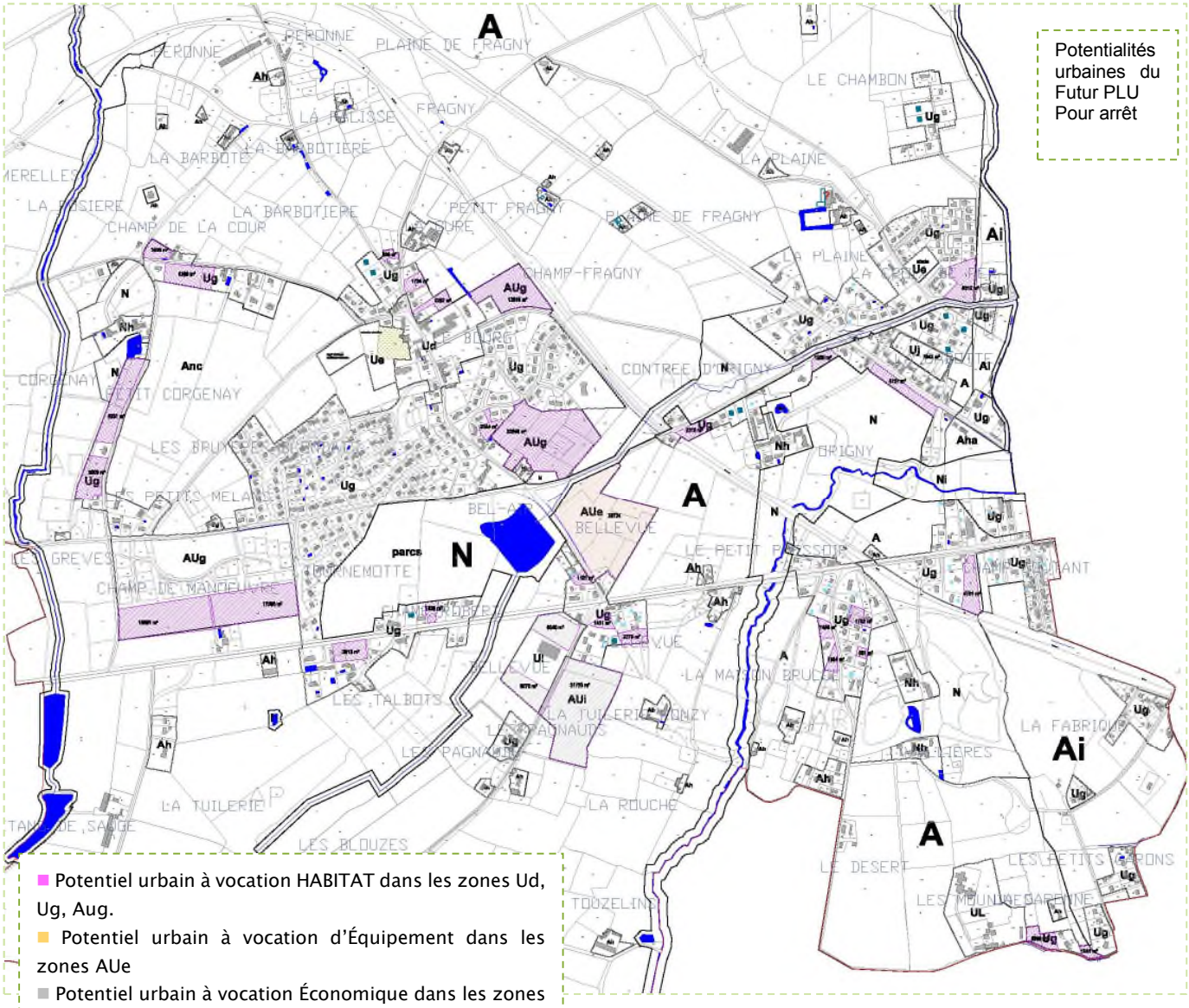
- 41.49 ha de zones constructibles au PLU actuel sont rendus aux espaces agricoles ou naturels du futur PLU.
- 2.32 ha de zones agricoles ou naturelles du PLU actuel deviennent des espaces urbanisés au futur PLU.





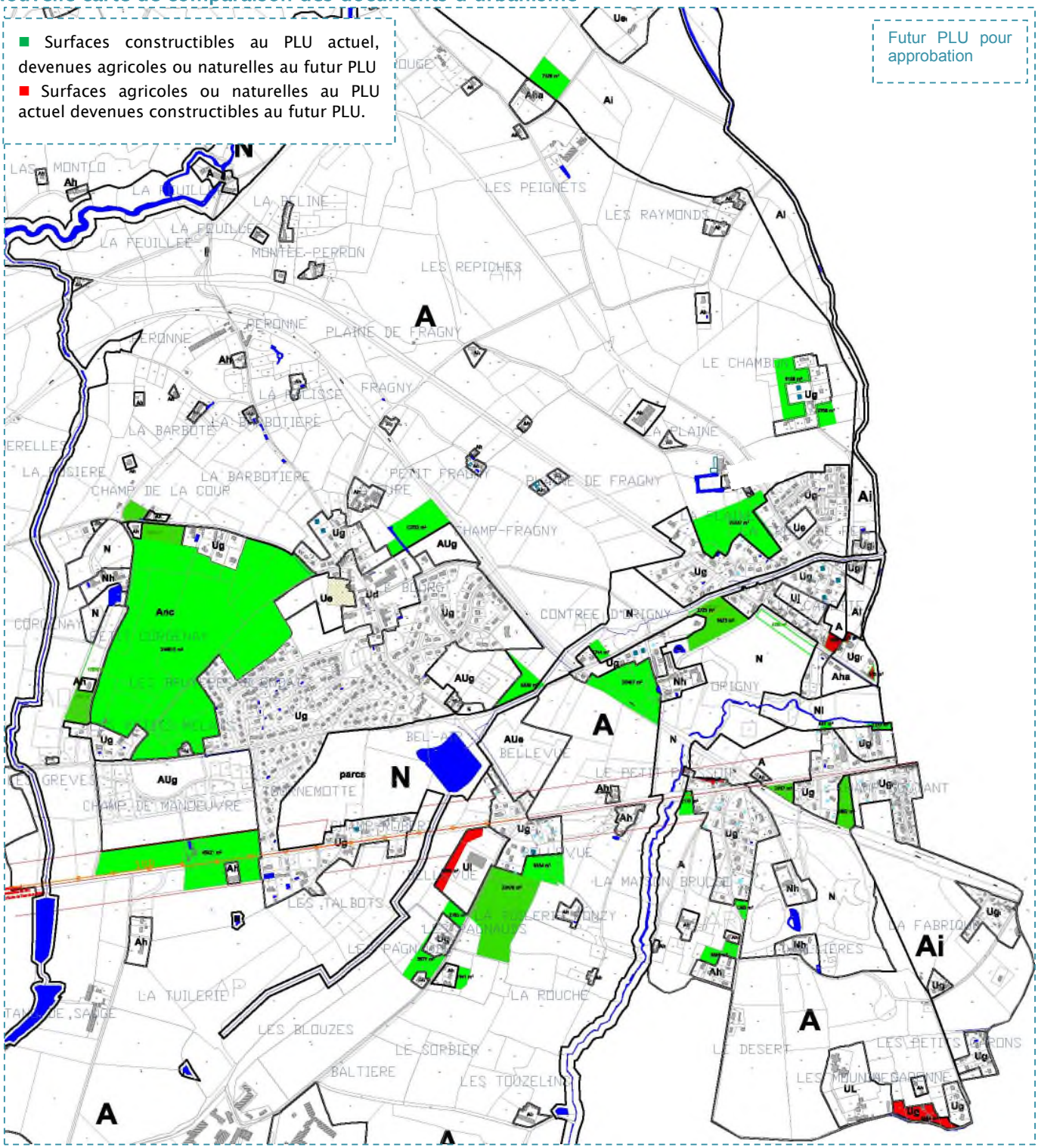
3/ Malgré cet effort notable de réduction de la consommation des espaces, le futur PLU dégage suffisamment de potentiel constructible pour répondre aux ambitions communales portées à 2025.

Potentialités foncières vocation HABITAT :	
Ug	7.04
AUg	8.22
total	15.27 ha



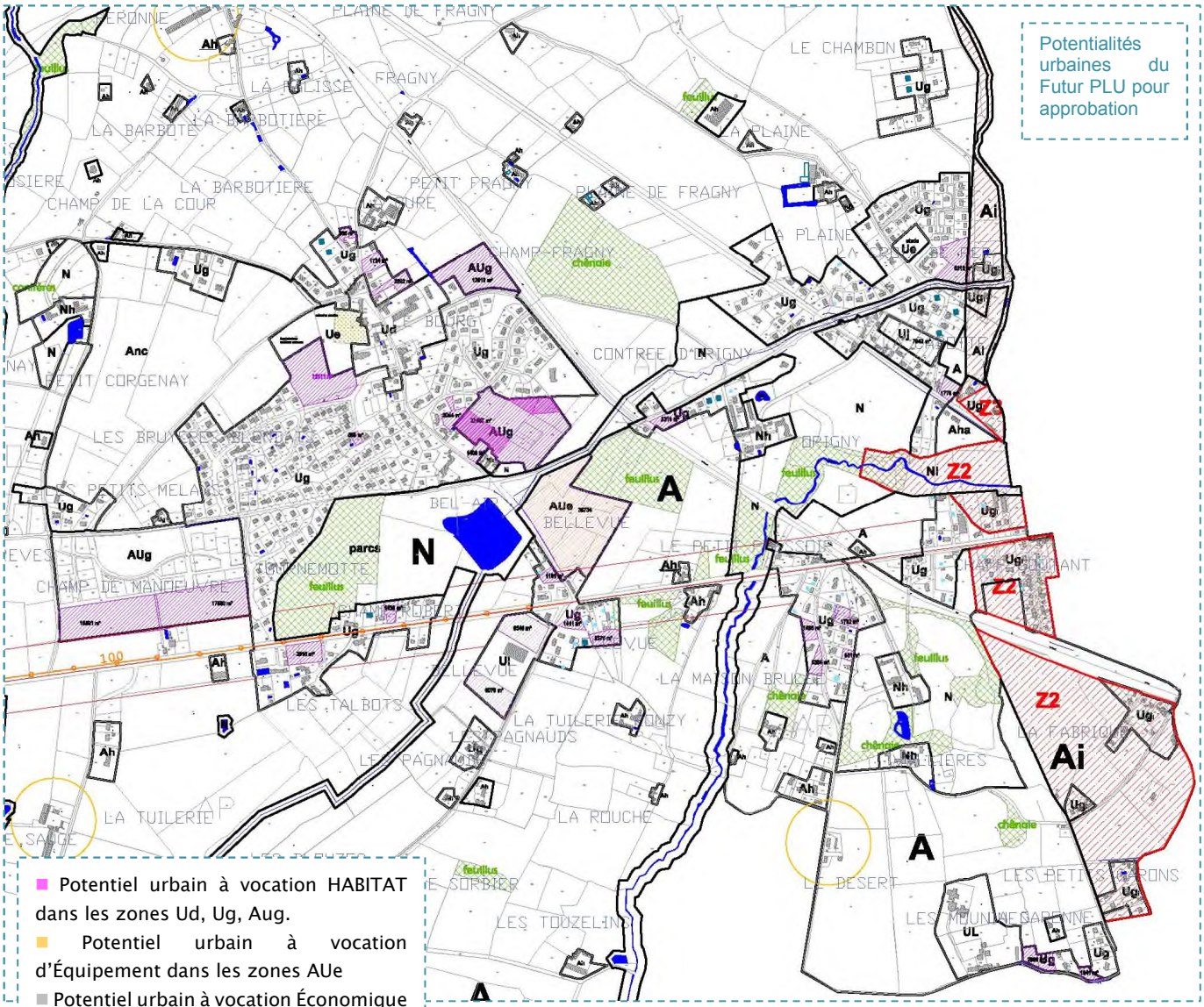
Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, des modifications sont intervenues sur les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU pour arrêt.

Nouvelle carte de comparaison des documents d'urbanisme



Nouvelle carte des potentialités foncières à vocation d'Habitat du PLU pour approbation

Potentialités foncières vocation HABITAT :	
Ug	5.39
AUg	8.08
total	13.48 ha



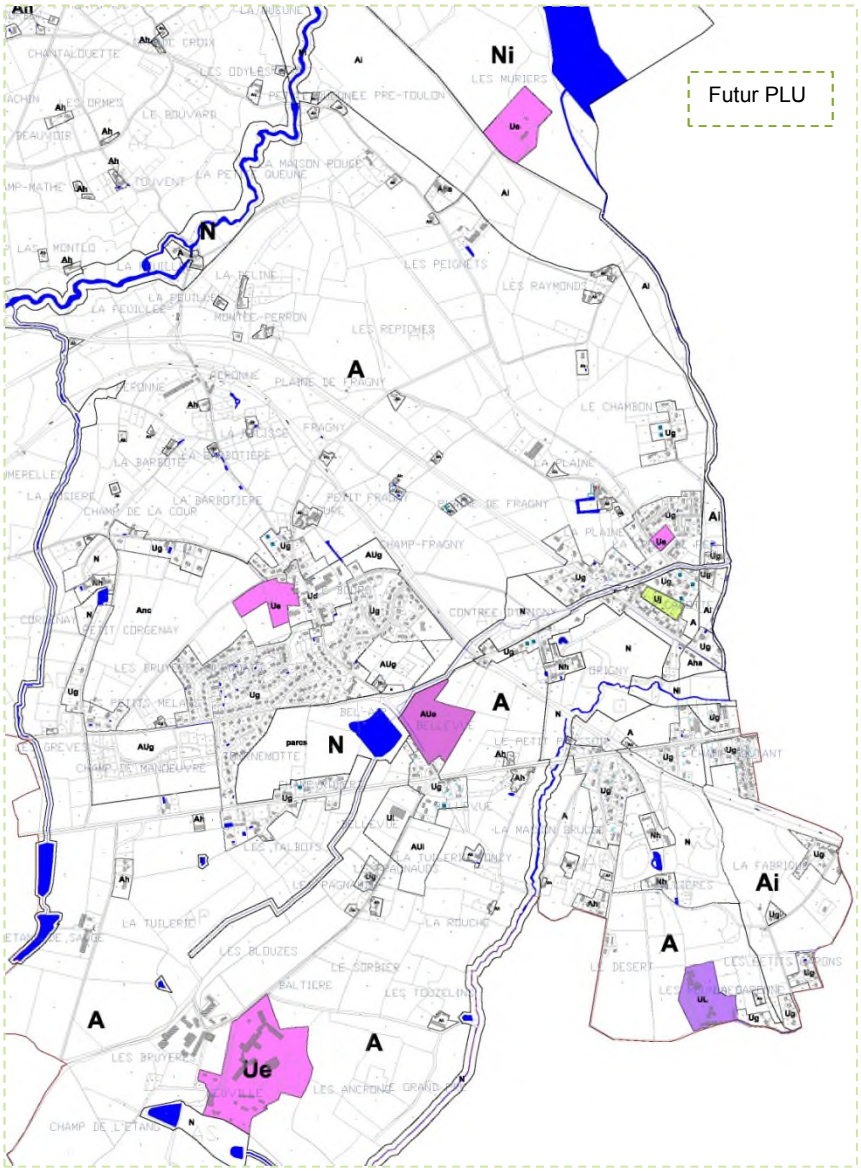
- Potentiel urbain à vocation HABITAT dans les zones Ud, Ug, Aug.
- Potentiel urbain à vocation d'Équipement dans les zones AUe
- Potentiel urbain à vocation Économique dans les zones Ui

1.6 – Les zones urbaines Ue, AUe, Uj, UL : équipements et cadre de vie

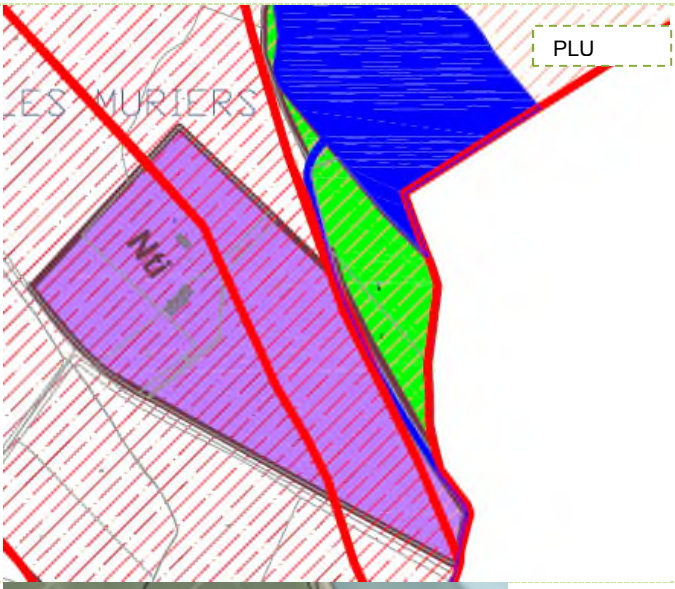
Le futur PLU propose une réorganisation des zones du PLU actuel, pour notamment identifier des sites spécifiques.

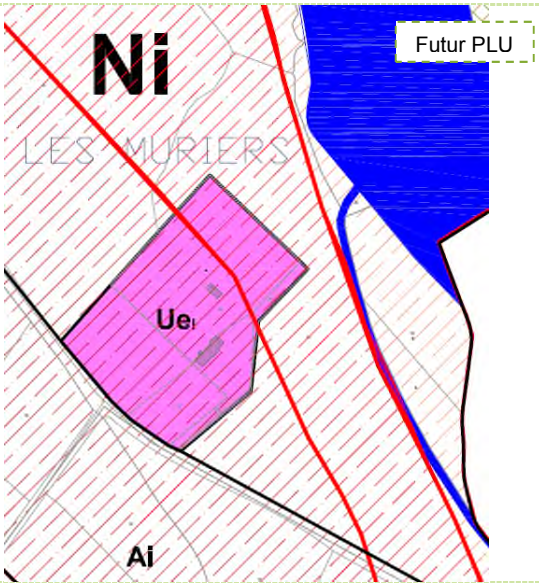
- Des zones dédiées aux équipements publics
  - Des zones Ue : La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.
  - Une zone Aue : La zone AUe est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle est principalement destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou de constructions d'intérêt collectif ou d'intérêt général, liés aux activités administratives, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs. Elle devra être soumise à une modification du PLU pour son ouverture. Elle est destinée à devenir une zone Ue.
- Une zone dédiée aux jardins potagers : La zone Uj est une zone de jardin où seuls les cabanes de jardin, les abris, « les fabriques », les piscines et leur local technique, ainsi que les constructions à usage horticoles sont autorisés.
- Une zone dédiée aux loisirs : La zone UL est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités touristiques, sportives, culturelles ou de loisirs.

L'objectif est surtout de « flécher » les équipements publics.

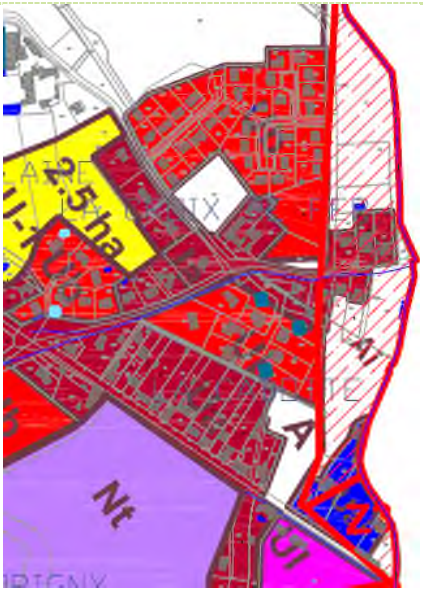


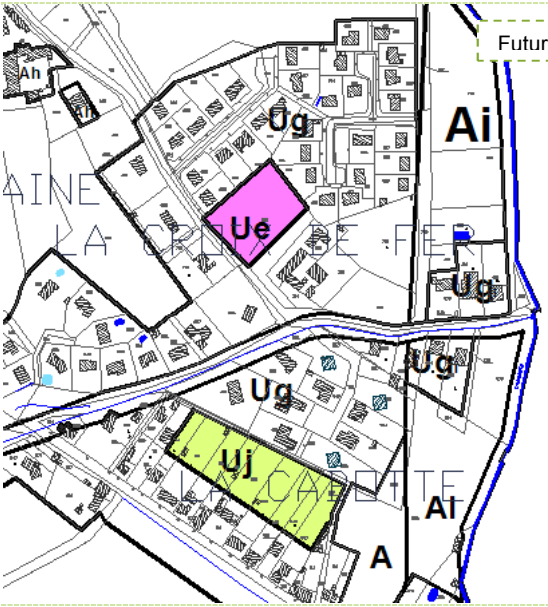
Zooms sur les secteurs :





Secteur Les Muriers, en bordure de la rivière Allier :
Il s'agit de terrains de sports existant.
Le zonage du futur PLU redéfinit l'emprise sur le site existant, tout en laissant la possibilité de s'étendre entre l'existant et la route. La zone est fortement diminuée.
Situé dans le secteur à risque inondation de l'Allier, le règlement de la zone Uei prend en compte le PPRNPi.

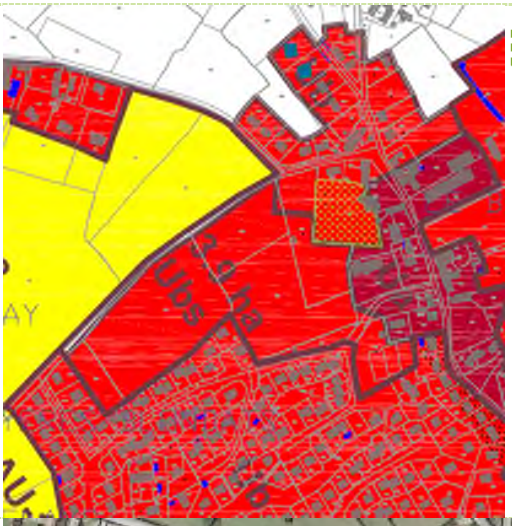




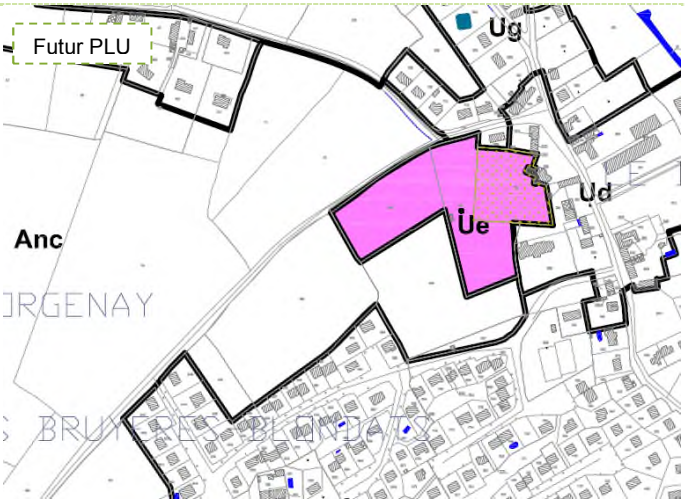
Secteur La Croix de Fer :

- Une zone Ue est définie au cœur du quartier correspondant à des espaces publics aménagés. Ce secteur était classé en zone A au PLU actuel.
- Un secteur de jardins potagers est défini sur un ancien secteur Ub du PLU actuel.
  Ce quartier résidentiel se construit sur des parcelles étroites et longues. Les constructions se sont implantées le long de la voie, dégageant ainsi des jardins profonds. Ces fonds de jardins n'ont pas d'accès autre qui pourrait permettre une densification des fonds de parcelles. De plus, l'intention de densifier ces secteurs n'est pas souhaitée. L'objectif de la zone Uj est de préserver ces secteurs jardinés.

PLU



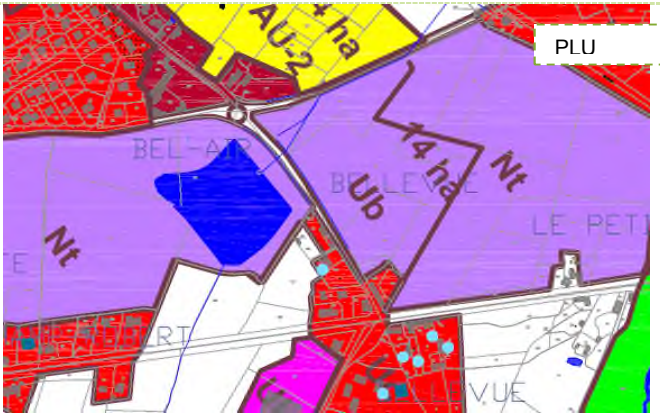
Futur PLU

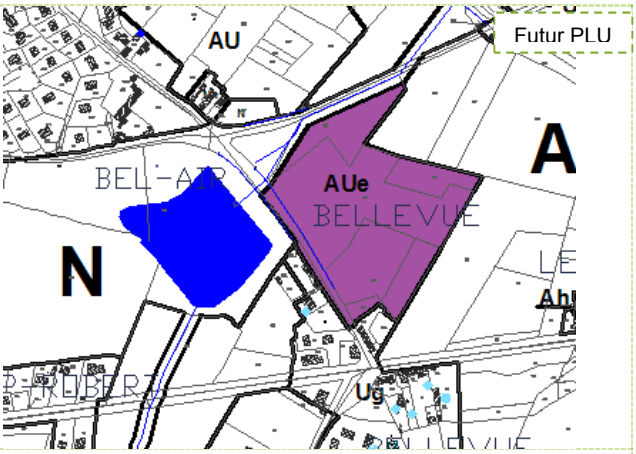


Le Bourg de Neuvy :

Une zone Ue est définie sur le cimetière et ses abords aménagés.

Elle est diminuée par rapport à ce qu'offrait la zone Ubs du Plu actuel, tout en laissant quelques possibilités pour conforter cet équipement.



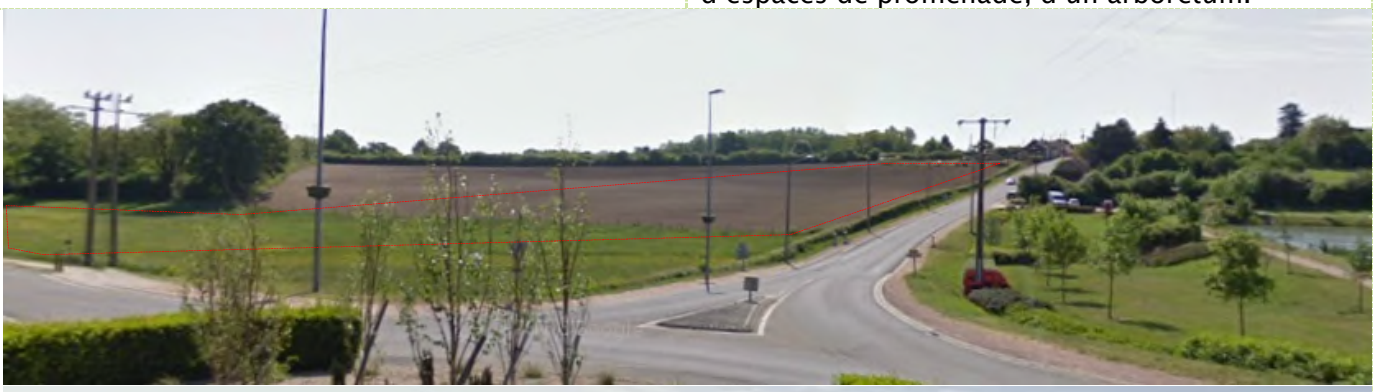


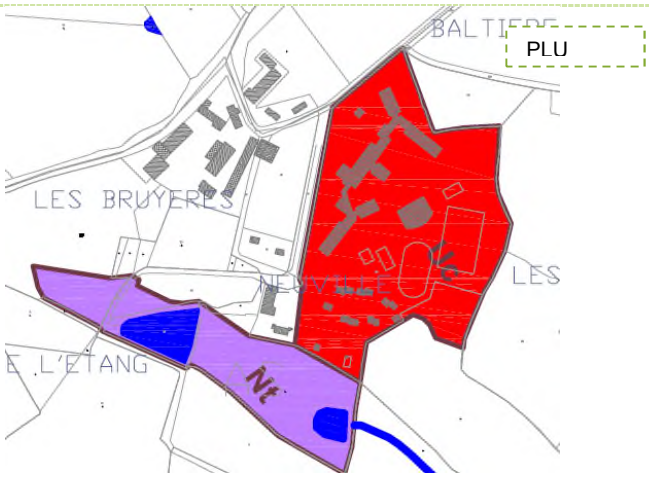
Le Bourg de Neuvy : Bellevue

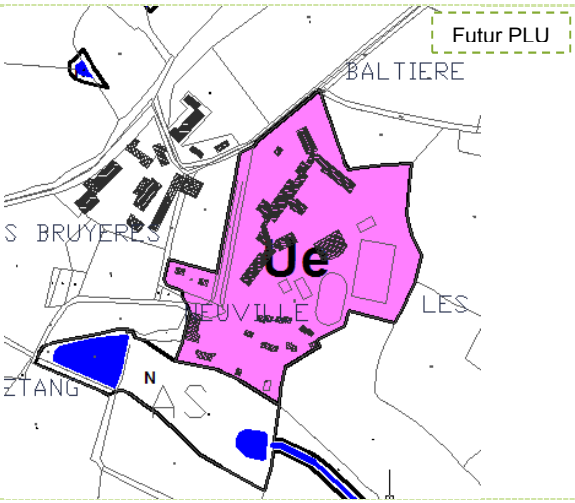
Une zone AUe est proposée au futur PLU. Ce secteur correspond à une ancienne zone Ub du PLU actuel. L'objectif de la commune est de développer des équipements d'intérêt général à vocation gérontologique.

Le site se prête bien à une future maison de retraite :

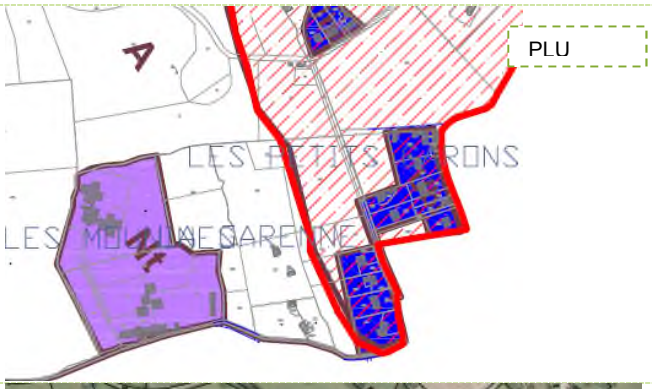
- proximité du centre bourg,
- face au parc de Bel Air, composé d'un étang, d'espaces de promenade, d'un arboretum.

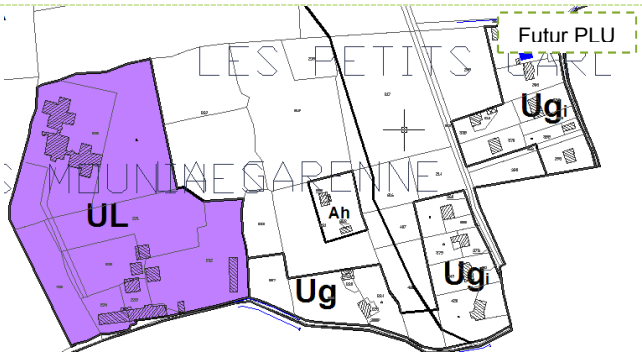






Le secteur du Lycée professionnel agricole est classé au futur PLU en zone Ue. Une redéfinition des limites de zones permet de prendre en compte l'ensemble des bâtiments et aménagements du site.
La commune précise dans son PADD qu'elle souhaite développer les chambres d'étudiants.





Secteurs Les Moulines, La Garenne, Les Petits Garons :

- Les secteurs urbains en secteur inondable sont conservés.
- Des régularisations ont été faites pour des constructions existantes :
  * une zone Ah est proposée.
  * une zone Ug nouvelle est souhaitée par la commune, pour régulariser une vocation non agricole, et des projets attenants.
- Une zone UL est conservée. ce site existant correspond à un centre de vacances.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ue1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~ ~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*~~
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ue.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules - Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules,~~ les garages collectifs de caravanes	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
~~- Secteur Uei : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
~~- Secteur Uei : Zone Z3 du PPRi :~~ ~~• tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés à l'exception des remblais des infrastructures de transport variées et des remblais strictement nécessaires à l'édification des constructions~~ ~~• les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)~~ ~~• les habitations légères de loisirs~~ ~~• les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~

~~- Secteur Uei : Zone Z2 du PPRi :~~ ~~• les endiguements ou remblaiements nouveaux non justifiés par la protection des lieux,~~ ~~• les constructions nouvelles,~~ ~~• l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,~~ ~~• les aménagements des sous-sols existants,~~ ~~• les serres soumises à déclaration de travaux ou à permis de construire.~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
ARTICLE Ue2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.~~	
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*La volonté est de permettre aux bâtiments existants d'exister ou de s'étendre, tout en restant sur la vocation définie de la zone.*
~~- Secteur Uei : construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
~~- Secteur Uei :~~ ~~• Zone Z3 du PPRi :~~ ~~• les constructions nouvelles et les extensions limitées, sans caves ou sous-sols enterrés, sous réserve que le plancher le plus bas soit situé 0,20 m. au-dessus du niveau de la crue de référence~~ ~~• les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances~~ ~~• Zone Z2 du PPRi :~~ ~~• les extensions mesurées sans cave ou sous-sol enterrés sous réserve que le plancher le plus bas soit situé à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence ;~~ ~~• les changements de destination des locaux sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni des nuisances ;~~ ~~• les constructions à usages autres que les activités économiques dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol ;~~ ~~• les constructions à usage d'activités économiques dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.~~ ~~• les annexes à l'habitation dont la surface au sol est inférieure à 30 m2 construites au niveau ou au-dessus du terrain naturel (une seule annexe par unité foncière).~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ue3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très*

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	*larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.*
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	*Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.*
2 - Voirie	*Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.*
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.	
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.*
-Eaux usées / Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	*Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).*
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	*Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.*
-Eaux pluviales / Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	*De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	

Sans objet	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*
ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 - Recul	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de* - *préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,* - *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules* - *améliorer la sécurité.* *Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplit pour l'extension des constructions existantes.*
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté	*Pour ne pas bloquer les terrains ayant des contraintes particulières.*
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Pour conserver la constructibilité du terrain.*
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.*
2 - Nivellement	
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude	*Pour éviter d'éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la maison soit implantée légèrement au-dessus du niveau de la rue.*

supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	
ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	*L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des véhicules si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue.* *Les constructions devraient être contrôlées par la collectivité, et d'intérêt général. Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.*
ARTICLE Ue9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.*
ARTICLE Ue10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.	*Cette hauteur devrait répondre aux besoins éventuels des zones Ue, tout en préservant l'équilibre des paysages urbains.*
ARTICLE Ue11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
Règles générales:	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver la qualité des sites.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	
Règles particulières:	
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	*Pour répondre aux Grenelles.*
- Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour permettre d'autres formes architecturales.*
- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. Il en est de même pour les toitures.	*Pour répondre aux Grenelles.* *Pour permettre l'emploi d'autres matériaux.*
~~Secteur Uei : Être en conformité avec le Règlement du PPRi.~~ ~~les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de l'eau.~~	*Pour répondre au PPRNPi Allier.* *Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
ARTICLE Ue12 – STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	*Ration moyen selon le niveau d'équipement automobile des ménages, selon les recensements Insee sur la commune.*
- Pour les autres constructions : 1 place pour 25m² de surface de plancher	*Ratio en vigueur, par retour d'expériences.*
ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	*Ces principes visent une cohérence paysagère, et devraient contribuer à ne pas entamer la qualité des sites.*
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	*Pour éviter de dénaturer la qualité paysagère des lieux et préserver la santé de l'homme.*
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	*Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non règlementé.	*Il est à noter que les zones Ue sont toutes des sites existants. Les sites n'ont pas spécifiquement l'objectif de se densifier. Cependant, si des projets de construction émergeaient, ces derniers seront d'intérêt général.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	

ARTICLE Ue15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*
ARTICLE Ue16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	*Toutes les rubriques seront renseignées, au moment de l'enquête publique pour l'ouverture de la zone.*
ARTICLE AUe1 – SONT INTERDITS	
Toutes constructions et toutes activités à quelque usage que ce soit.	
ARTICLE AUe2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Sans objet	
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUe3 – ACCES ET VOIRIE	
Sans objet	
ARTICLE AUe4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Sans objet	
ARTICLE AUe5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	
ARTICLE AUe6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
~~Sans objet~~	
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	
ARTICLE AUe7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
~~Sans objet~~	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.	
ARTICLE AUe8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet	
ARTICLE AUe9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	
ARTICLE AUe10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Sans objet	
ARTICLE AUe11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
Sans objet	
ARTICLE AUe12 – STATIONNEMENT	

Sans objet	
ARTICLE AUe13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans objet	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUe14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Sans objet	
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE AUe15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Sans objet	
ARTICLE AUe16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Sans objet	

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uj	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Uj1 – SONT INTERDITS	
- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules~~, les garages collectifs de caravanes	
~~- Toute modification de l'état des lieux à l'exception de la nature des cultures.~~	*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.*
- La transformation de cabane de jardin en garage	
~~- Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées sous conditions.~~	
ARTICLE Uj2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.~~	~~*Pour une accessibilité optimale.*~~
- Les cabanes de jardins et les abris de 20 m² maximum ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol, «les fabriques », ~~tonnelles~~, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole ~~sous réserve de une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.~~	*L'objectif de la zone Uj est de conforter et valoriser la vocation de jardins, de maraichage de ces secteurs. Les constructions éventuelles doivent avoir un lien direct à cette vocation.*
- Les piscines avec le local technique sous réserve de une par unité foncière.	*Pour répondre aux besoins.*

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. ~~- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Uj3 – ACCES ET VOIRIE	
La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.	*Ces principes visent à préserver la qualité et la vocation jardinée des sites.*
ARTICLE Uj4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Sans objet	*Toute construction étant interdite (à l'exception des constructions liées à la vocation de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés. Ces fonctions ne sont pas utiles à la zone.*
ARTICLE Uj5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	*Sans objet, car ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.*
ARTICLE Uj6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire bordant les voies publiques ou privées.	*le respect d'un recul de l'alignement de 3m minimum est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.*
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.	*La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Uj7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.	*L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 2m, afin de conserver le caractère paysager des jardins potager.*
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*

ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.	
ARTICLE Uj8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone.* *Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.*
ARTICLE Uj9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	*Vue la faible emprise des constructions autorisées, cet article ne mérite pas d'être renseigné.*
ARTICLE Uj10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder : - 3 mètres pour les cabanes de jardins et les locaux techniques des piscines - 5 mètres pour les serres, les « fabriques », tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole.	*Cette hauteur correspond à des constructions d'un unique niveau. L'objectif est de préserver la qualité des sites et conforter le cadre de vie.*
ARTICLE Uj11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour éviter des dissonances visuelles trop fortes, pour conserver un certain cadre paysager.*
- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.	*Pour répondre aux Grenelles.*
- Les façades et couvertures bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	*Pour éviter des dissonances visuelles trop fortes, pour conserver un certain cadre paysager.*
ARTICLE Uj12 – STATIONNEMENT	
Sans objet.	*Le stationnement ne peut être que temporaire Il n'a pas été utile de réglementer cet article*
ARTICLE Uj13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans objet.	*La vocation de ces sites concerne les jardins et potagers.*
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	

ARTICLE Uj14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	*Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Uj15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en œuvre des Grenelles.*
ARTICLE Uj16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en œuvre des Grenelles.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE UL1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	
- Les constructions à usage agricole ou industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules~~, les garages collectifs de caravanes	
~~- Les constructions non autorisées sous conditions.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination*~~
ARTICLE UL2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
~~- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.~~	~~*Pour une accessibilité optimale.*~~ ~~*L'objectif de la zone UL est de conforter la vocation sportive et de loisirs.*~~
~~- Les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et de loisirs.~~	
~~- La construction de locaux d'hébergement destinés aux personnes pratiquant des activités de loisirs.~~	
- Les locaux, ~~outillages~~ ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux.	
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	~~*Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de développement.*~~
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne*

	pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE UL3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.*
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	
2 – Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.	
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 – Eau	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.* *Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 – Assainissement	
-Eaux usées / Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-Eaux pluviales / Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.	

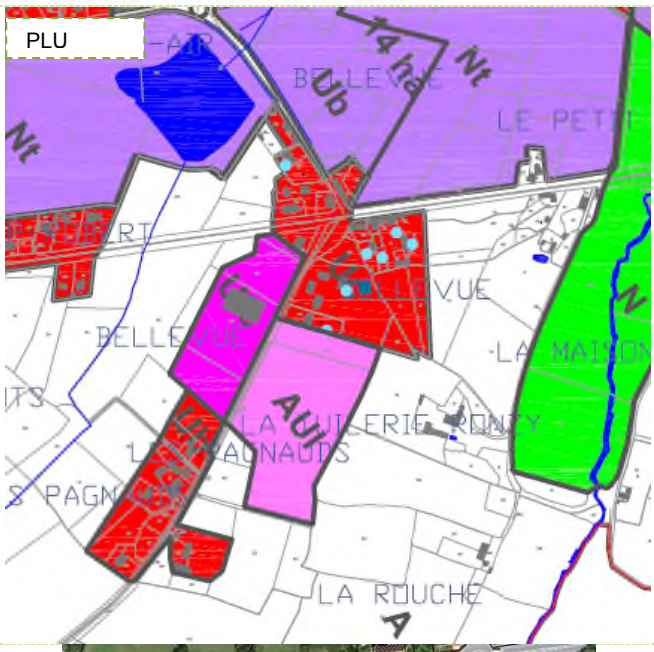
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*
ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
1 - Recul	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.	*Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de* - *préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,* - *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules* - *améliorer la sécurité.* *Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplit pour l'extension des constructions existantes.*
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté	*Pour ne pas bloquer les projets soumis à certaines contraintes.*
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Pour ne pas supprimer la constructibilité du terrain.*
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.*
2 - Nivellement	

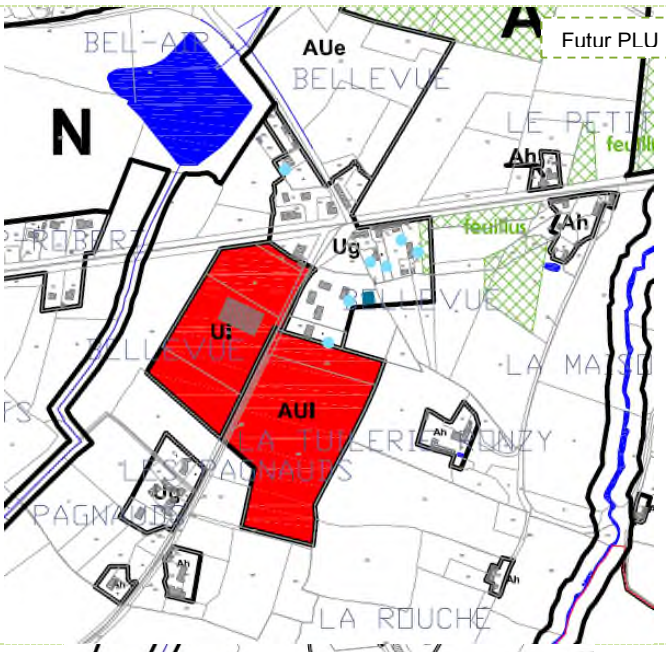
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	*Pour éviter d'éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la maison soit implantée légèrement au-dessus du niveau de la rue.*
ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	*L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des véhicules si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	*Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone.* *Les constructions devraient être contrôlées par la collectivité, et d'intérêt général. Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.*
ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.*
ARTICLE UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 7m sur une verticale donnée.	*Cette hauteur devrait répondre aux besoins éventuels de la zone, tout en préservant l'équilibre des paysages.*
ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver la qualité des sites.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

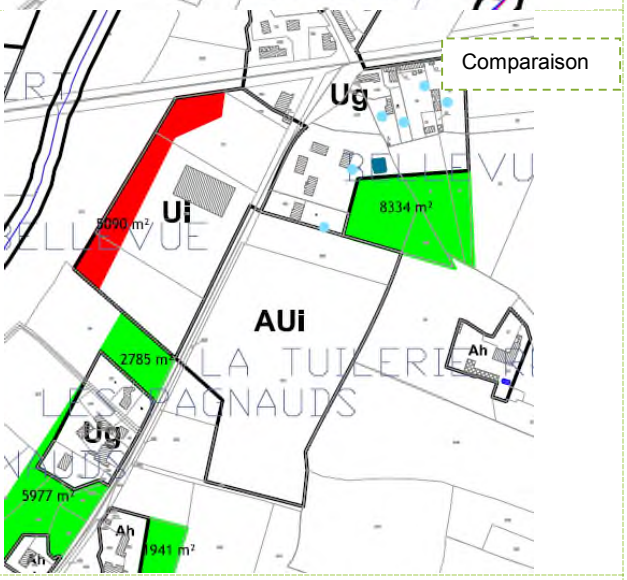
avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	
Règles particulières:	
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	*Pour répondre aux Grenelles.*
- Les toitures terrasses sont autorisées.	*Pour permettre d'autres formes architecturales.*
- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. Il en est de même pour les toitures.	*Pour promouvoir le bois et répondre aux Grenelles. Pour permettre l'emploi d'autres matériaux, sans toutefois entamer la qualité du site.*
ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	*Ces principes visent une cohérence paysagère, et devraient contribuer à ne pas entamer la qualité des sites.* *Pour éviter de dénaturer la qualité paysagère des lieux et préserver la santé de l'homme.* *Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.*
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE UL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non règlementé.	*Il est à noter que les zones Us sont toutes des sites existants. Dans le cas de projets de construction émergeaient, ces derniers seront d'intérêt général.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE UL15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*
ARTICLE UL16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour permettre la mise en place des Grenelles.*

2 LES ZONES A VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

2.1 – Les zones Ui et Aui







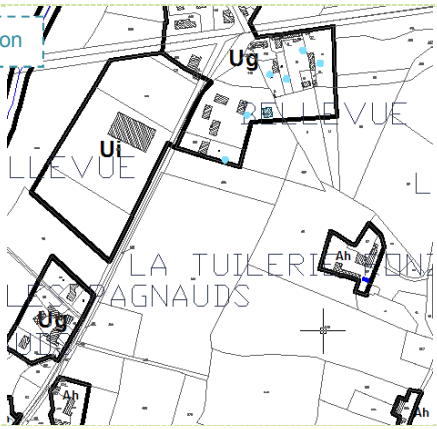
Le PLU actuel définissait 2 zones à vocation économique : 1 zone Ui sur Bellevue, et 1 zone Aui sur la Tuilerie.

Le futur PLU conserve ces zones à vocation économique : 1 zone Ui sur Bellevue et 1 zone Aui sur la Tuilerie.

La zone AUi est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle est principalement destinée aux activités artisanales et industrielles. Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au dossier du PLU. Elle sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture. Elle est destinée à devenir une zone Ui.

Les modifications sont très légères et concernent la zone Ui existante. Un agrandissement est réalisé en fond de secteur. Le zonage Ui se cale sur les limites parcellaires, pour une gestion plus aisée des terrains et pour être plus près de la réalité de l'existant (emprise réelle de l'établissement actuel).

PLU pour Approbation



Suite à l'enquête publique et avis des PPA, la zone AUi est supprimée. Cette suppression se fait au bénéfice de zonages agricoles (+3.34 ha).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ui1 – SONT INTERDITS	
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~	~~*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée aux activités artisanales, industrielles et tertiaires.*~~
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	
- Les parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes	
- Les constructions à usage agricole ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ui.*
~~- Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées sous conditions.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.*~~
ARTICLE Ui2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.	*L'objectif est d'interdire la vente des constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, à des personnes qui n'ont pas de lien avec ces activités. Il n'est pas souhaitable de voir s'implanter des vocations d'habitat dans ces zones réservées à l'artisanat et à l'industrie.*

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.	*Afin de ne pas porter préjudice aux activités existantes.*
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	*Les constructions autorisées le sont dans le respect de la sécurité des personnes et des biens.*
~~- Les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.~~	*Pour répondre à la vocation de la zone.* *La notion de commerces est directement autorisée en tête de chapitre de la zone.*
- Les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;	
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques.	*Afin de ne pas porter préjudice aux activités existantes.*
- Les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ui3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.*
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	
2 – Voirie	*Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.* *Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.* *L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	

ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	*Nécessité de répondre aux besoins des habitants.*
2 - Assainissement *-Eaux usées /* Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré -traitement approprié. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement. *-Eaux pluviales /* Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	*Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
3 - Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet.	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver*

	l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
ARTICLE Ui6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 6 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule.	- *préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,* - *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules* - *améliorer la sécurité.*
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté	*Pour ne pas bloquer des situations particulières.*
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	*Pour ne pas lever la constructibilité du terrain.*
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.*
ARTICLE Ui7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.	*L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des engins si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE Ui8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet.	*Afin d'optimiser l'espace pour les constructions liées à ces activités, l'implantation entre les bâtiments n'est pas définie.*
ARTICLE Ui9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet	*Pour être conforme avec l'article 14.*
ARTICLE Ui10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 12 m.	*Les hauteurs proposées devraient permettre une meilleure insertion de la zone d'activité dans le paysage.*

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour ne pas entamer la qualité du site.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour répondre aux Grenelles.*
Règles particulières:	
- Toitures et couvertures:	
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	*Pour répondre aux besoins et aux Grenelles.*
* Les toitures terrasses sont autorisées.	
* Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits.	*Pour conserver une cohérence avec le reste du territoire. Pour éviter de dénaturer les qualités paysagères.*
- Façades :	
* Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	*Pour permettre l'emploi d'autres matériaux, mais sans entamer la qualité du site.*
* Les bardages translucides sont autorisés.	
* L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.	*pour éviter d'entamer l'image du secteur.*
- Clôtures :	
* Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, seront plantées. Elles pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 1.50 mètres.	*Pour améliorer la qualité paysagère du secteur.*
ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :	*Ratio en vigueur, par retour d'expériences.*
- 20% minimum de la surface des locaux industriels	
- 25% minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services	
- 80% de la surface de vente des établissements commerciaux	
ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	*Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.* *Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.*
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ui14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Sans objet.	*Pour répondre à la Loi ALUR.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ui15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Permettre la mise en œuvre des Grenelles.*
ARTICLE Ui16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Permettre la mise en œuvre des Grenelles.*

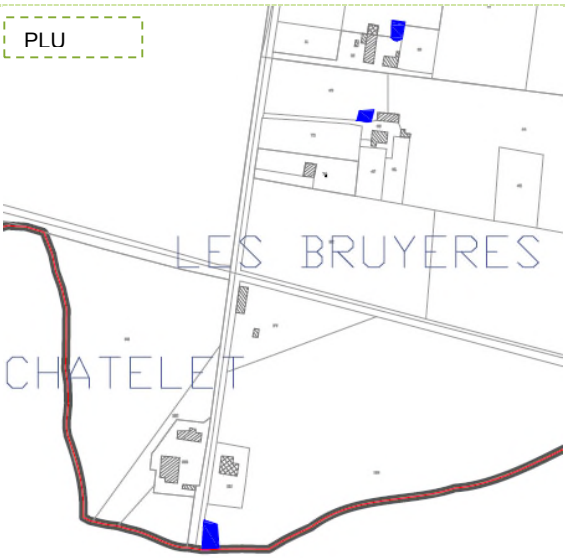
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUi	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	*Toutes les rubriques seront renseignées, au moment de l'enquête publique pour l'ouverture de la zone.*
ARTICLE AUi1 – SONT INTERDITS	
Toutes constructions et toutes activités à quelque usage que ce soit.	
ARTICLE AUi2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Sans objet	
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUi3 – ACCES ET VOIRIE	
Sans objet	
ARTICLE AUi4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Sans objet	
ARTICLE AUi5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	
ARTICLE AUi6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Sans objet	
ARTICLE AUi7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Sans objet	
ARTICLE AUi8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet	
ARTICLE AUi9 – EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	
ARTICLE AUi10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Sans objet	
ARTICLE AUi11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
Sans objet	
ARTICLE AUi12 – STATIONNEMENT	
Sans objet	
ARTICLE AUi13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans objet	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUi14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Sans objet	
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE AUi15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Sans objet	
ARTICLE AUi16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Sans objet	

La zone AUi est supprimée pour l'approbation

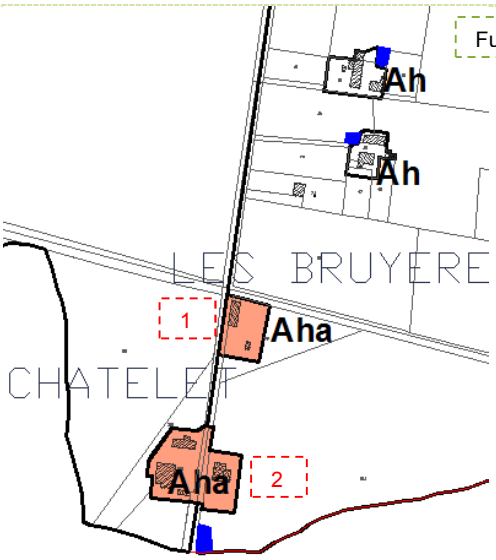
2.2 – Les sites artisanaux ponctuels Aha

Des entreprises et artisans se situent de manière ponctuelle sur le territoire. Ces sites isolés, au milieu des espaces agricoles et naturels, sont identifiés comme des zones Aha : elles font partie de la zone Ah (zone d'habitat limité) et constituent un sous secteur Aha fléchant la présence d'habitations isolées liées à une vocation économique (artisans, auto entrepreneurs).

PLU



Futur PLU



Les Bruvères

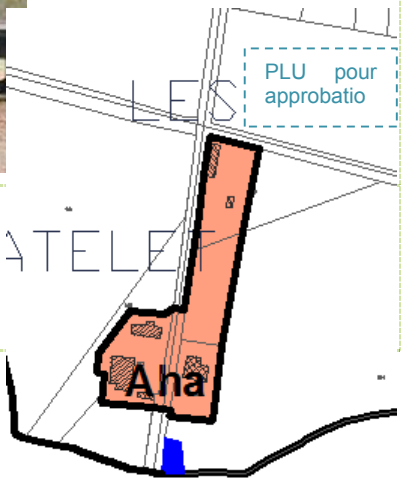
Site 1 :

Le Chatelet

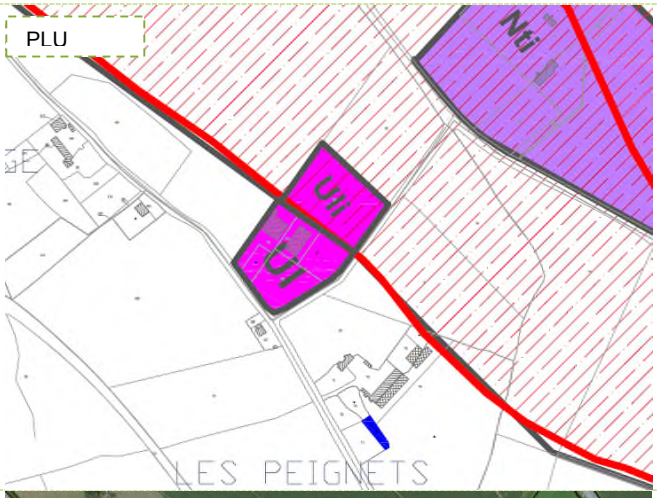
Site 2 :

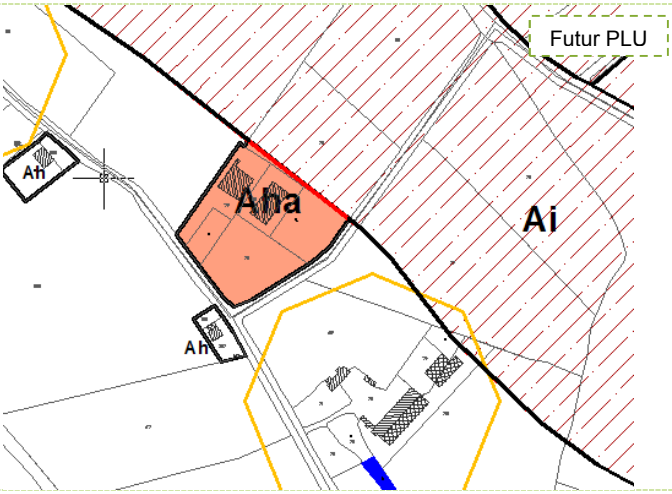
Site 2 :

PLU pour approbatio



Suite à l'enquête publique et avis des PPA, les sites Aha sont réunis pour ne former qu'une seule zone Aha. L'objectif est de permettre de le développement des sites existants.

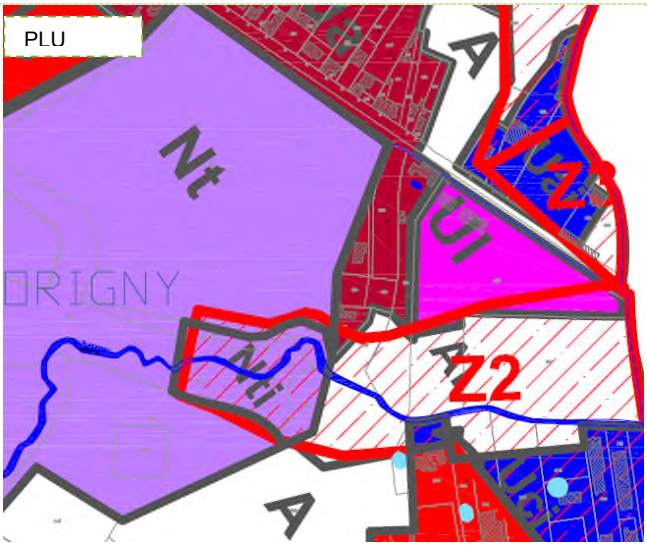


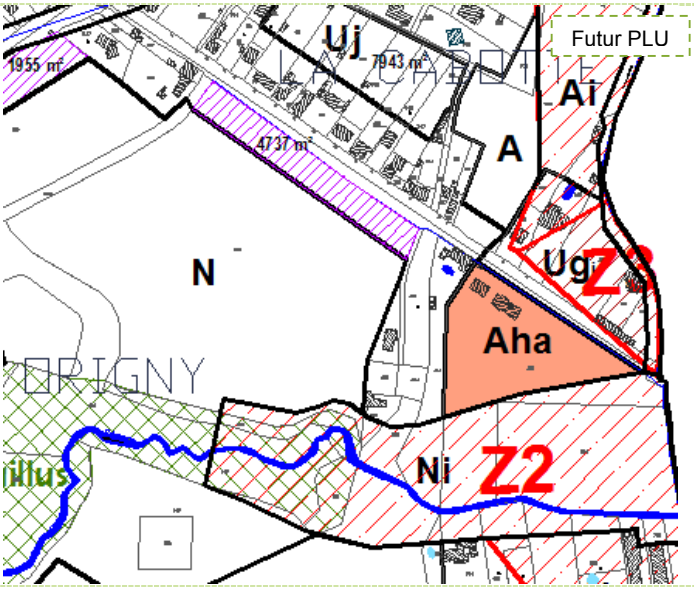


Secteur Les Peignets, à proximité de l'Allier.

Ce site isolé, existant, affiche une vocation artisanale (graragiste et salle des ventes). Un zonage Aha reprend en partie le zonage Ui du PLU actuel. Une parcelle est déclassée (Uii du PLU actuel) pour retourner aux zonages agricoles (Ai) au futur PLU. ce déclassement s'explique notamment pour des raisons de proximité du val d'Allier, de la présence de la zone à risque d'inondation, et pour des raisons de protection des terres agricoles.

La volonté du PLU est de limiter la consommation des espaces, et notamment le mitage. Le zonage Aha proposé au futur PLU laisse suffisamment de possibilités d'agrandissements pour l'activité existante.





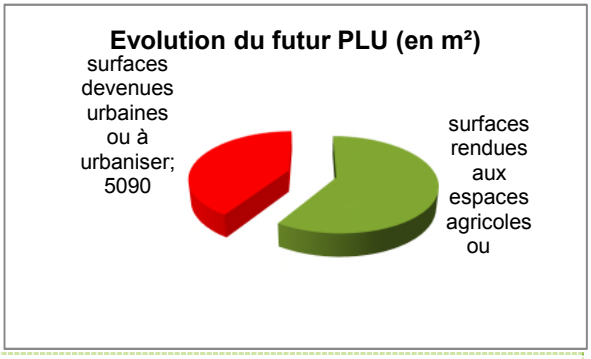
Secteur Origny, à proximité de l'Allier.
Ce site affiche une vocation artisanale (entreprise de maçonnerie). Un zonage Aha plus approprié est proposé. La zone Ui sousentend une densification du site avec accueil de nouvelles entreprises ou artisans. Le caractère Habitat est de plus, fortement marqué, correspondant ainsi plus à un zonage Aha que Ui où les caractères artisanal, industriel, économique dominent généralement.

Les sites Aha sont des régularisations. Ces sites existants étaient classés en zone agricole au PLU actuel. Le règlement du sous secteur Aha permet la construction de nouveaux bâtiments en lien avec l'activité existante, pouvant générer des impacts, cependant, les possibilités constructibles sont limitées par des zonages resserrés au plus près des sites.

La traduction réglementaire du sous secteur Aha est traitée dans celle de la zone globale Ah (voir plus haut).

2.3 – BILAN de la vocation économique

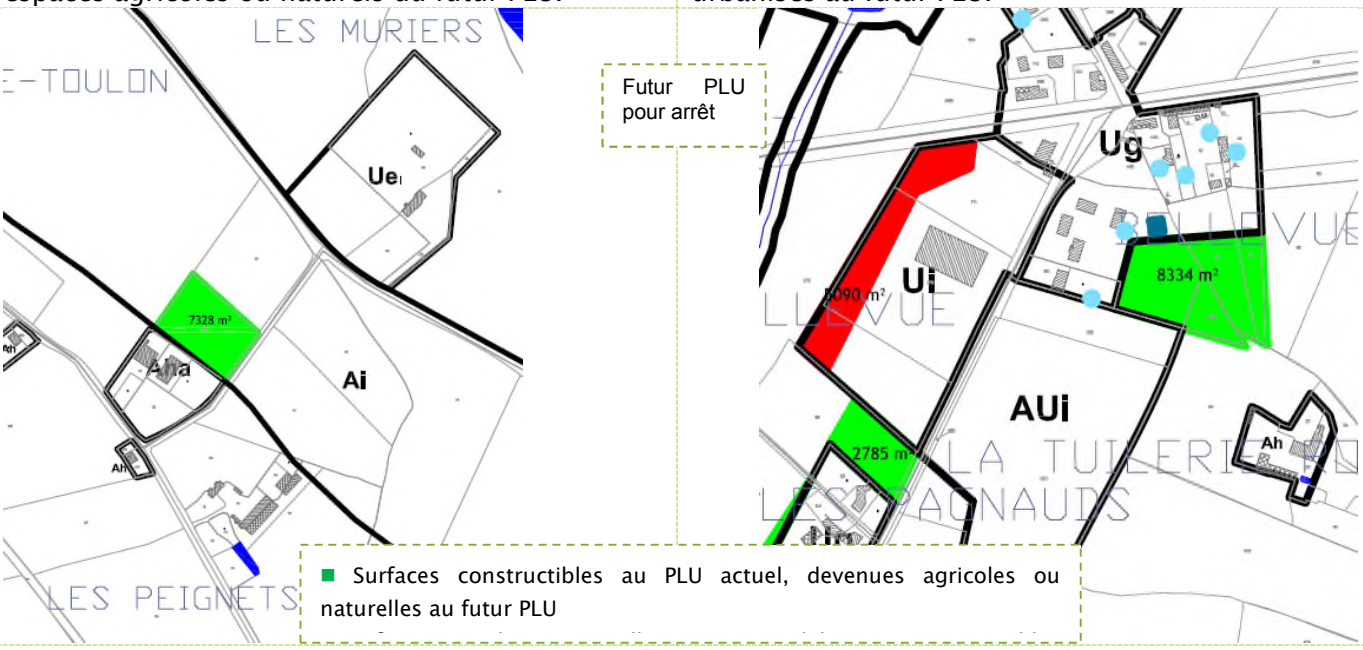
Ce paragraphe résume les grandes modifications opérées entre le PLU actuel et le futur PLU concernant la vocation ECONOMIQUE.

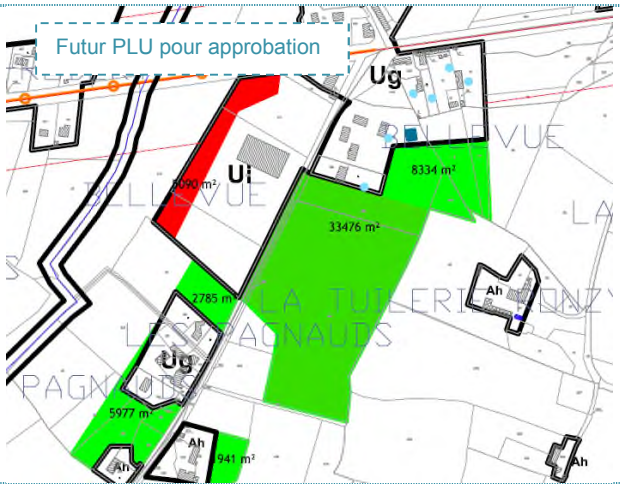


1/ Sur les zones urbaines et à urbaniser à vocation ECONOMIQUE, le futur PLU opère 2 modifications.

Secteur Les Peignets : 0.73 ha de zones constructibles au PLU actuel sont rendus aux espaces agricoles ou naturels du futur PLU.

Secteur de Bellevue 0.50 ha de zones agricoles ou naturelles du PLU actuel deviennent des espaces urbanisés au futur PLU.



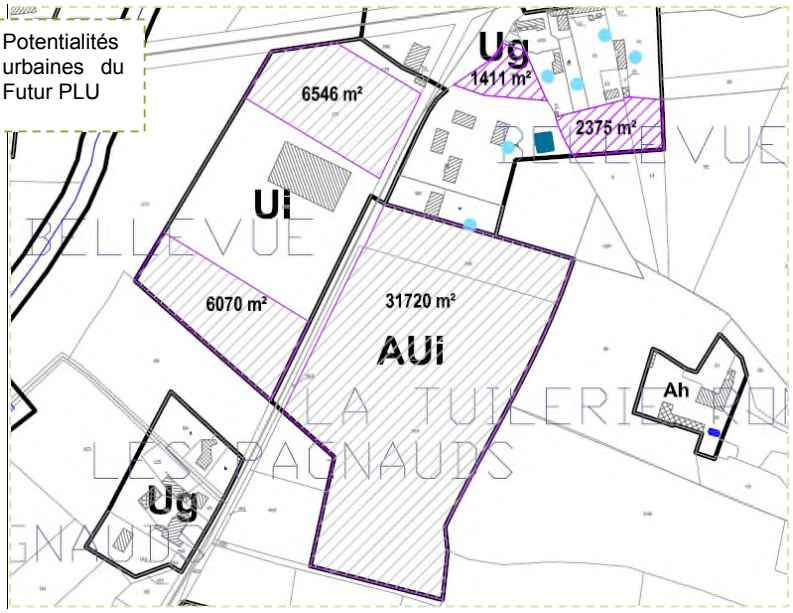


Suite à l'enquête publique et avis des PPA, la zone AUi est supprimée. La carte de comparaison des documents d'urbanisme est ainsi modifiée.

3/ Le futur PLU dégage suffisamment de potentiel constructible pour répondre aux ambitions communales portées à 2025.

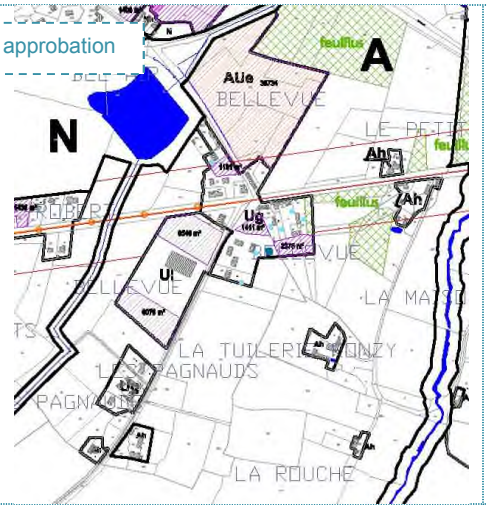
Potentialités foncières vocation ECONOMIQUE :	
Aui	31720
Ui	6546
Ui	6070
total	44336 m²

Potentialités urbaines du Futur PLU



- Potentiel urbain à vocation HABITAT dans les zones Ud, Ug, Aug et AU.
- Potentiel urbain à vocation d'Équipement dans les zones AUe
- Potentiel urbain à vocation Économique dans les zones Ui, AUi

Futur PLU pour approbation



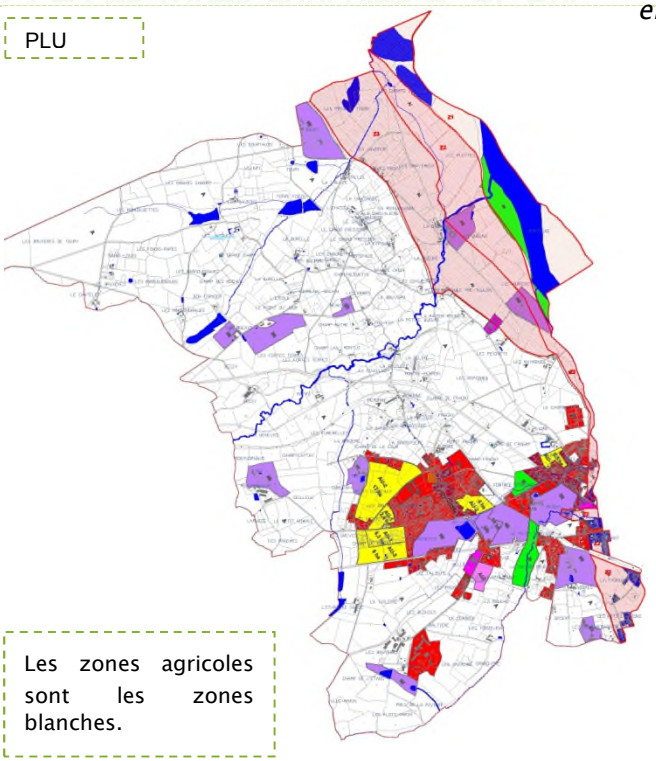
Suite à l'enquête publique et avis des PPA, la zone AUi est supprimée. La carte du potentiel foncier à vocation économique est ainsi modifiée.

3 LE RESTE DU TERRITOIRE

3.1 – Les zones agricoles A, Ai, Anc

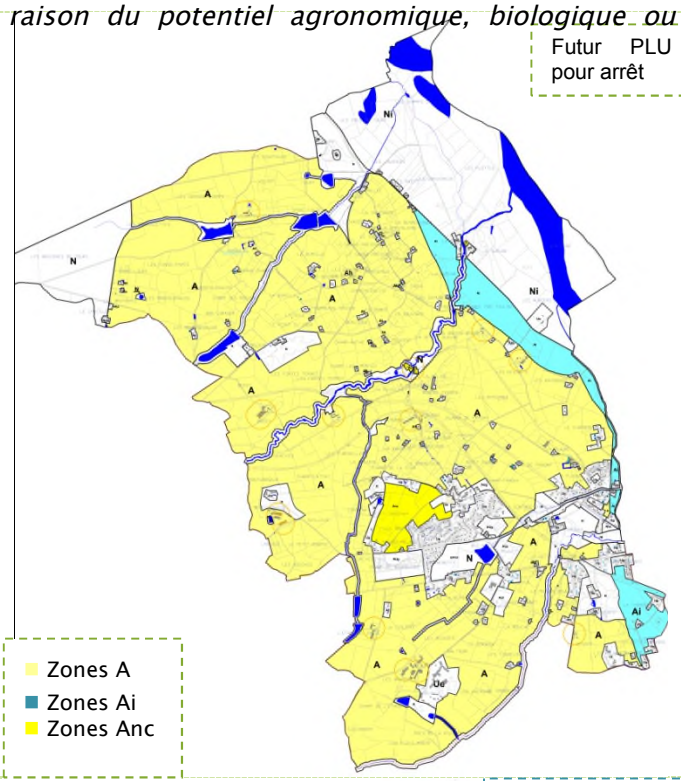
« *Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou*

PLU



Les zones agricoles sont les zones blanches.

Futur PLU pour arrêt



Zones A
Zones Ai
Zones Anc

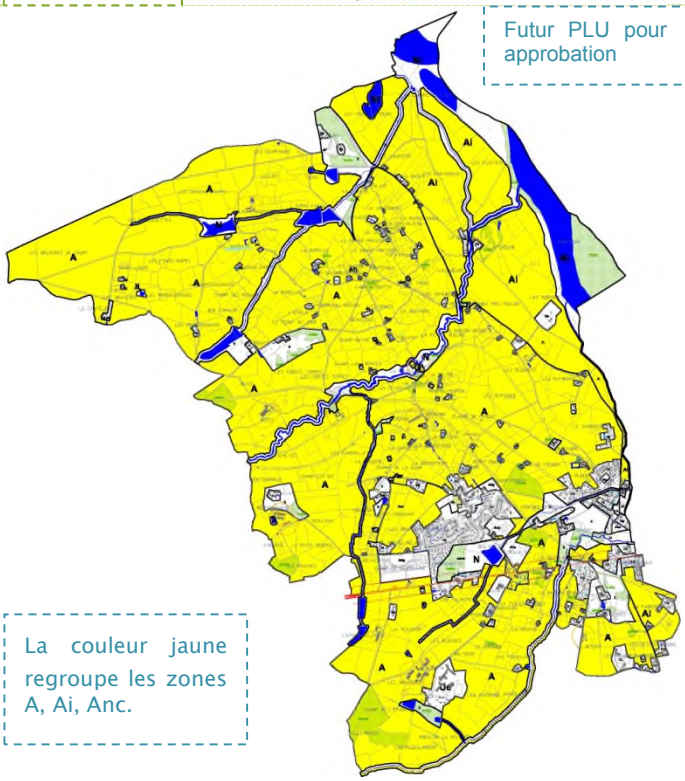
Le futur PLU propose :

- **La zone A** dite classique couvre l'essentiel des espaces agricoles.
- **La zone Ai** correspond à la zone soumise au risque inondable de l'Allier.
- **Le secteur Anc** correspond à une zone agricole non constructible. Elles se concentrent sur les périphéries du Bourg de NEUVY. Elle garantit la protection des terres agricoles et le maintien du cadre de vie des habitants à proximité.

Le principe de zones agricoles majoritaires est conservé. Les changements opérés par le futur PLU au détriment des zones agricoles s'expliquent par la mise en place de zonages N pour identifier l'ensemble des corridors écologiques (trames bleues et vertes) et par l'identification de nombreuses zones Ah et Nh correspondant à des secteurs bâtis existants, n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

La présence ponctuelle de quelques exploitants situés dans des espaces naturels ou inondables, a nécessité sur quelques secteurs de réaliser un pastillage A au sein de zones N ou Ni.

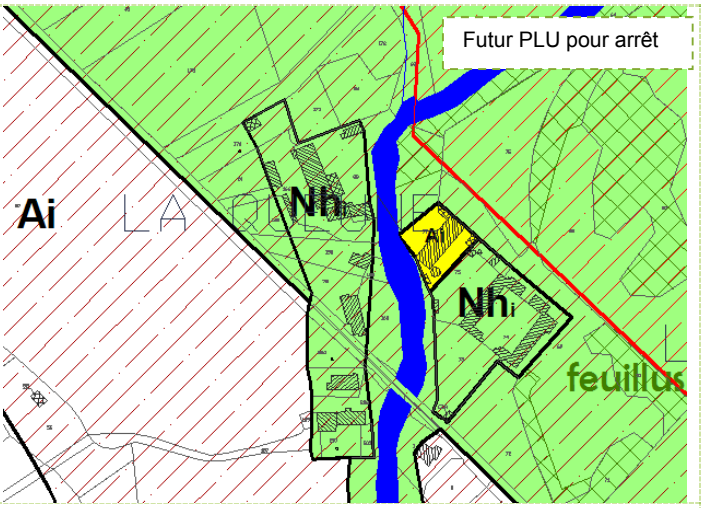
Futur PLU pour approbation



La couleur jaune regroupe les zones A, Ai, Anc.

Suite aux avis des PPA et enquête publique, des modifications sont intervenues sur les zonages agricoles (nord ouest et val d'Allier).

ZOOMS sur les secteurs agricoles :

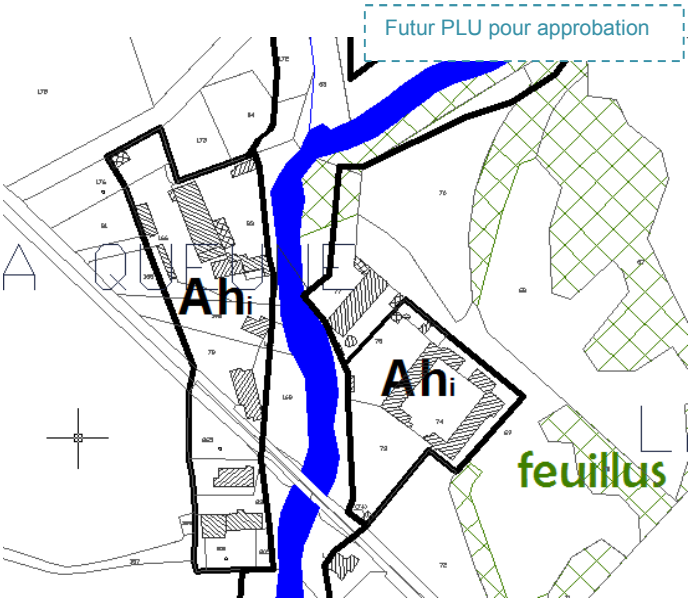


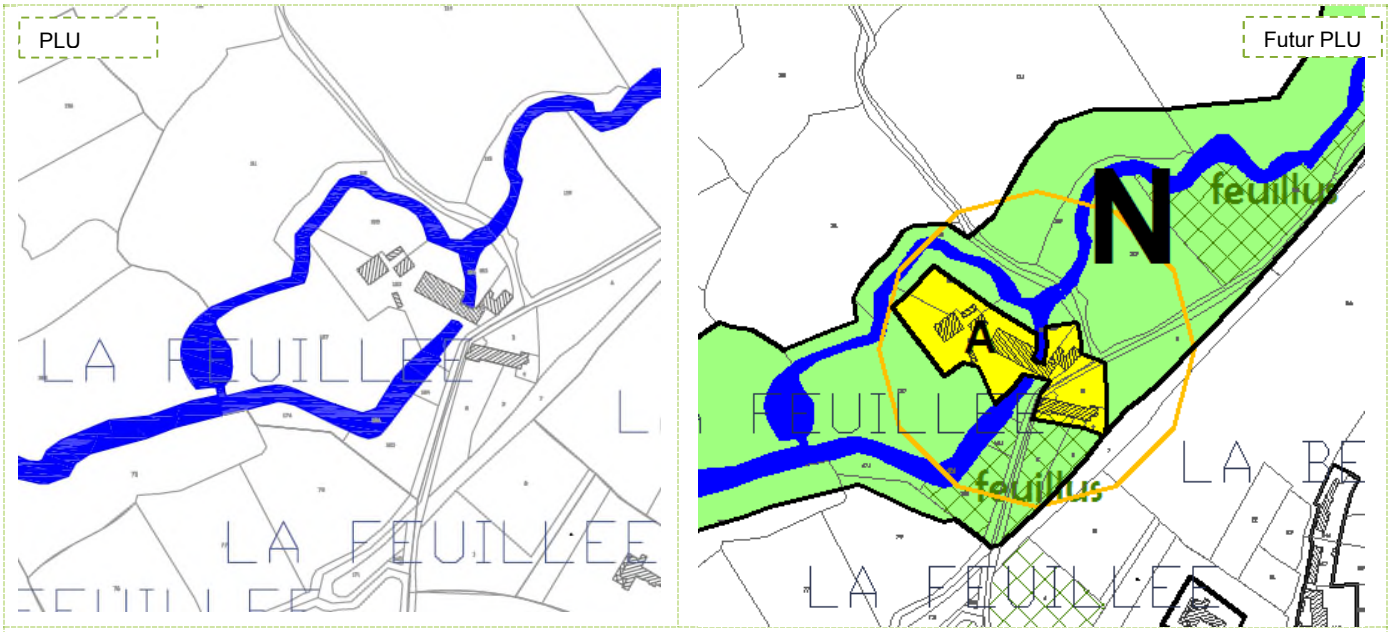
Secteur LA QUEUNE

La proximité du Val d'Allier et de plusieurs zonages naturels type ZNIEFF et Natura 2000 a été prise en considération dans la réflexion du PLU et explique en partie (avec la présence de la zone inondable), la mise en place de zonages Ni et Nhi sur les ensembles existants de la Queune.

La présence d'une exploitation agricole en activité est identifiée en Ai afin de permettre la poursuite de son activité.

Suite aux avis des PPA et enquête publique, le zonage agricole défini sur La Queune est agrandi pour s'adapter plus correctement au site de l'exploitation déjà contraint. De plus, il a également été demandé de reclasser la plaine alluviale du Val d'Allier en zone Ai au lieu de Ni. La petite zone Ai spécifiquement dédiée à l'exploitation agricole de La Queune n'a donc plus de raison d'être et cette dernière se trouve désormais englobée dans la zone Ai du val d'Allier.

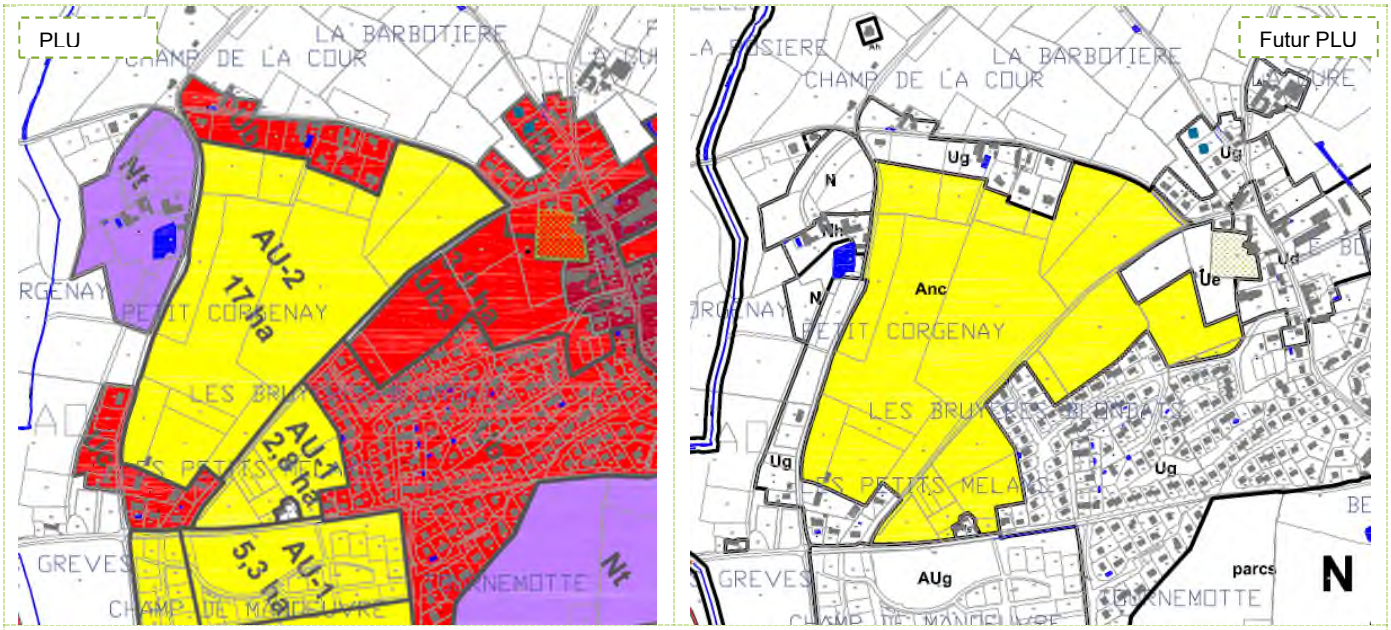




Secteur LA FEUILLEE

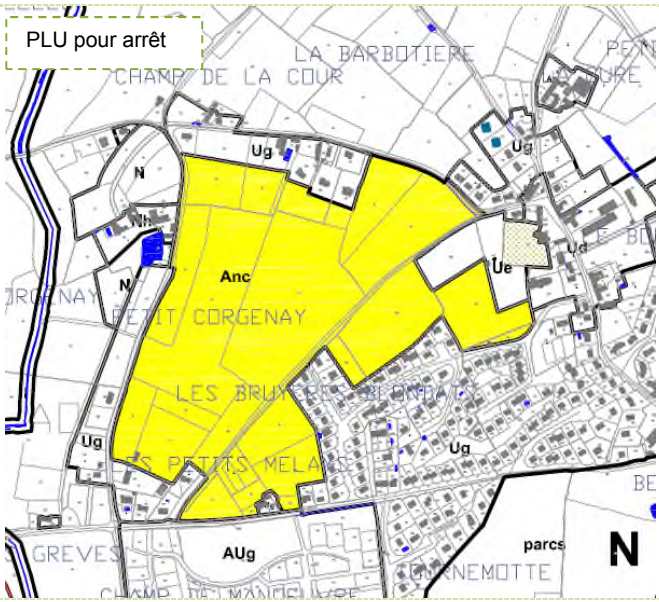
Ce regroupement déceloppe une vocation agricole (avec présence d'animaux) et une vocation de minoterie. Se situant au sein d'une trame bleue majeure (rivière la Queune), un pastillage agricole au cœur de la zone N, a été nécessaire pour permettre la poursuite de l'activité existante. Le zonage se limite à l'existant, le plus possible, mais en laissant une marge de manœuvre pour ne pas bloquer l'activité en cours.

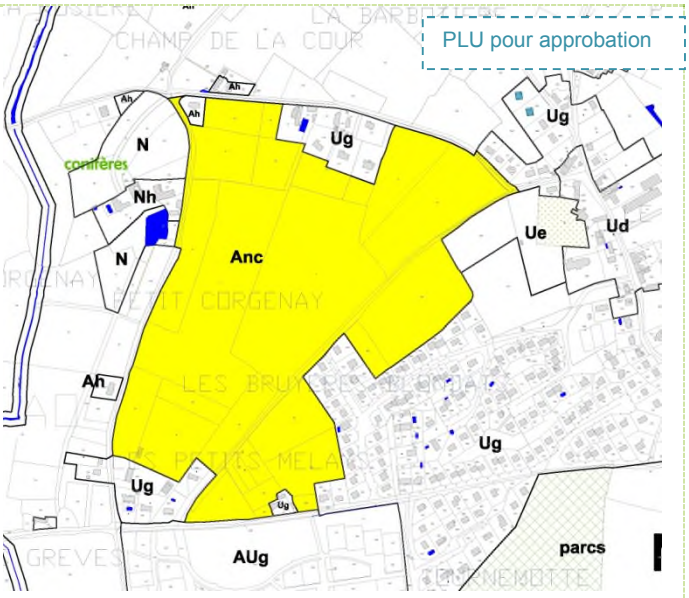
Des changements sont opérés en faveur des zones agricoles, notamment la réduction des zones urbaines et d'urbanisation future. L'exemple le plus explicite concerne le secteur de Corgenay où le futur PLU propose un large déclassement de zones AU du PLU actuel en zones Anc.



Secteur CORGENAY

L'inconstructibilité de la zone Anc permet de garantir une utilisation agricole des terres, et une pérénité du cadre de vie des zones bâties environnantes, dans le sens où toute construction agricole est proscrite.





Le secteur de CORGENAY est modifié suite à l'enquête publique et avis des PPA.

- Les linéaires Ug de part et d'autre du Petit Corgenay sont supprimés. Ce principe permet au nord de la zone Anc de l'agrandir jusqu'à la voirie.
- La zone Ug du bourg a été agrandie en contact avec la zone Ue du cimetière. Cette modification se fait au détriment de la zone Anc.

Objectifs recherchés des zones A :

- Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.
- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants dans les zones A.
- Préserver les paysages agricoles, notamment par les zones Ai et Anc.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE A1 – SONT INTERDITS	
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,*
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules~~, les garages collectifs de caravanes	
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hôtels	*Pour être conforme avec la définition de la zone.*

~~- Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.~~	~~*Pour préserver les zones humides.*~~
~~- Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées sous conditions.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination*~~
- **Secteur Anc** : toutes nouvelles constructions à quelque usage que ce soit.	*Pour préserver la valeur agronomique des terres agricoles.* *Pour préserver la qualité du cadre de vie des habitants, compte tenu de la situation de la zone Anc à proximité du bourg.*
~~- **Secteur Ai :** construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
~~- **Secteur Ai :** Zone Z2 du PPRNPi :~~ ~~- les endiguements ou remblaiements nouveaux non justifiés par la protection des lieux,~~ ~~- les constructions nouvelles,~~ ~~- l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,~~ ~~- les aménagements des sous-sols existants,~~ ~~- les serres soumises à déclaration de travaux ou à permis de construire.~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
<u>ARTICLE A2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u>	
- **Zone A :** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'exploitation agricole.	*Pour répondre à la vocation prioritaire de ces secteur : l'agriculture.*
- **Zone A et secteurs Anc :**	
• Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.	*Pour répondre à la vocation prioritaire de ces secteurs, l'agriculture, qui peut nécessiter des travaux au niveau du sol.*
~~• Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve :~~ ~~* que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique~~ ~~* ou qu'il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence et fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement~~ ~~* ou que le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.122-2 du code général des collectivités territoriales~~ ~~* ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.~~	~~*Pour préserver les zones humides et milieux naturels.*~~

~~• Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités situés dans le lit mineur d'un cours d'eau et/ou au niveau des berges du cours d'eau sont autorisés sous réserve :~~	
~~* d'être soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement~~	
~~* et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.~~	
• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	*Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, … dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.*
~~**Secteur Ai :** construction et occupation du sol autorisés conformément au Règlement du PPRi.~~	*Cet alinéa introduit au règlement à la demande des PPA est retirée pour l'approbation suite aux remarques du Contrôle de Légalité. La référence au PPRI est renvoyée à la tête de chapitre (opposable) de la zone.*
~~**Secteur Ai :** Zone Z2 du PPRi :~~ ~~- les extensions mesurées sans cave ou sous-sol enterrés sous réserve que le plancher le plus bas soit situé à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence ;~~ ~~- les changements de destination des locaux sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni des nuisances ;~~ ~~- les constructions à usages autres que les activités économiques agricoles dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol ;~~ ~~- les constructions à usage d'activités économiques agricoles dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants ;~~ ~~- les annexes à l'habitation dont la surface au sol est inférieure à 30 m² construites au niveau ou au-dessus du terrain naturel (une seule annexe par unité foncière).~~	~~*Extrait du règlement du PPRNPi Allier.*~~
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès	*Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.* *Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.*
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.	
Les accès doivent être adaptés à l'opération.	
2 – Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.	

	Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé. *L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	*Necessité de répondre aux besoins des habitants.* *Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.* *Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions règlementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).* *Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.*
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
-Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
3 - Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	*Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.*
ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer*

	la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.	- *préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,* - *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules* - *améliorer la sécurité.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 4m des limites séparatives de la parcelle.	*Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, les implantations sont obligatoirement en recul des limites séparatives latérales.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	*Il n'est pas fixé de règle afin :* - *de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains,* - *de privilégier la possibilité d'une plus grande densification sur le secteur agricole constructible.* - *de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des*

	agriculteurs, et de ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation des corps de ferme.
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée.	*Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.* *L'emprise au sol n'est pas définie car les zones agricoles constructibles restent relativement réduites, en terme de surfaces, et il est nécessaire de laisser aux agriculteurs, la possibilité d'occuper les sols de manière optimale.*
ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. La hauteur ne peut excéder : - 7m pour les maisons d'habitation, - 10m pour les bâtiments d'exploitation - 15m pour les silos.	*En cohérence avec les règles édictées pour les autres constructions à vocation d'habitation des zones Ug, , Ah, … .* *Hauteur adaptée à la vocation des bâtiments agricoles.*
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	*Pour éviter la construction sur talus ou butte.*
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	*Pour préserver une certaine qualité des lieux.*
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc …) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	*Pour opter vers une démarche écologique optimale.*
Règles particulières :	
-*Constructions à usage d'habitation et annexes :*	
- Toitures et couvertures : * Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge. * Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant. * Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	*Pour être cohérent avec les autres constructions à vocation d'habitation des zones Ug et Ah*

* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
* Les toitures terrasses sont autorisées.	
- Façades : Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	
- Clôtures: Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	
-*Constructions à usage agricole :*	
- Les éventuels bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.	*Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.*
- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés	*Pour promouvoir le Bois, les Grenelles, tout en permettant l'emploi d'autres matériaux.*
- L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit.	*Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.* *Pour des raisons paysagères.*
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L 123.1.5.7 , les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal. - Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.	*Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.* *Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.*
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	*Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où surtout, peu de constructions sont finalement autorisées puisque devant être en lien avec le domaine agricole. Et pour répondre à la Loi ALLUR.*

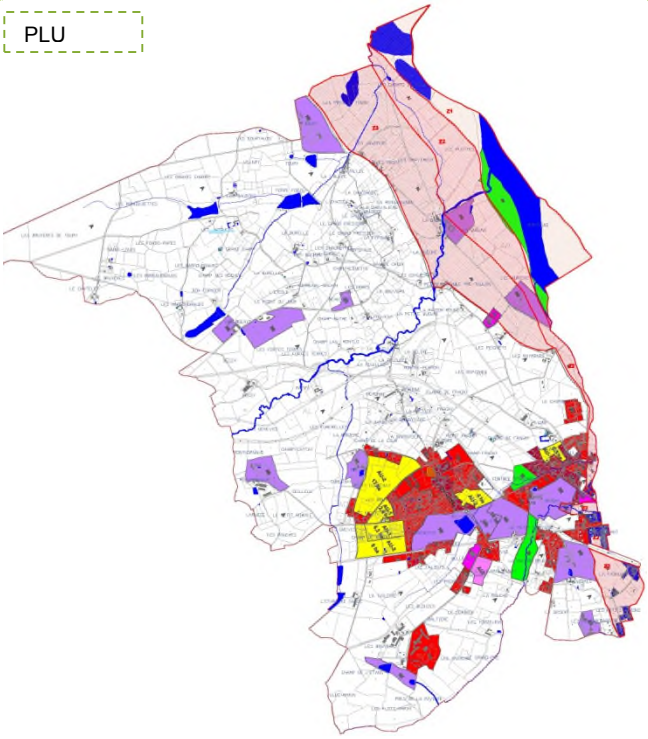
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*
ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*

3.2 – Les zones naturelles N, Ni

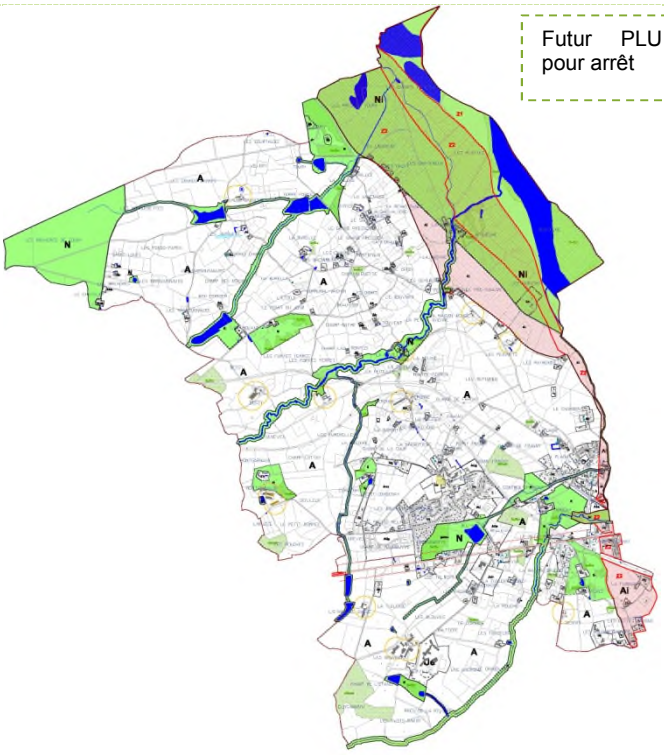
« Secteurs naturels et forestiers à protéger en raison : de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique – de l'existence de risques ou de nuisances ».

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'indice « i » indique le caractère inondable de la zone. Il s'agit d'une zone naturelle stricte dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée.

PLU



Futur PLU pour arrêt



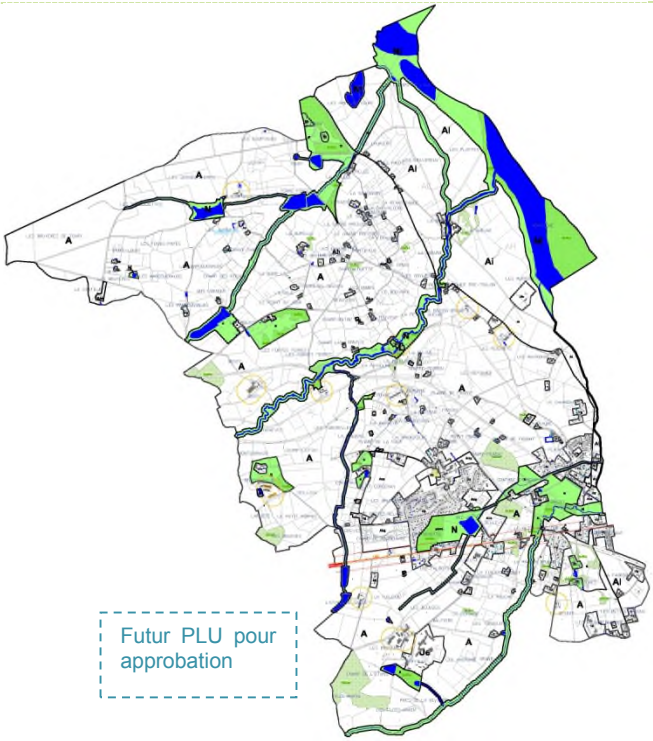
Le futur PLU propose des zones N en plus grand nombre. Le principe du futur PLU s'est attaché à identifier les corridors écologiques de la commune. Les zones N protègent :

- Le val d'Allier et une partie de la plaine alluviale,
- Le ruisseau de la Queune,
- Les autres cours d'eau secondaires
- L'ensemble des pièces d'eau, mares et étangs qui ponctuent le territoire et les abords des cours d'eau,
- Les massifs boisés majeurs,
- Les parcs arborés des sites architecturaux,
- Le parc du bourg.

La définition des zones N prend en compte les sites naturels ZNIEFF et Natura 2000.

Suite à l'enquête publique et avis des PPA, les zonages naturels ont été retouchés :

- En partie Nord-Ouest : reclassement en zone A.
- Le val d'Allier : reclassement en Ai. Cependant, le PLU pour approbation propose de conserver des linéaires Ni sur les cours d'eau et les pièces d'eau présentes sur la plaine afin de garantir la continuité des corridors écologiques sur l'ensemble du territoire et conserver notamment les connections avec le val d'Allier.



Futur PLU pour approbation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE N1 – SONT INTERDITS	
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	*Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,* *La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	
~~- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs~~	~~*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*~~
~~- L'implantation d'habitations légères de loisirs~~	
- Les constructions à usage industriel ~~et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,~~	*S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.* *Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.*
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de ~~vieux~~ véhicules	*Ce type d'activités est à étudier dans un zonage spécifique afin de ne pas perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.*
- Les parcs d'attraction, ~~les dépôts de véhicules~~, les garages collectifs de caravanes	
~~- Les constructions à usage d'habitation.~~	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.*~~
- Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.	*Pour préserver les zones humides et milieux naturels.*
~~- Toute construction nouvelle sauf celles autorisées sous conditions.~~ - Les constructions à usage d'habitation et usage industriel.	~~*La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.*~~
Secteur Ni :	
- Les constructions et installations techniques y compris celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.	
ARTICLE N2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès	*Le principe est de permettre à certaines constructions de s'installer sans risquer que*

lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	*ces dernières ne viennent perturber le cycle de l'eau en général.*
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE	
1 – Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération. **2 – Voirie** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.	*L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.*
ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
~~**1 – Eau**~~ ~~Sans objet.~~ ~~**2 – Assainissement**~~ ~~*–Eaux usées /* Sans objet.~~ ~~*–Eaux pluviales /* Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction…~~	~~*Les nouvelles constructions étant interdites, le renseignement de ces articles n'apparait pas nécessaire.*~~
1 – Eau *Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.* *2 – Assainissement* *–Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.* *Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.* *–Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.*	

3 – Réseaux secs : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	
ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	*Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.* *En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.	*Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone. Le principe de base pour leur implantation est le respect d'un recul de l'alignement de 5 m minimum afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*Cependant, si cela est justifié par des impératifs techniques propres à la nature du bâtiment, il est laissé la possibilité de rabaisser ce recul à 1.50m.*
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.	*Le recul imposé par rapport aux limites séparatives latérales est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5m.* *Cette règle assure l'intégration paysagère des constructions ne permettant des aménagements paysagers dans la marge de recul imposée.*
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	*La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.*
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	*Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire,*

Implantation libre.	*exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général*
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL	
Non fixée.	
ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Non fixée.	
ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	
Sans objet.	
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	
Sans objet.	
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L 123.1.5.~~7~~, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	*Pour une préservation de la qualité des espaces.* *Pour conforter les trames vertes du territoire.*
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.	
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.	
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	*Pas de COS, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général. Pour répondre à la loi ALUR.*
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*
ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	*Pour répondre aux Grenelles.*

3.3 – L'Article L.123.1.5

Le PLU ne définit pas d'Espaces Boisés Classés, mais emploie un autre outil pour conforter les trames vertes paysagères : Plusieurs éléments paysagers et naturels sont identifiés par l'article L.123.1.5

La définition de ces éléments s'est basée sur plusieurs documents : diagnostic (localisation des massifs boisés, carte forestière), terrain (repérage de haies et alignements d'arbres principaux), … .

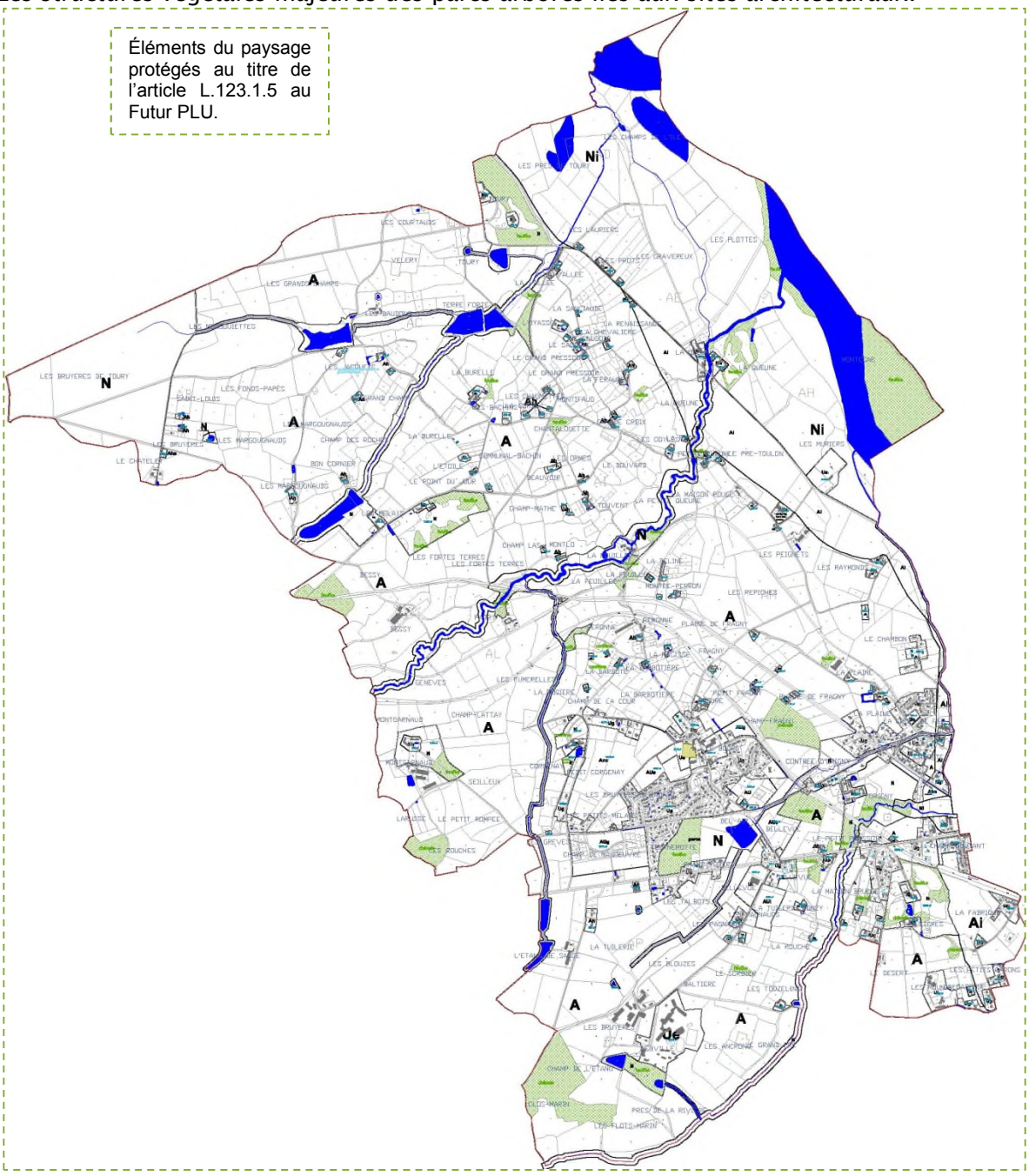
L'objectif de préserver les trames vertes est énoncé au PADD.

Les identifications réalisées se situent dans :

- Des zones agricoles (A).
- Des zones naturelles (N).

Les identifications correspondent à :

- Des portions de forêts alluviales en bordure de l'Allier, situés notamment dans les zones ZNIEFF et Natura 2000.
- Des massifs boisés en « timbre poste ».
- Les structures végétales majeures des parcs arborés liés aux sites architecturaux.



500

4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

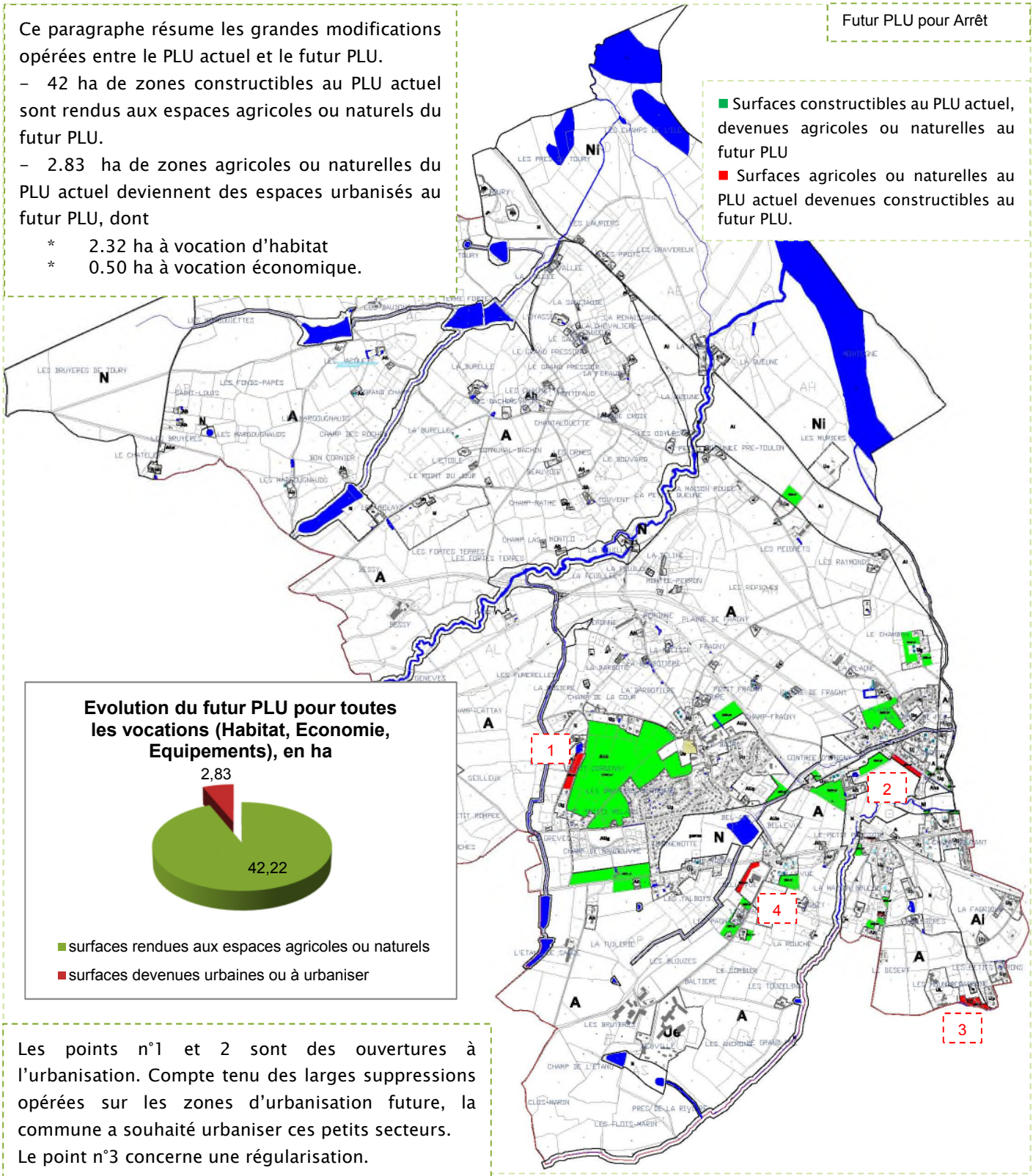
Le PLU ne définit pas d'Emplacement Réservé. La commune de NEUVY n'a pas exprimé de besoins particuliers nécessitant des ER.

3EME PARTIE : BILAN DU PROJET PLU

1 COMPARAISON DES DOCUMENTS D'URBANISME

Ce paragraphe résume les grandes modifications opérées entre le PLU actuel et le futur PLU.

- 42 ha de zones constructibles au PLU actuel sont rendus aux espaces agricoles ou naturels du futur PLU.
- 2.83 ha de zones agricoles ou naturelles du PLU actuel deviennent des espaces urbanisés au futur PLU, dont
  - * 2.32 ha à vocation d'habitat
  - * 0.50 ha à vocation économique.



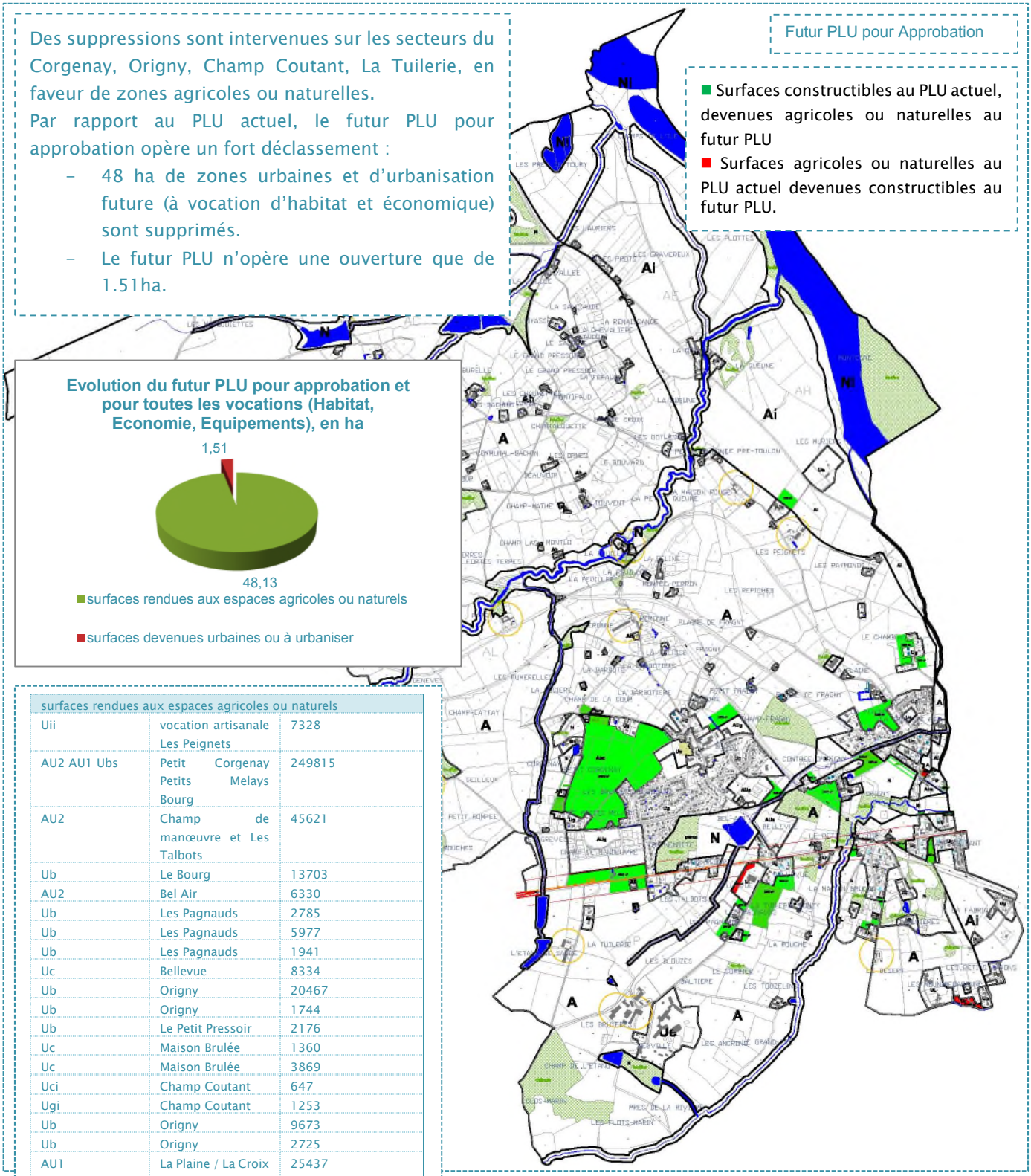
Les points n°1 et 2 sont des ouvertures à l'urbanisation. Compte tenu des larges suppressions opérées sur les zones d'urbanisation future, la commune a souhaité urbaniser ces petits secteurs.
Le point n°3 concerne une régularisation.
Le point n°4 : Secteur de Bellevue 0.50 ha de zones agricoles ou naturelles du PLU actuel deviennent des espaces urbanisés au futur PLU. Il s'agissait notamment de caler la zone Ui sur les limites parcellaires, pour une gestion plus aisée.

Des modifications sont intervenues suite à l'enquête publique et aux avis des PPA. La carte de comparaison est ainsi modifiée.

Des suppressions sont intervenues sur les secteurs du Corgenay, Origny, Champ Coutant, La Tuilerie, en faveur de zones agricoles ou naturelles.

Par rapport au PLU actuel, le futur PLU pour approbation opère un fort déclassement :

- 48 ha de zones urbaines et d'urbanisation future (à vocation d'habitat et économique) sont supprimés.
- Le futur PLU n'opère une ouverture que de 1.51ha.



surfaces rendues aux espaces agricoles ou naturels		
Uii	vocation artisanale Les Peignets	7328
AU2 AU1 Ubs	Petit Corgenay Petits Melays Bourg	249815
AU2	Champ de manœuvre et Les Talbots	45621
Ub	Le Bourg	13703
AU2	Bel Air	6330
Ub	Les Pagnauds	2785
Ub	Les Pagnauds	5977
Ub	Les Pagnauds	1941
Uc	Bellevue	8334
Ub	Origny	20467
Ub	Origny	1744
Ub	Le Petit Pressoir	2176
Uc	Maison Brulée	1360
Uc	Maison Brulée	3869
Uci	Champ Coutant	647
Ugi	Champ Coutant	1253
Ub	Origny	9673
Ub	Origny	2725
AU1	La Plaine / La Croix de Fer	25437
Uc	Chambon	2958
Uc	Chambon	9188
Uc	Petit Corgenay Petits Melays Bourg	6450
Ub	Petit Corgenay Champ de la cour	9996
Aui	La Tuilerie	33476
Uc	Champ Coutant	2297
Uc	Champ Coutant	5802
	total	481352 m²

surfaces devenues urbaines ou à urbaniser		
5090	La Tuilerie vocation artisanale	Aui
595	Le Petit Pressoir	A
6664	La Garenne	A
1826	La Cabotte	A
435	La Cabotte	Ai
535	La Cabotte	Ai
15145 m²	Total	