

DEPARTEMENT de l'ALLIER

COMMUNE de

**BAYET**

**2.3**

Version pour arrêt,  
mars 2014- juin 2015  
Modifiée pour  
approbation, janvier  
2016

**TOME 3**



**SCP DESCOEUR F et C**  
**Architecture et Aménagement 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 3 : JUSTIFICATIONS DES PROJETS DU PLU

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 11 février 2011

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 juin 2015

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

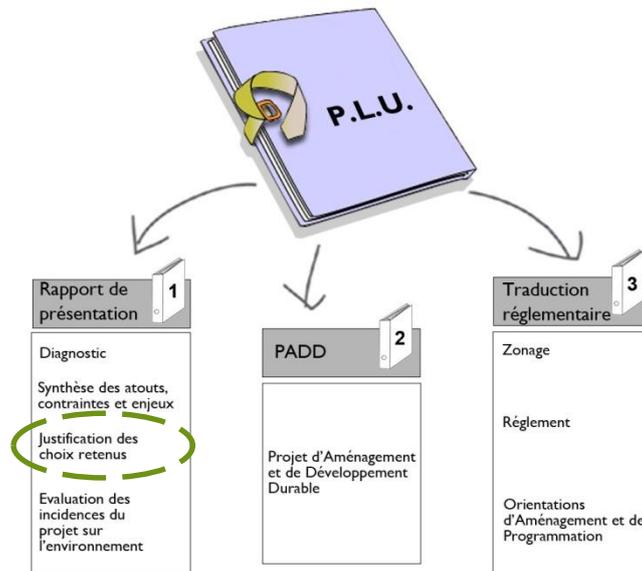


# Sommaire

INTRODUCTION.....	4
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : JUSTIFICATIONS DU PADD</b> .....	7
<b>1 LE CADRE DU PADD</b> .....	8
<b>2 LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	9
<b>3 TRADUCTION DU PADD AU PLU</b> .....	12
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : EXPLICATIONS DU PROJET</b> .....	15
<b>1 LE CADRE GENERAL</b> .....	16
<b>2 LES ZONES URBAINES ET LA VOCATION HABITAT</b> .....	17
<b>3 LES ZONES A VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE</b> .....	58
<b>3 LE RESTE DU TERRITOIRE</b> .....	75
<b>4 LES ESPACES BOISES CLASSES ET L'ARTICLE L.123.1.5</b> .....	90
<b>5 LES EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	92
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE : BILAN DU PROJET</b> .....	93
<b>1 COMPARAISON DES DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	94
<b>2 BILAN DES SURFACES</b> .....	98
<b>3 REPONSES APORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS HABITAT, DEMOGRAPHIQUE, ET CONSOMMATION FONCIERE.</b> .....	99
<b>4<sup>EME</sup> PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET PLU AVEC LES GRANDES DIRECTIVES</b> .....	101
<b>1 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PADD</b> .....	102
<b>2 COMPATIBILITE PLU / SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT</b> .....	102
<b>3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT SAINT POURCINOIS</b> .....	105
<b>4 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</b> .....	110
<b>5 COMPATIBILITE DU PLU AVEC NATURA 2000</b> .....	114
<b>6 LES INDICATEURS</b> .....	116
<b>ANNEXES</b> .....	117

# INTRODUCTION

---





Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2011, 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 Saint Pourcinois : Le Pays St Pourcinois occupe une position centrale dans le département de l'Allier, situé entre Gannat, Montluçon, Moulins et Vichy. Le pays est bordé par l'A71, la RN7 et il est traversé par la RD2009. Le Pays est un pôle de vie intermédiaire entre Vichy et Moulins.
  - ❖ les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes.
  - ❖ La Loi ALUR et ses décrets d'application immédiats, 2014.
  - ❖ La LAAAF, 2014.

Note : Aucun PLH n'existe sur le territoire communal et intercommunal.

NOTE : Suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, des modifications sont effectuées au PLU pour Approbation. Celles-ci ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre du projet. Le tome 5 du Rapport de Présentation rassemble les modifications issues des avis des PPA et de l'enquête publique.

# **1<sup>ERE</sup> PARTIE :**

## **JUSTIFICATIONS DU PADD**

---

# 1 LE CADRE DU PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de BAYET, 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 BAYET s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales 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 BAYET 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. La stratégie de développement de la commune de BAYET se définit en 3 orientations :

1. Protéger et mettre en valeur les paysages et les espaces naturels de son territoire.
2. Renverser les dernières tendances de baisse démographique et conforter les populations en place.
3. Développer et conforter sa vocation touristique.

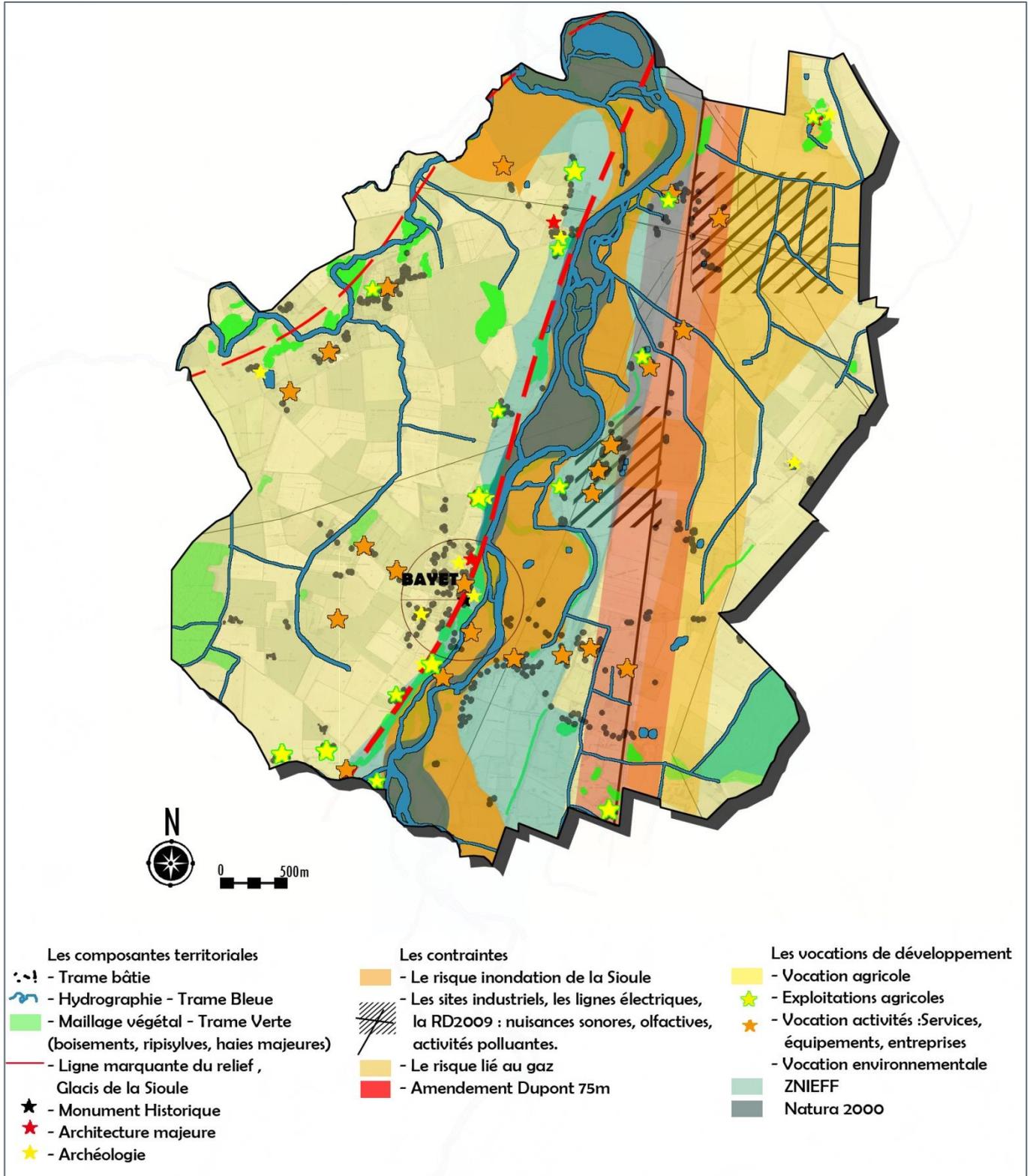
## 2 LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

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

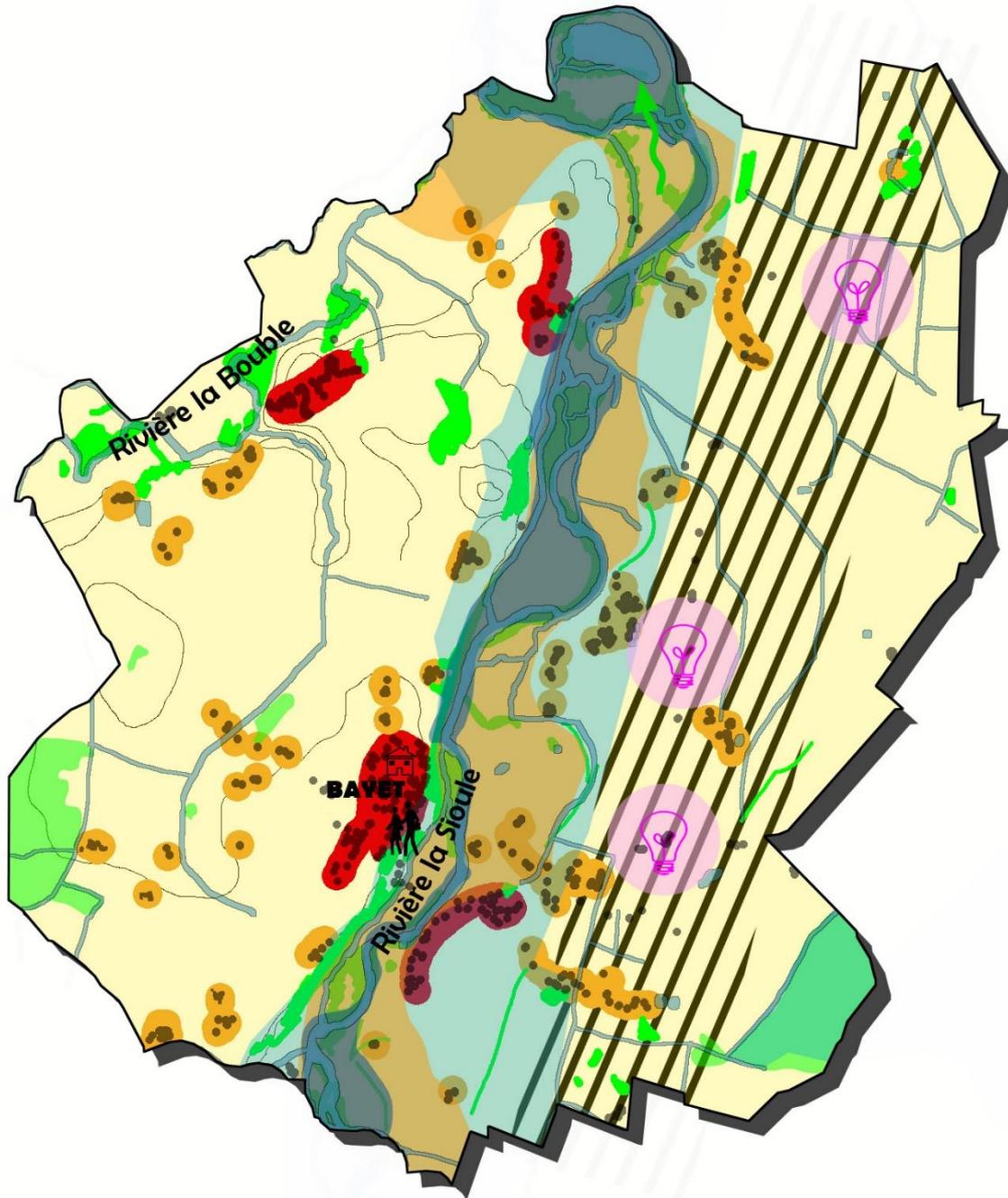
ENJEUX	NIVEAU DE L'ENJEU	TRADUCTION AU PADD
L'arrivée de populations jeunes. L'accueil de nouvelles populations. Une réflexion doit être engagée vis-à-vis de l'accueil de nouveaux habitants, en termes de capacité de logements, d'espaces à consacrer à ces extensions. Ces notions sont à prendre en compte afin de maîtriser au mieux le territoire et de mettre en place une gestion territoriale en adéquation avec le développement durable.	FORT	La commune de BAYET souhaite accueillir <b>une centaine de nouveaux habitants environ d'ici 2025.</b> (en se basant sur une croissance démographique comparable à celles des dernières années sur la commune).
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.	FORT	<b>Contenir le développement urbain et éviter l'étalement urbain</b> Cette démarche s'inscrit dans une perspective de développement durable de la ville où il s'agit de maintenir les grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels à un moment où le développement urbain s'avère nécessaire.
La diversification des types de logements.	FORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Favoriser la mixité des logements</li> <li>➔ Promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité à travers des dispositions réglementaires adaptées aux différents contextes.</li> </ul>
L'adaptation des équipements existants pour répondre aux futurs besoins des habitants, notamment en termes d'accessibilité et d'équipements adaptés aux personnes âgées.	MODERE	➔ <b>Maintenir et conforter les services, d'équipements.</b>
Les actifs.	FORT	➔ <b>Maintenir la vocation économique</b>
La vocation agricole à maintenir et conforter.	MODERE	➔ <b>Préserver et Maintenir des espaces agricoles sur le territoire communal</b>
La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques.	FAIBLE	➔ <b>Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances</b>
La préservation des paysages et de son cadre de vie. <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'évolution des paysages.</li> <li>✓ L'intégration des besoins modernes.</li> </ul>	MODERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels</b></li> <li>➔ <b>Préserver les massifs boisés de la commune, qui constituent des corridors écologiques majeurs.</b></li> <li>➔ <b>Protéger les Trames Bleues du territoire : cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les ressources,</b></li> </ul>
La continuité des corridors écologiques. La qualité des espaces naturels. La préservation de la biodiversité.	FORT	➔ <b>Favoriser les énergies renouvelables</b>
La protection de l'environnement.	MODERE	
Le cadre de vie.	FAIBLE	
Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs.	MODERE	➔ <b>Organiser les déplacements</b>

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

Carte de SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES du Diagnostic Communal (Partie 1).



Carte des ORIENTATIONS du PADD



- Territoire à conforter**
- - Contenir le développement urbain et éviter l'étalement urbain
  - - Favoriser la mixité des logements
  - - Promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité

- Territoire dynamique**
- - Conforter la vocation économique
  - - Préserver et maintenir des espaces agricoles
  - Maintenir et conforter les services, équipements
  - Contraintes (sites industriels, lignes électriques, Amendement Dupont, risque lié au Gaz, ...)

- Territoire mobile**
- Organiser les déplacements
  - Réaliser une passerelle au niveau de Gouzolles

- Eco Territoire**
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels
  - Préserver les massifs boisés
  - Protéger les Trames bleues
  - Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels

### 3 TRADUCTION DU PADD AU PLU

Traduction au PADD : Les grandes orientations du PADD	Traduction au Zonage ou au Règlement du PLU
<p><b>BAYET, territoire d'accueil</b></p> <p>➔ <u>Définir une ambition démographique pour 2025.</u></p> <p>La commune de BAYET souhaite accueillir une centaine de nouveaux habitants environ d'ici 2025.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones urbaines Ud et Ug sont proposées sur les groupements urbains existants.</li> <li>- Des zones d'urbanisation future AUg.</li> <li>- Les sites bâtis existants implantés de manière isolés sur le territoire et ayant une vocation d'habitation, sont classés en zone agricole A (pour une mise en conformité avec la loi ALUR).</li> </ul>
<p><b>BAYET, territoire à conforter, mais très contraint</b></p> <p>➔ <u>Contenir le développement urbain et éviter l'étalement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conforter le bâti existant</li> <li>■ Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser</li> <li>■ Définir les éventuelles futures enveloppes à urbaniser, à la marge, ou en renouvellement.</li> </ul> <p>➔ <u>Favoriser la mixité des logements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Diversifier l'offre de logement</li> <li>■ Favoriser une diversification des modes d'habitat</li> <li>■ Favoriser la réhabilitation et le recyclage de logements anciens/vacants.</li> </ul>	<p>Le PLU a cherché à limiter les zones urbaines à l'existant, ce qui a généré une baisse des zones urbaines du MARNU. Les zones urbaines définies au 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.</p> <p>Les zones d'urbanisation future définies par le PLU s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du MARNU, ce qui minimise la consommation des espaces agricoles ou naturels, puisque ces derniers avaient déjà cette vocation urbaine.</p> <p>Ces zones d'urbanisation future se concentrent uniquement sur le bourg centre, et se situent en continuité de l'existant.</p> <p>La mixité des logements se traduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les zonages (Ud, Ug) où les formes architecturales sont différentes,</li> <li>- dans le zonage AUe : la commune souhaite trouver en centre bourg, un lieu d'équipements publics ou privés d'intérêt général. La vocation sociale, gérontologique, ... serait accompagnée d'aménagements paysagers et d'un parc arboré.</li> <li>- dans le règlement (qui cherche notamment la densification : pas de COS),</li> <li>- dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones d'urbanisation future AUg.</li> </ul> <p>Pour une mise en compatibilité avec la Loi ALUR, le PLU a opéré des classements différents pour les sites bâtis existants éparpillés sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sites bâtis affichant une vocation d'habitat sont classés en zone agricole A permettant la réfection de l'existant et des extensions en continuité. Les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites.</li> <li>- Au cœur des zones A et N, un repérage est effectué. Les bâtiments existants, n'ayant plus de vocation agricole, signalés par une étoile ✪ au plan de zonage, sont autorisés à changer de destination.</li> </ul>
<p><b>BAYET, territoire dynamique</b></p> <p>➔ <u>Maintenir la vocation économique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Permettre l'accueil d'activités et d'entreprises.</li> <li>■ Permettre à la carrière de poursuivre son activité jusqu'en 2022.</li> </ul> <p>➔ <u>Préserver et Maintenir des espaces agricoles sur le territoire communal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les choix de développement de la commune prendront en compte les besoins des exploitants.</li> </ul>	<p>La moitié Est de la commune développe un fort enjeu économique. De nombreux sites industriels existants ponctuent la rive droite de la Sioule.</p> <p>Le PLU classe ces sites en zone à vocation économique Uid. Les zonages prennent en compte les besoins de développement de ces activités et l'accueil de nouvelles entreprises.</p> <p>Quelques activités artisanales ponctuent les espaces agricoles du territoire. Afin d'être en compatibilité avec la Loi Alur, ces sites existants, ponctuels sont identifiés dans des STECAL (Ah). Au sein de ces petites zones, les constructions liées à leur vocation artisanale sont permises, ainsi que les extensions et les petites annexes. Les nouvelles constructions à vocation d'habitation sont interdites. L'objectif est de pérenniser et conforter la vocation économique artisanale existante.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Engager une réflexion sur la constructibilité ou non de l'ensemble des secteurs agricoles.</li> <li>■ Maintenir les trames vertes principales, notamment pour limiter la fragmentation du territoire,</li> <li>■ Les choix de développement de la commune prendront en compte les règles de réciprocité.</li> </ul> <p>➔ <u>Maintenir et conforter les services, d'équipements.</u></p>	<p>La vocation agricole du territoire est forte et bien marquée. Les zones agricoles définies par le PLU couvrent l'essentiel du territoire communal. Une classification des zones agricoles est proposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones agricoles classiques A où les exploitations agricoles peuvent poursuivre leur développement en terme de bâtiments notamment.</li> <li>- Des zones agricoles inondables Ai.</li> <li>- Des zones agricoles non constructibles Anc, pour des raisons géologiques, naturelles, agronomiques, ... .</li> </ul> <p>Les services et équipements publics existants sont identifiés dans une zone spécifique Ue. Les règlements des zones du PLU permettent la réalisation de projets communaux en faveur des équipements et services.</p>
<p><b>BAYET, territoire mobile</b></p> <p>➔ <u>Organiser les déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Maîtriser le stationnement</li> <li>■ Mettre en place des cheminements doux et des pistes cyclables</li> </ul>	<p>Un Emplacement Réservé est proposé pour répondre notamment à la problématique de stationnements de poids lourds.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones d'urbanisation future AUg proposent des cheminements doux.</p>
<p><b>BAYET, éco-territoire</b></p> <p>➔ <u>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels</u></p> <p>➔ <u>Préserver les massifs boisés de la commune, qui constituent des corridors écologiques majeurs.</u></p> <p>➔ <u>Protéger les Trames Bleues du territoire : cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les ressources,</u></p> <p>➔ <u>Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances</u></p> <p>➔ <u>Favoriser les énergies renouvelables</u></p>	<p>Les grands corridors écologiques sont identifiés et classés au PLU en zones naturelles : le val de Sioule, les grands espaces boisés.</p> <p>Pour conforter la préservation de certains espaces, des outils complémentaires sont proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des Espaces Boisés Classés EBC sur les massifs forestiers majeurs.</li> <li>- D'autres espaces boisés sont identifiés par l'article L.123.1.5.</li> <li>- Les abords du val de Bouble sont classés en zone agricole non constructible Anc.</li> <li>- Les corridors secondaires sont identifiés en zones naturelles linéaires préservant les trames bleues et leurs abords.</li> </ul> <p>La définition des zones urbaines et à urbaniser a pris en compte les risques potentiels pesant sur le territoire. Le développement humain de la commune doit se polariser sur le bourg prioritairement et les sites existants de la moitié Ouest de la commune, plus exempté de risques que la moitié Est.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'urbanisation future se situent sur le bourg.</li> <li>- Les sites bâtis soumis au risque inondation sont identifiés dans des zonages spécifiques : Ugi.</li> <li>- Le potentiel urbain dégagé par le PLU se situe en dehors des zones à risques.</li> <li>- Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces urbaines dans les secteurs à risques.</li> </ul>



# 2<sup>EME</sup> PARTIE : EXPLICATIONS DU PROJET

---

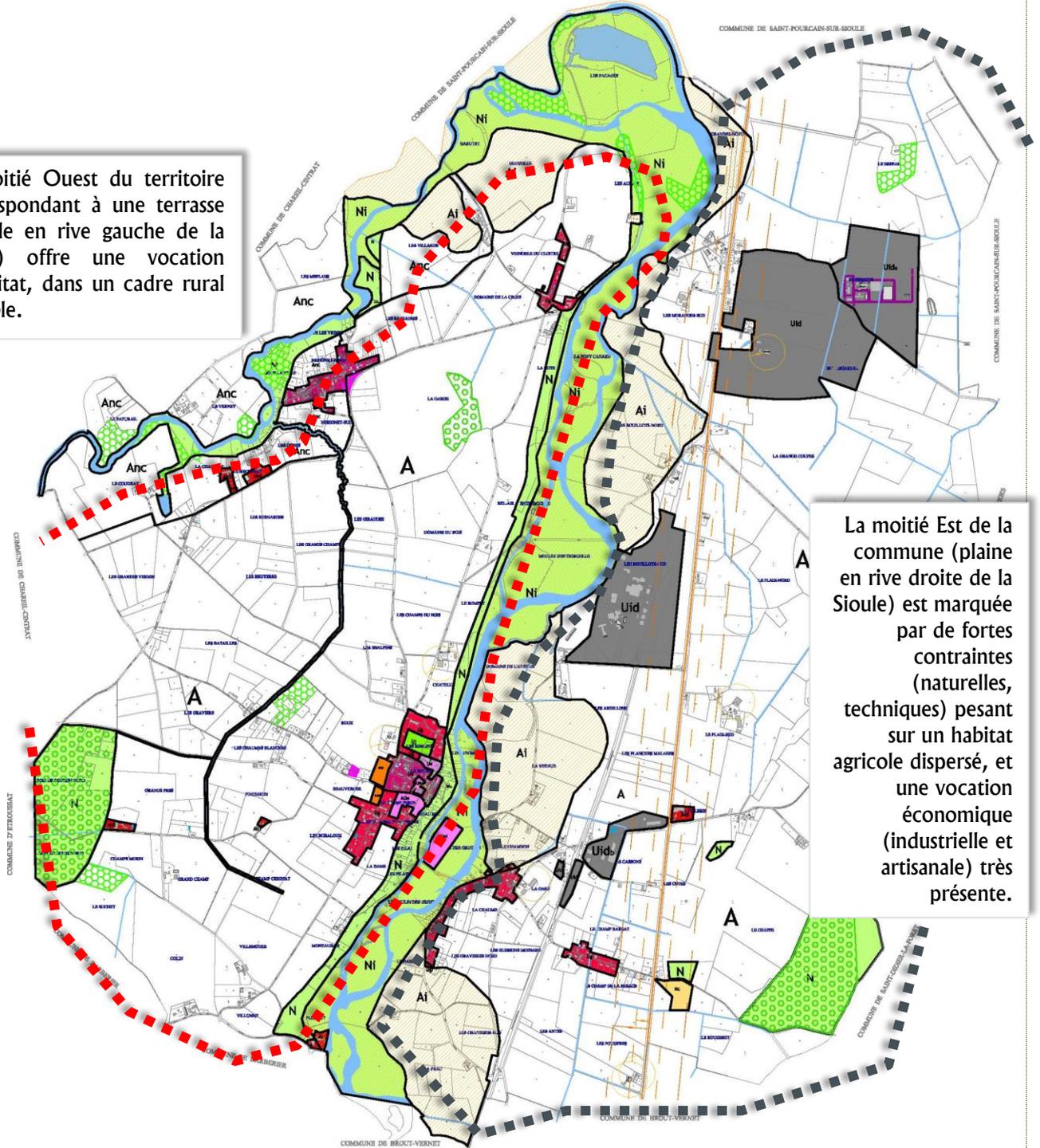
- Justifications des zonages
- Traductions réglementaires
- Comparaison des documents d'urbanisme
- Potentiels urbains dégagés par le PLU

# 1 LE CADRE GENERAL

Le territoire de BAYET, de forme allongée, est traversé en son centre, selon un axe Nord/Sud, par le Val de Sioule, rejoint au Nord, par le Val de Bouble.

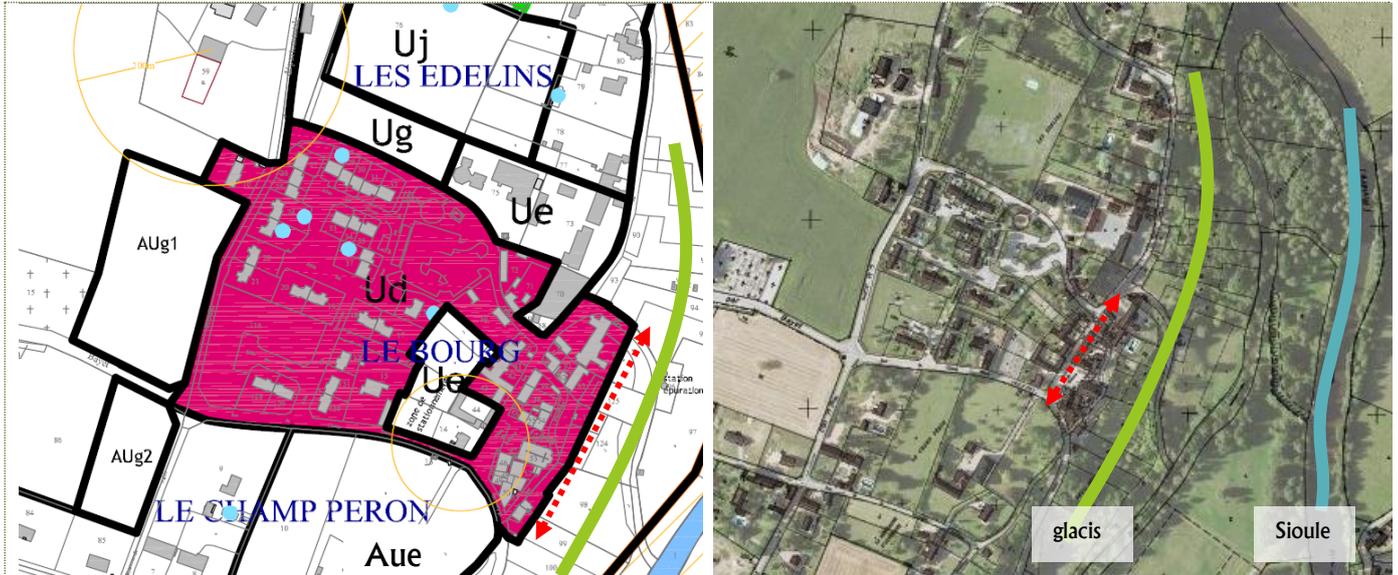
Ce territoire traditionnellement très agricole (zones blanches sur la carte) a développé une particularité :

La moitié Ouest du territoire (correspondant à une terrasse alluviale en rive gauche de la Sioule) offre une vocation d'Habitat, dans un cadre rural agréable.



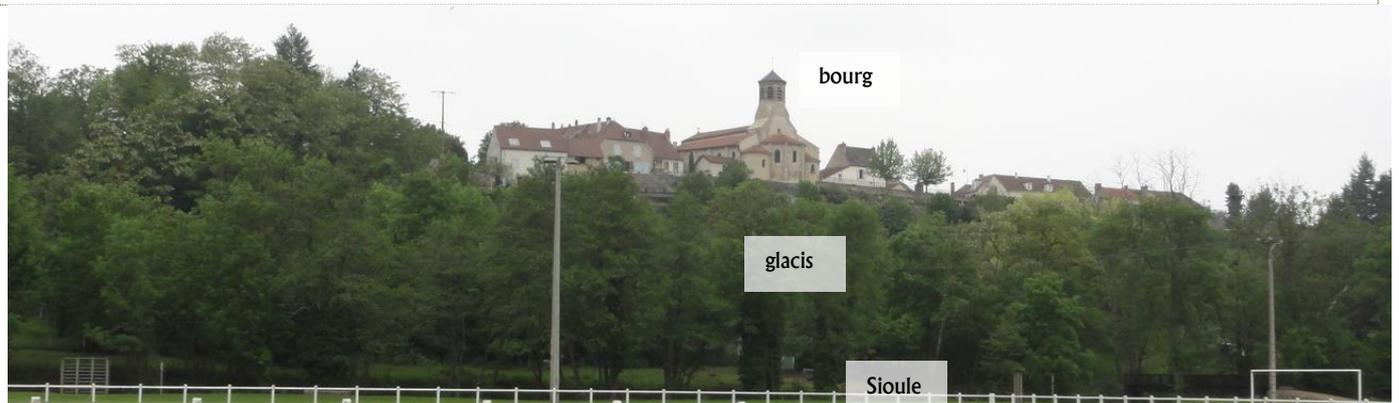
La moitié Est de la commune (plaine en rive droite de la Sioule) est marquée par de fortes contraintes (naturelles, techniques) pesant sur un habitat agricole dispersé, et une vocation économique (industrielle et artisanale) très présente.





Le BOURG de BAYET se positionne en rebord d'une terrasse, surplombant le Val de Sioule. Le bourg ancien est restreint et peu marqué. Il s'agit de la partie la plus dense et la plus proche du rebord de la terrasse.

Le zonage Ud comprend le noyau ancien, mais également des quartiers plus modernes datant des premiers signes d'extensions du bourg. Ces quartiers relèvent de la zone Ud, notamment de part leurs formes compactes, mitoyennes.





Le zonage Ud comprend le noyau ancien, mais également des quartiers plus modernes datant des premiers signes d'extensions du bourg. Ces quartiers relèvent de la zone Ud, notamment de part leurs formes compactes, mitoyennes.



Le PLU propose une seconde zone **Ud** sur **NERIGNET**, un des plus gros villages de la commune.

Le village constitué essentiellement d'anciennes fermes agricoles, présente un urbanisme plutôt linéaire. Les fermes se sont installées le long des voies de communications. En comparaison avec le reste du territoire (hormis le bourg), marqué plutôt par un habitat rural éparpillé, la silhouette urbaine du village de **NERIGNET** présente une forme plutôt compacte.

Le zonage Ud comprend l'ensemble du village, et a cherché à se limiter dans la mesure du possible, à l'existant. Quelques parcelles à la marge (à l'est) complètent les possibilités urbaines internes, pour conforter le développement du village.

<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud</i>	<i>Traductions réglementaires</i>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
<p><i>Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine.... L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent ces règles différemment. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit ou bien autorisé dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.</i></p> <p><i>En Ud, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des constructions à usage agricole.</i></p> <p><i>Dans un souci de mixité urbaine, cette zone peut donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat.</i></p>	
ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. Le PLU propose d'ailleurs un zonage agricole (A, Anc, Ai) pour les besoins de l'agriculture ; et des zones Ui, AUi pour les vocations industrielles.</i></p> <p><i>La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p>
<b>ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<b>1 - Accès</b>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<b>2 - Voirie</b>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
<b>ARTICLE Ud4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b>	
<b>1 - Eau</b>	
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>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.</i></p>
<b>2 - Assainissement</b>	
<i>-Eaux usées</i>	
<p>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.</p>	<p><i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<i>-Eaux pluviales</i>	
<p>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.</p>	<p><i>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, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un</i></p>
<p>Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p>	<p><i>dispositif anti-refoulement.</i></p>

<p>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.</p> <p>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 ou des activités.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i></p>
<p><b>ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> Non fixées.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p>	
<p>Les constructions doivent être implantées en limite de propriété jouxtant la voie ou avec un retrait <del>minimum</del> <b>maximum</b> de 3m par rapport à cette limite. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture pleine.</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Soit à l'alignement des voies publiques ou privées afin de conforter et préserver les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée.</i></li> <li>- <i>Soit avec un retrait minimum de 3m afin de permettre l'aménagement paysager en limite de propriété, à la condition que la continuité du domaine bâti soit assurée par une clôture pleine reprenant ainsi les codes existants sur la commune.</i></li> </ul>
<p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p>	<p><i>Spécificité pour certaines constructions, la règle diffère par exemple :</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les extensions de constructions existantes afin de permettre aux constructions de s'adapter aux modifications inhérentes à l'évolution de la façon de vivre (pouvant nécessiter une extension de la surface bâtie).</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les garages qui pourront être implantés en retrait maximum de 5 mètres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les garages qui pourront être implantés avec un retrait plus important correspondant à la longueur d'un véhicule (5m). Ce retrait permettra le stationnement sur la parcelle d'un véhicule supplémentaire qui, ainsi, n'encombrera pas le domaine public.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de parcelles situées en cœur d'îlot non desservies directement par la voie principale bordant l'îlot, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20m par rapport à la limite de la voie bordant l'îlot.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>afin de permettre la construction d'autres bâtiments sur les parcelles déjà construites en limite de voie dans un souci de recherche de densité.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>en cas de reconstruction après destruction accidentelle afin de ne pas compromettre l'utilisation de la parcelle en pénalisant les propriétaires.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.</i></li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées soit en jouxtant au moins une des limites séparatives, soit avec une marge de recul <del>minimale</del> <b>maximale</b> de 2 mètres.</p>	<p><i>Le souhait est d'avoir un tissu le plus dense possible, et donc, en priorité, des constructions qui se touchent.</i></p> <p><i>L'implantation de ce fait, en mitoyenneté sur au moins un côté, est prioritairement demandée.</i></p> <p><i>Du fait des dimensions restreintes de certaines parcelles en centre bourg et afin de répondre à un confort de vie, le côté non mitoyen devra présenter une marge minimale de 2m afin de donner une certaine souplesse à des constructions nécessitant des ouvertures sur les pignons,</i></p>

En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	<i>afin de ne pas compromettre l'utilisation de la parcelle en pénalisant les propriétaires.</i>
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.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
<b>ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Implantation libre.	<i>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.</i>
<b>ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL</b>	
Non fixée	<i>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.</i>
<b>ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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 8 m.  Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Le centre bourg présente un bâti ancien peu élevé. Ainsi, le règlement de la zone Ud tient compte de cette particularité et porte la hauteur maximum à 8m à l'égout afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des rues.</i>
<b>ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
1 - Règles générales :	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie ...) sont autorisées 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. Les échangeurs aérothermiques (groupe climatisation, pompe à chaleur, etc...) ne seront pas visibles depuis le domaine 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 de bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	<i>Il s'agit ici d'assurer la qualité architecturale et paysagère du bourg, souvent polluée par des éléments techniques pouvant, s'ils sont mal entretenus, créés des désordres visibles.</i>
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel et seront de forme simple (faitage droit ou en L).	<i>Pour éviter les constructions sur butte ou talus.</i>
2 - Règles particulières :	
- <i>Constructions à usage d'habitation</i>	
* Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	<i>Afin de préserver les éléments de l'architecture traditionnelle, locale.</i>
* Les couvertures seront en tuile de teinte rouge brun ou rouge vieilli sans relief.	<i>Afin d'être cohérent avec le paysage urbain et afin de préserver et conforter la qualité patrimoniale du centre ancien. Le choix des couvertures est établi en fonction de ce qui existe à ce jour.</i>
* Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.	
* 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.	<i>Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes ne répondant pas à la règle.</i>

* Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée, grattée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour conserver une cohérence et une qualité architecturale.</i>
* Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées.	<i>Pour répondre à d'éventuels besoins, et permettre les Grenelles (en terme de terrasses végétalisées).</i>
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage. Les menuiseries ne sont pas concernées.	<i>Pour ne pas dénaturer la qualité urbaine, pour éviter des vues de loin, pour des raisons d'intégration urbaine et paysagère. Au regard de la réalité du terrain, la commune ne souhaite pas interdire la couleur blanche pour les menuiseries.</i>
- <i>Constructions à usage d'activités</i>	
* Les couvertures des nouveaux bâtiments ou extensions et les réfections des toitures des bâtiments anciens seront en matériaux rappelant les toits traditionnels (coloris rouge-brun).	<i>Une certaine souplesse est accordée pour ne pas pénaliser les bâtiments ayant une autre vocation que celle de l'habitat. Ce principe permet de conserver une certaine cohérence urbaine, avec la recherche de teintes similaires aux toitures traditionnelles.</i>
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage. Les menuiseries ne sont pas concernées.	<i>Pour ne pas dénaturer la qualité urbaine, pour éviter des vues de loin, pour des raisons d'intégration urbaine et paysagère. Au regard de la réalité du terrain, la commune ne souhaite pas interdire la couleur blanche pour les menuiseries.</i>
<b>ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT</b>	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :	<i>En centre bourg, il est difficile d'exiger plus de stationnements. Une place est exigée pour éviter que les espaces publics deviennent de vastes stationnements.</i>
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.	<i>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.</i>
<b>ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	<i>Pour des raisons de qualité paysagère, mais également de santé de l'homme (plantes allergisantes)</i>
- 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 accompagnement végétal.	<i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale.</i>
- 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 naturel.	<i>Ce principe a pour objectif</i> - <i>d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.</i> - <i>de conforter les trames vertes.</i> <i>C'est notamment la zone Ud de Nérignet qui peut être concernée par cette règle.</i>

<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Non fixé.	<i>Afin de ne pas bloquer le souhait d'une densité plus élevée. Pour une conformité avec la Loi ALUR.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	
<b>ARTICLE Ud15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>
<b>ARTICLE Ud16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>

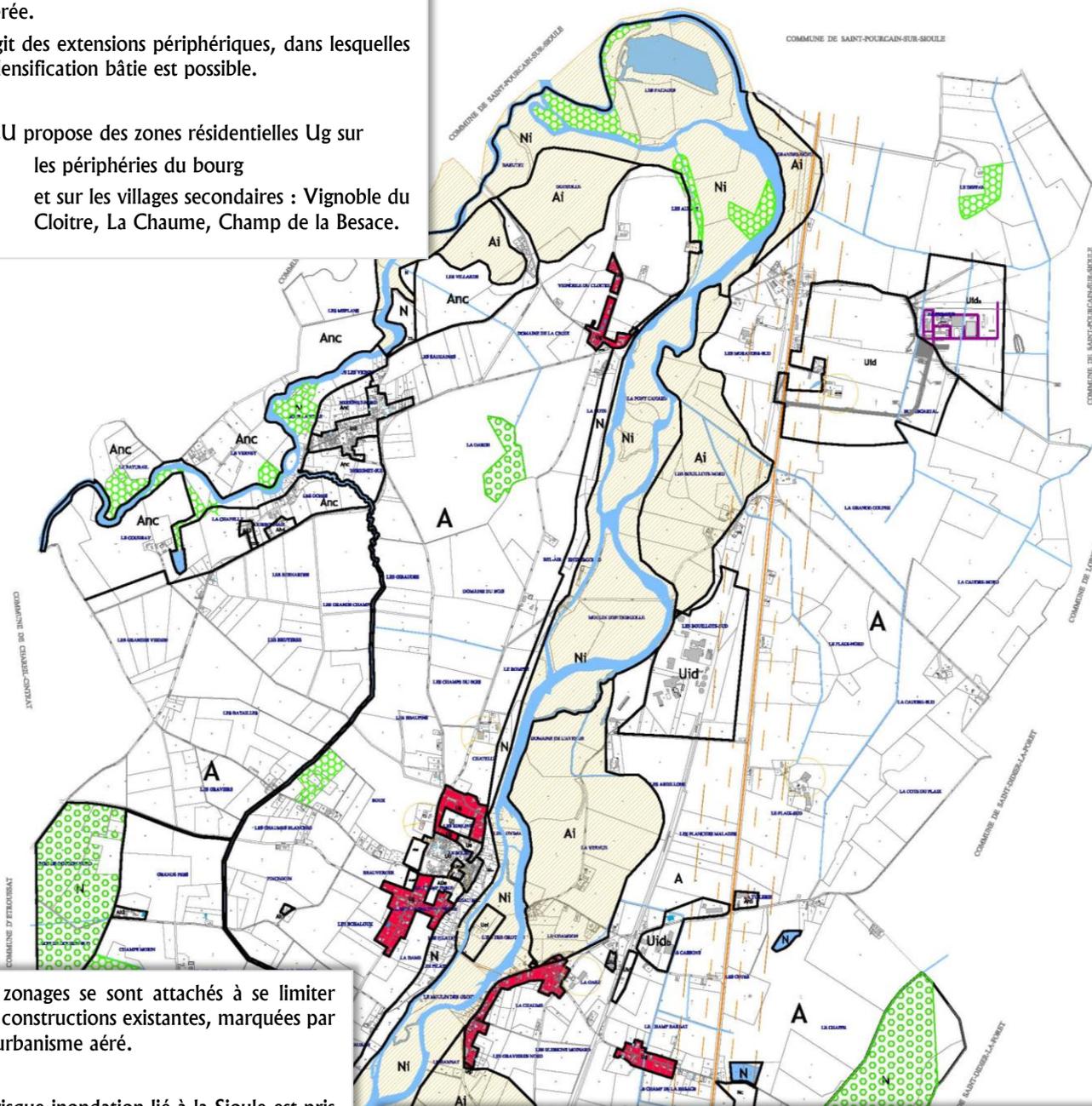
## 2.2 – Les zones Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Il s'agit des extensions périphériques, dans lesquelles une densification bâtie est possible.

Le PLU propose des zones résidentielles Ug sur

- les périphéries du bourg
- et sur les villages secondaires : Vignoble du Cloître, La Chaume, Champ de la Besace.



Les zonages se sont attachés à se limiter aux constructions existantes, marquées par un urbanisme aéré.

Le risque inondation lié à la Sioule est pris en considération. 2 petits secteurs Ugi au niveau de la Chaume et du Chambon sont identifiés. Il s'agit de sites déjà bâtis.

L'occupation humaine du territoire reflète un urbanisme traditionnel dans le Bourbonnais : un bourg central, quelques villages groupés et un éparpillement de petits hameaux et fermes isolées. La plupart de ces fermes a perdu sa vocation agricole première pour une vocation uniquement d'habitation. Ces constructions anciennes font partie du parc des logements de la commune.

En application de la Loi ALUR, les constructions isolées, peu groupées, et à vocation d'habitat, sont classées au PLU en zones agricoles ou naturelles, selon le secteur dans lequel elles se situent.

Le règlement de ces zones A et N autorise la rénovation de ces bâtiments anciens, l'extension en continuité, permettant ainsi aux logements existants de répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui. Les nouvelles constructions à usage d'habitat sont par contre interdites, afin de limiter le mitage des espaces.

### 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 ;



L'urbanisme autour du noyau Ud de **BAYET** est plus lâche, plus aéré, et correspond plutôt à des **zones urbaines Ug**. Le PLU définit ainsi des zones Ug sur l'ensemble des extensions urbaines, en cherchant à se limiter le plus possible à l'existant.

Les secteurs qui apparaissent déconnectés du bourg, et qui offre un urbanisme linéaire sont classés en zone agricole. Il s'agit des extensions linéaires nord et ouest.

Ce principe de zonage permet de répondre à la Loi ALUR). Pour ces constructions existantes ayant une vocation d'habitat mais situées dans les espaces agricoles, sont autorisées la réfection de l'existant, les extensions en continuité de l'existant. Les nouvelles constructions à vocation d'habitation sont par contre interdites, ainsi que les petites constructions annexes.

Le changement de destination des bâtiments (ex : grange en habitation) est autorisé. L'objectif de ce classement (découlant de la Loi ALUR) est de stopper le mitage.

Le PLU définit des zones Ug sur d'autres petits groupements existants.



Le village de **LA CHAUME** se situe en bordure de la rive droite de la Sioule. L'urbanisation est essentiellement linéaire, le long de la voie communale. La forme urbaine témoigne également d'un besoin de se protéger contre les risques d'inondation liés à la Sioule. Le risque vient « lécher » la voie et pèsent également sur quelques constructions existantes à l'extrémité sud de LA CHAUME et au nord du village (LE CHAMBON). Les constructions concernées par le risque sont classées en sous-secteur Ugi.

Le principe de classement des constructions existantes isolées au cœur des espaces agricoles en zone agricole A est appliqué.

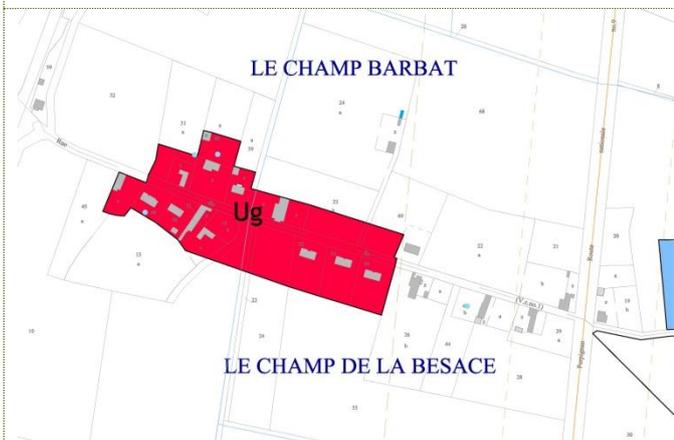


Le **CHAMP DE LA BESACE** est un groupement linéaire de constructions à vocation d'habitat. Ce secteur est soumis à des contraintes urbaines vis-à-vis de la RD2009 :

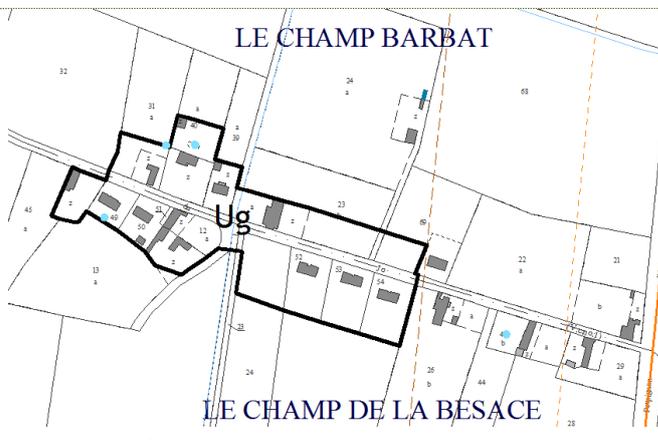
- L'Amendement Dupont impose une marge de recul de 75m, inconstructibles.
- La Loi Bruit préconise une marge de recul de 200m.

Ainsi, le PLU définit un zonage Ug sur la partie non couverte par ces contraintes. Les autres constructions existantes ont une vocation d'habitat mais sont soumises aux contraintes et sont ainsi conservées dans la zone agricole A.

Conformément aux recommandations du Préfet, la zone Ug est légèrement diminuée pour une meilleure prise en compte des espaces agricoles environnants.



PLU pour Arrêt



PLU pour Approbation



Le village de **VIGNOBLE DU CLOITRE** se compose d'un petit noyau formé d'anciennes fermes agricoles et d'un château (entouré de son parc), s'organisant autour d'un croisement de chemins. Une extension récente, pavillonnaire, s'est réalisée en continuité des fermes anciennes, mais le long d'un axe, formant ainsi une extension linéaire. La zone Ug définit sur ce secteur se limite à l'existant.

L'extension résidentielle est coupée de manière aérienne par le passage de lignes électriques haute tension. Le terrain laissé libre au cœur de cette extension témoigne de la présence de cette contrainte et du besoin de dégagement nécessaire. Cette parcelle est donc placée en zone Agricole et devient inconstructible pour la vocation Habitat.

Ces zones Ug sont désormais saturées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ug	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.</i></p> <p><i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ug, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ug, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ug. Le PLU propose d'ailleurs des zones A, AI, Anc pour les besoins agricoles, Ui, AUi pour la vocation industrielle, Nc pour la carrière.</i></p>
<b>ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	

<p>- 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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>— Secteur Ugi : l'entretien des bâtiments existants.</p>	<p><i>Afin de ne pas condamner ces sites. Sans condition, l'autorisation est de fait.</i></p>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<b>1 - Accès</b>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<b>2 - Voirie</b>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
<b>ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>1 - Eau</b>	
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p>
<b>2 - Assainissement</b>	
<i>-Eaux usées</i>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p><i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p>
<i>-Eaux pluviales</i>	
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p>	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<b>3 – Réseaux secs</b>	
<p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i></p>
<b>4 – Déchets</b>	
<p>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 constructions.</p>	
<b>ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
<b>Sans objet</b>	
	<p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>

	<i>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.</i>
<b>ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<b>1 - Recul</b>	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait <del>minimum</del> <b>maximum</b> 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 <del>minimum</del> <b>maximum</b> de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul <del>minimum</del> <b>maximum</b> sera de 3m.	<i>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.</i>
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	<i>Afin de ne pas bloquer les cas faisant exceptions.</i>
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	
- 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.	<i>La règle diffère 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.</i>
<b>2 - Nivellement</b>	
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.	<i>Afin de prévenir les risques liés au ruissellement.</i>
<b>ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
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.	<i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté sur 1 ou plusieurs limites. En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 2m. Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.</i>
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.	<i>Les exceptions sont données pour la reconstruction de bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
<b>ARTICLE Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ug.</i>
<b>ARTICLE Ug9 - EMPRISE AU SOL</b>	
Sans objet.	<i>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.</i>

<b>ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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.	<i>Cette hauteur correspond à celle du tissu existant.</i>
Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.	
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel et seront de forme simple (faîtage droit ou en L).	<i>Ce principe a pour objectif de limiter les constructions sur talus ou butte.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour préserver la qualité des zones bâties.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie ...) sont autorisées 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. Les échangeurs aérothermiques (groupe climatisation, pompe à chaleur, etc...) ne seront pas visibles depuis le domaine 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 de bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	<i>Pour préserver la qualité des zones bâties tout en répondant aux grenelles.</i>
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage. Les menuiseries ne sont pas concernées.	<i>Pour préserver la qualité des zones bâties. Cependant, au regard de la réalité du terrain, et pour éviter d'édicter une règle difficilement applicable, les menuiseries ne sont pas concernées. Elles peuvent être de teinte blanche, en pvc.</i>
Règles particulières :	
- Toitures et couvertures :	
* Lorsque les couvertures seront en tuiles elles seront de couleur rouge brun ou rouge vieilli	<i>Pour correspondre à l'ambiance générale de l'existant.</i>
* 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.	<i>Pour faciliter l'évolution, la réhabilitation des logements.</i>
* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	<i>Pour permettre l'emploi d'autres types de couverture que la tuile rouge.</i>
* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	<i>Pour répondre aux Grenelles.</i>
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	<i>Pour répondre aux Grenelles.</i>
* Les toitures terrasses sont autorisées.	<i>Pour permettre une évolution des formes architecturales.</i>
- Façades :	
* Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	<i>Pour répondre aux Grenelles et à la promotion du Bois, sans dénaturer la qualité urbaine.</i>
* Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée, grattée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour une cohérence avec les autres zones urbaines, et un respect des qualités patrimoniales du territoire.</i>
- Clôtures :	
* Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.	<i>Pour préserver et mettre en valeur les éléments de l'architecture ancienne.</i>
* Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :	<i>Une certaine cohérence est recherchée tout en laissant 3 possibilités de clôturer les parcelles.</i>

- soit d'un mur d'une hauteur inférieure à 2 mètres,	
- soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,	
- soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.	
* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	
<b>ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT</b>	
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.	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
<b>ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	<i>Pour préserver la qualité paysagère des zones bâties. Pour éviter certaines essences allergisantes.</i>
- 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 accompagnement 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 naturel. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.	<i>Ce principe a pour objectif</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.</li> <li>- de conforter les trames vertes.</li> </ul>
<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Non réglementé.	<i>Pas de Cos, afin de pouvoir pousser la densité plus loin et répondre à la Loi ALUR.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	
<b>ARTICLE Ug15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>
<b>ARTICLE Ug16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>

## 2.3 – La vocation d'Habitat dans les zones agricoles et naturelles

Au-delà des zones urbaines Ud, Ug qui regroupent l'essentiel de la vocation d'habitat, le territoire communal de BAYET compte plusieurs petits hameaux éclatés et sites isolés, ayant une vocation d'habitat.

Pour une mise en compatibilité avec la Loi ALUR, ces sites bâtis existants, affichant une vocation d'habitat mais considéré d'un point de vue urbain, déconnectés de toutes zones urbaines, sont classés en zone agricole A ou en zone naturelle N selon le secteur où ils se situent. L'essentiel de ces sites isolés se trouvent en zone agricole.

Les règlements des zones A et N permettent la réfection de l'existant et des extensions sous conditions (voir règlement). Les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites. Ce principe a pour objectif de limiter au maximum l'augmentation du mitage. Ces secteurs sont considérés comme pas assez urbains, trop éloignés, trop déconnectés d'une enveloppe urbaine, pour pouvoir être rattachés à un classement urbain (type Ud ou Ug).

Au cœur des zones A et N du PLU, sont également identifiés par une \*, des constructions existantes anciennes, n'ayant pas à ce jour de vocation d'habitation, autorisées au changement de destination. Ce principe permet de préserver le patrimoine (anciens bâtiment agricoles), d'enrichir le parc des logements (le changement de destination permettant la transformation de granges en habitation), d'éviter l'abandon et la ruine de bâtiments existants, de limiter la consommation des espaces (ces bâtiments intégrant le parc des logements sont autant de constructions neuves en moins), ... .

Voir Livret d'identification des bâtiments.

*Concernant les règlements des zones A et N pour l'habitat isolé, voir plus loin.*

## 2.4 – Les zones d'urbanisation future AUg

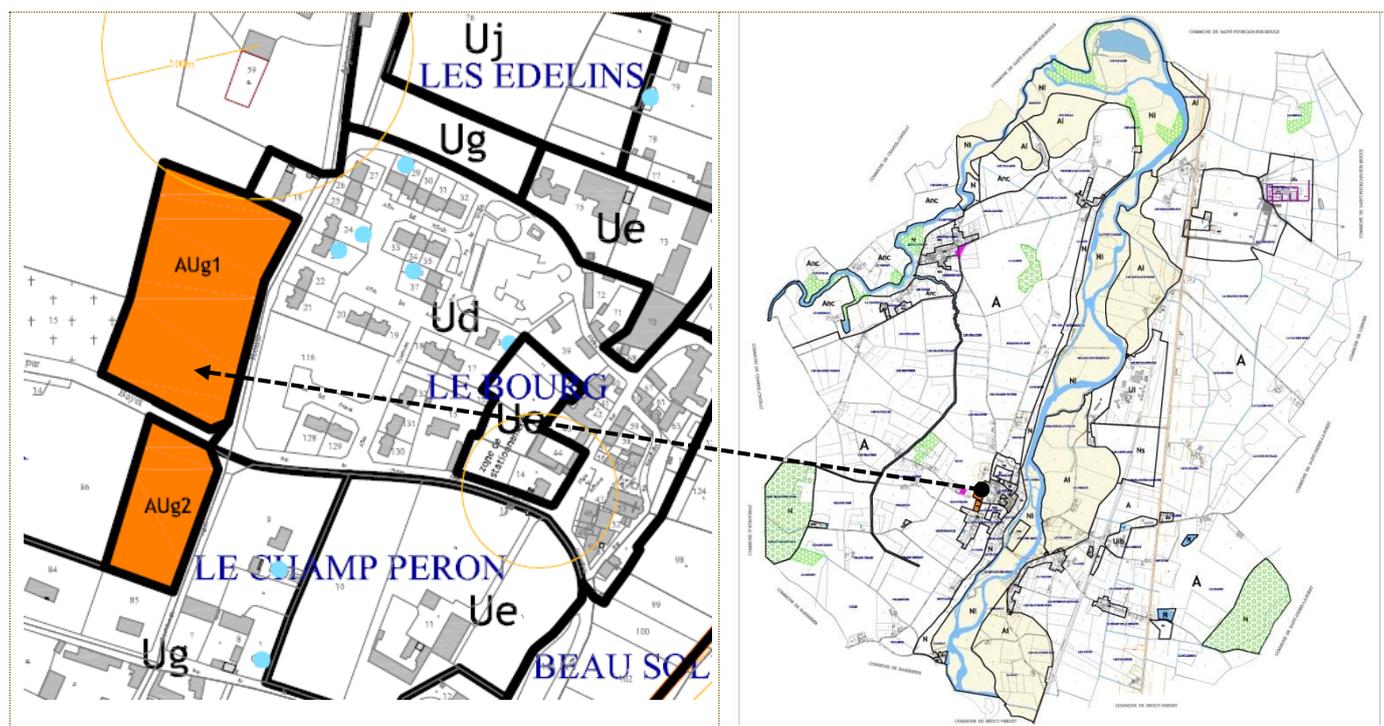
Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le PLU définit des zones d'urbanisation future. Après réflexions, la commune opte pour 2 zones AUg au niveau du Bourg. L'objectif est de conforter le pôle centre.

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 proposées au PLU, portant sur la totalité de la zone. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Le PLU ne propose pas de zone AU, destinée également à l'urbanisation future, à moyen voire long terme.

Compte tenu de la superficie de ces zones, il est nécessaire que ces dernières ne partent pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ces secteurs.

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).

## Orientations d'aménagement sur les secteurs AUg1 et AUg2



- |   |   |
|---|---|
|  Emprise des zones AUg1 et 2               |  Equipements, services                           |
|  Polygone d'implantation des constructions |  Secteurs de jardins, espaces récréatifs arborés |
|  Espace jardins (exposition sud)           |  Val de Sioule                                   |
|  Voie d'accès                              |   |
|  Cheminement doux                          |   |
|  Haies arbustives                          |   |
|  Bande de phytoremédiation                 |   |

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.</i></p> <p><i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone AUg, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone AUg. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p>
<b>ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
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.	<p><i>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.</i></p>
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.	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	<p><i>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.</i></p>
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.	
<b>ARTICLE AUg4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b>	
1 - Eau	
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	<p><i>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.</i></p>
2 - Assainissement	
<i>-Eaux usées</i>	
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.	<p><i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.</i></p>
<i>-Eaux pluviales</i>	
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	

<p>porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.</p> <p>Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p>	
<p>3 – Réseaux secs</p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p> <p>4 – Déchets</p> <p>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 constructions.</p>	<p>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</p>
<p><b>ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>	
<p>Sans objet</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p>	
<p>1 - Recul</p>	
<p>Les constructions, doivent être implantées, soit en limite de propriété sans sortie directe du garage sur la voie, soit avec un retrait <del>minimum</del> <b>maximum</b> de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.</p>	<p>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (3m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public et permettre le stationnement sur la parcelle.</p>
<p>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.</p>	<p><i>La règle diffère 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.</i></p>
<p>2 - Nivellement</p>	
<p>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.</p>	<p><i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p>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.</p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels, les implantations sont possibles en mitoyenneté sur 1 ou plusieurs limites.</i></p> <p><i>En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 2m.</i></p> <p><i>Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.</i></p> <p><i>La possibilité de se mettre en limite, devrait favoriser la recherche de nouvelles formes d'implantation de la maison dans sa parcelle. Ce principe peut favoriser une meilleure gestion de la parcelle à construire, notamment dans un cadre de diversité des tailles de parcelles.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Les exceptions sont données pour les reconstructions de bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	
<p>Implantation libre.</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles – et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone AUg.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL</b></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>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.</i></p>

	<i>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.</i>
<b>ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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.	<i>La hauteur maximum est portée à 6m, ce qui correspond à la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur la zone Ug au sein de laquelle s'insère les zones AUg.</i>
Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.	
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel et seront de forme simple (faitage droit ou en L).	<i>Pour éviter les constructions sur butte ou talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie ...) sont autorisées 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. Les échangeurs aérothermiques (groupe climatisation, pompe à chaleur, etc...) ne seront pas visibles depuis le domaine 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 de bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.</i>
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage. Les menuiseries ne sont pas concernées.	<i>Pour une cohérence avec les quartiers environnants (Ug).</i>
Règles particulières:	
- Toitures et couvertures:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte.</i>
* Lorsque les couvertures seront en tuiles elles seront de couleur rouge brun ou rouge vieilli	<i>Pour des raisons de qualité des paysages urbains. Le matériau de couverture est défini en fonction de ce qui existe à ce jour sur le bourg.</i>
* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.	<i>Pour permettre l'emploi du verre.</i>
* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés</i>
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
* Les toitures terrasses sont autorisées.	<i>Pour répondre aux besoins d'aisance.</i>
- Façades :	
* Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.</i>
* Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée, grattée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	
- Clôtures :	
* Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.	<i>Pour préserver les éléments du patrimoine.</i>

<p>* Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :</p>	
<p>- soit d'un mur d'une hauteur inférieure à 2 mètres,</p>	<p><i>Pour une cohérence urbaine, tout en laissant la liberté parmi plusieurs choix.</i></p>
<p>- soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</p>	
<p>- soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.</p>	
<p>* Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.</p>	<p><i>Pour des raisons paysagères, de qualité urbaine, et de santé de l'homme.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT</b></p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p>Il est exigé:</p>	
<p>- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.</p>	<p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).</i></p>
<p>- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><i>Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m<sup>2</sup> de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	
<p>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.</i></p>
<p>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</p>	
<p>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque accompagnement végétal.</p>	
<p>- 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 naturel. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</p>	<p><i>Ce principe a pour objectif</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.</i></li> <li>- <i>de conforter les trames vertes.</i></li> </ul>
<p><b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre de pousser plus loin la densité.</i></p> <p><i>Pour être cohérent avec les autres urbaines Ug. Pour une compatibilité avec la Loi Alur.</i></p>
<p><b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b></p>	
<p><b>ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>
<p><b>ARTICLE AUg16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>

## 2.5 – BILAN de la Vocation HABITAT : zones Ud, Ug, AUg, A, N

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

1/ Bien que le MARNU soit annulé depuis la loi SRU en 2000, il est intéressant de comparer l'évolution des documents d'urbanisme.

D'un point de vue général, le MARNU classe en urbain U :

- Le Vignoble du Cloître,
- Nérignet
- Le Bourbonnais
- Le Bourg
- La Chaume
- Le Champ de la Besace.

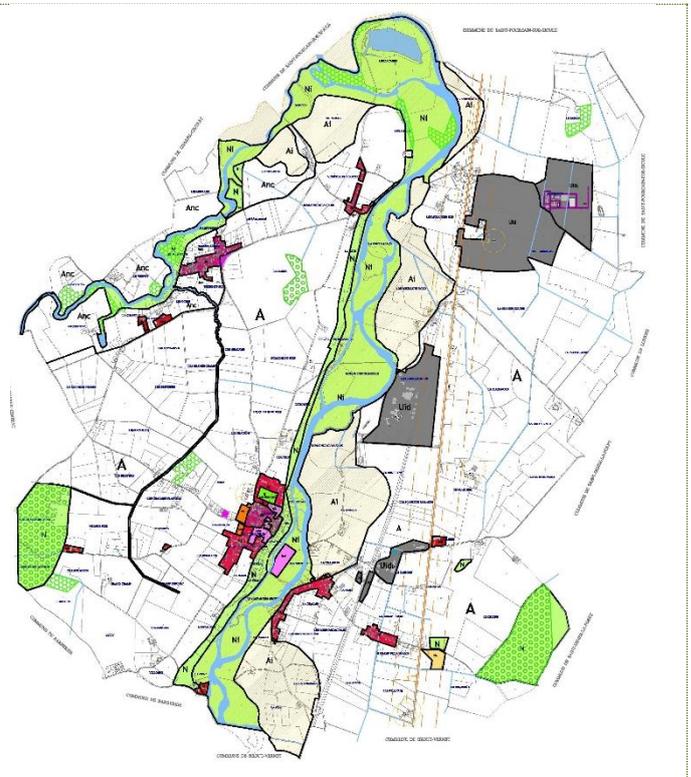
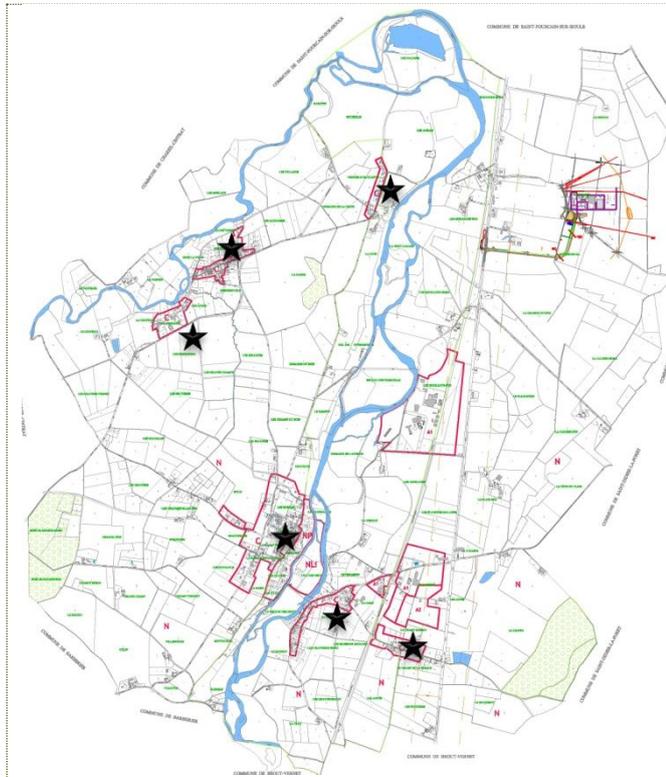
Le PLU classe en zone urbaine équivalente au MARNU :

- Le Vignoble du Cloître,
- Nérignet
- Le Bourg
- La Chaume
- Une partie du Champ de la Besace.

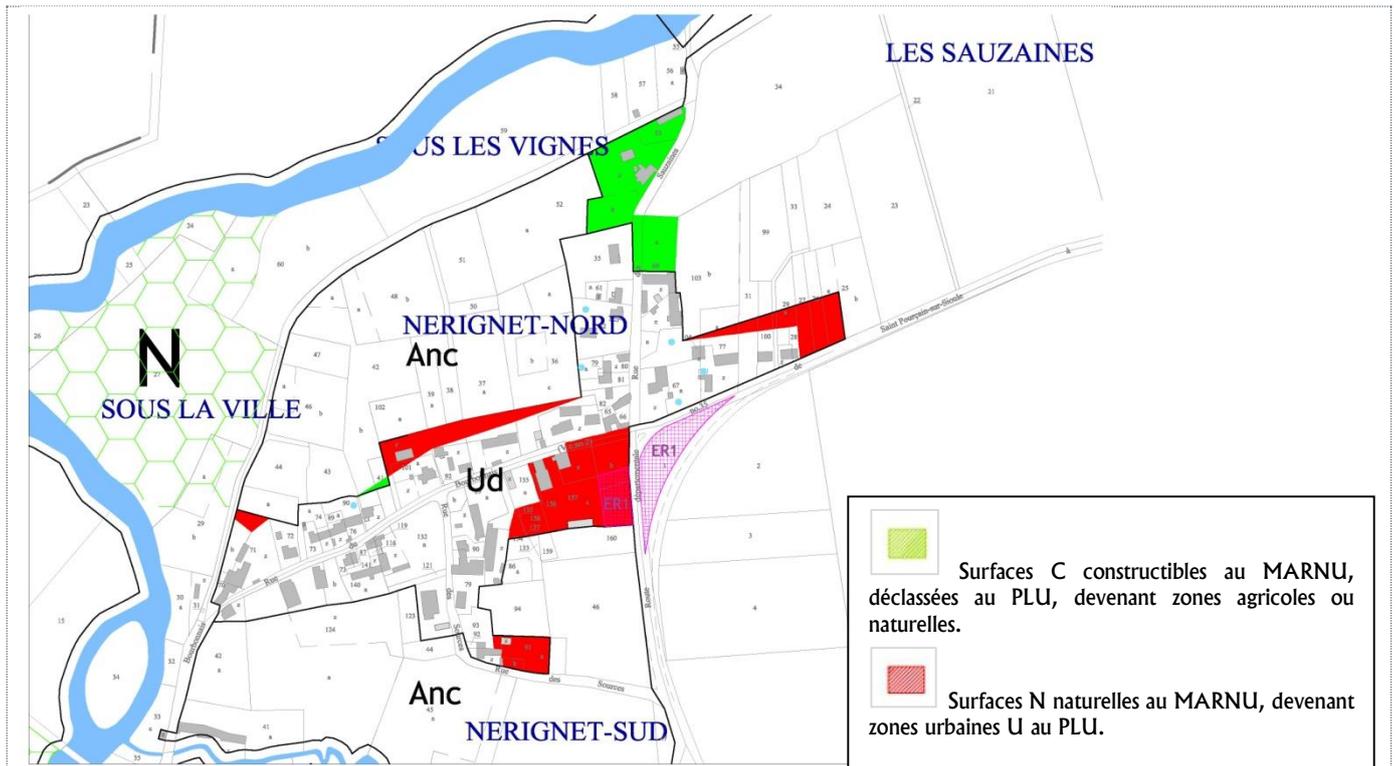
Le PLU établit

- des zones d'urbanisation future dans le bourg,
- classe les constructions existantes, à vocation d'habitat mais isolées et ponctuant le territoire en zone agricole A ou en zone naturelle N.
- et identifie les constructions existantes dans les zones A et N qui pourraient le cas échéant, changer de destination pour devenir Habitation.

Ces constructions étaient classées en zone N au MARNU. Le zonage du PLU découle de l'application de la Loi ALUR qui souhaite réduire le mitage (les nouvelles constructions à vocation d'habitation sont interdites).







## NERIGNET

Le village de Nerignet est un des plus gros de la commune. L'objectif est de le conforter.

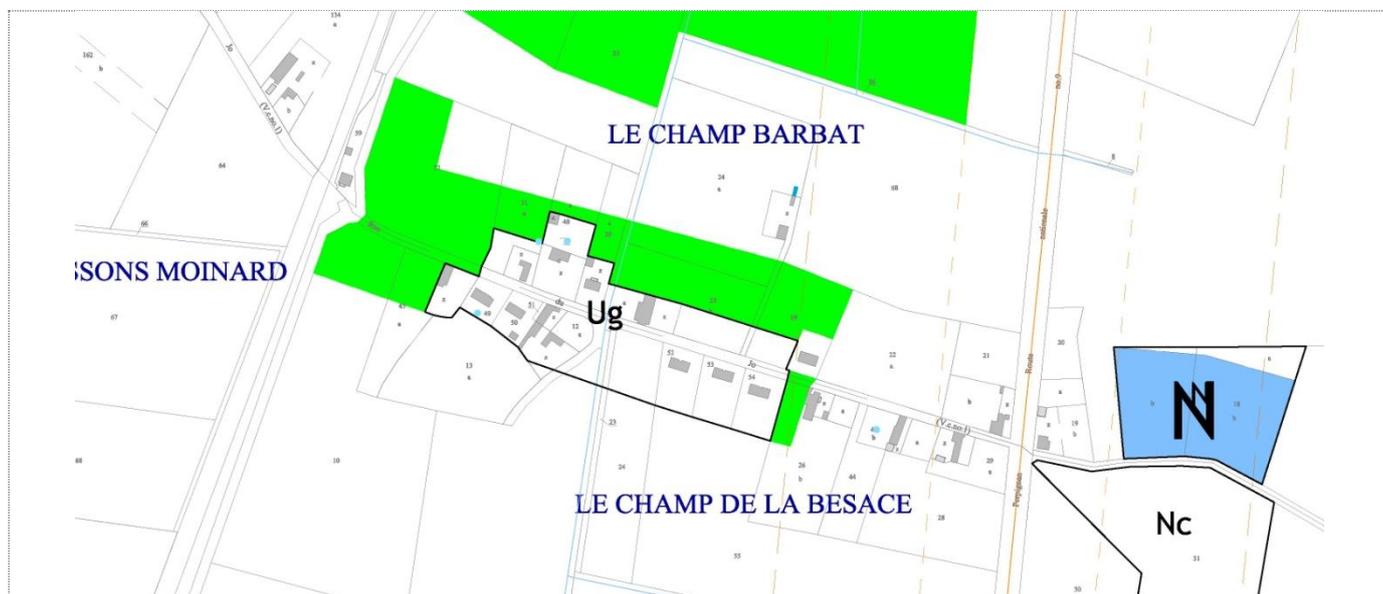
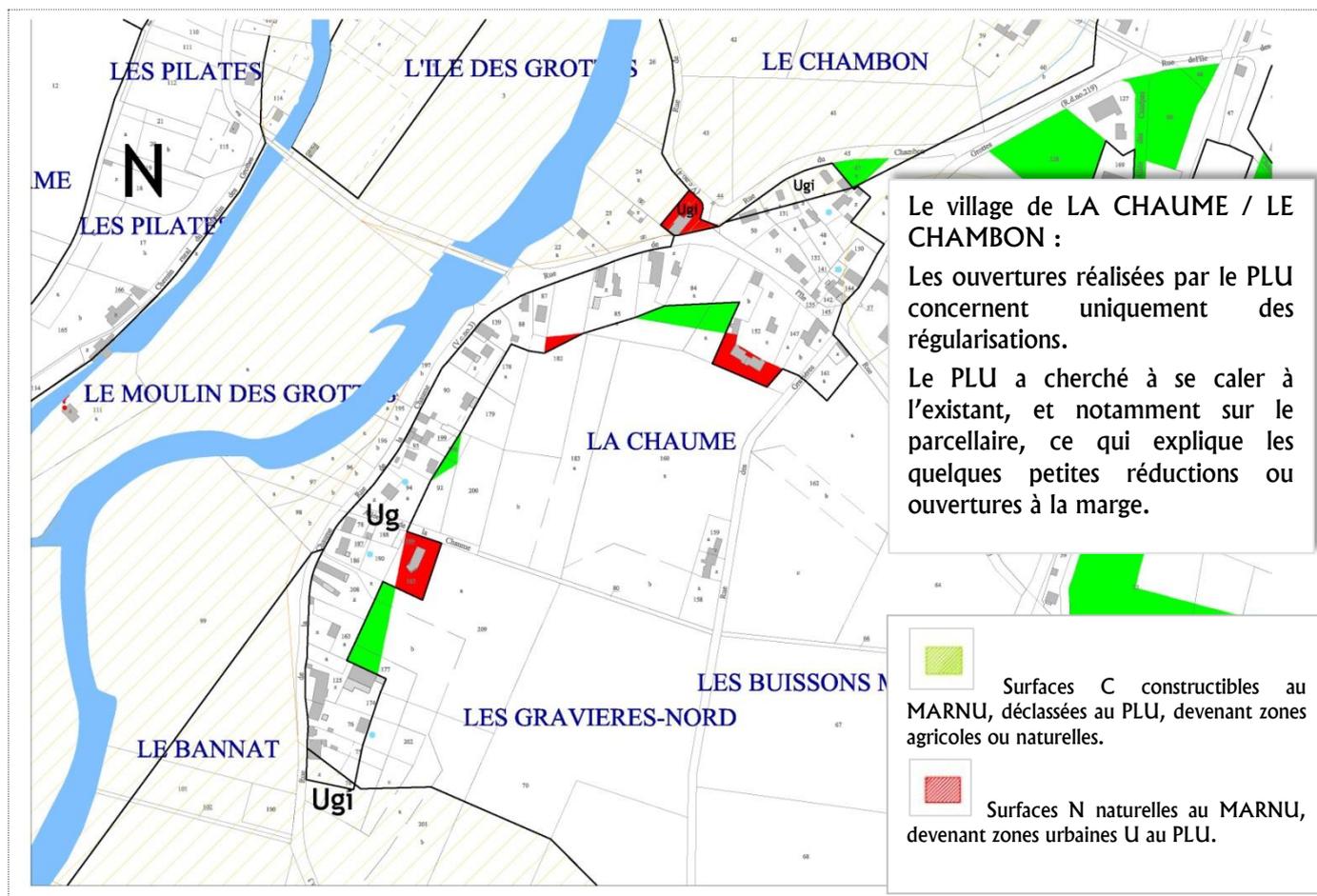
Les ouvertures (en rouge) couvrent plusieurs notions :

- \* des régularisations : des constructions existantes, situées hors zonage constructible du MARNU ont nécessité une régularisation.
- \* quelques ouvertures à la marge permettront la réalisation de nouvelles constructions.
- \* quelques petites ouvertures à la marge, notamment pour régulariser des espaces d'aisance : des fonds de jardins attenants à des constructions, et relevant plus des zones urbaines que des zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est également de limiter l'étalement urbain, c'est pourquoi le PLU a cherché

- à conforter l'enveloppe actuelle dans son épaisseur,
- et a limité les extensions linéaires au nord en direction de la rivière, ce qui a induit la suppression de quelques surfaces constructibles. Les constructions existantes (à hauteur de Sous les vignes) sont laissées en zone agricole A.





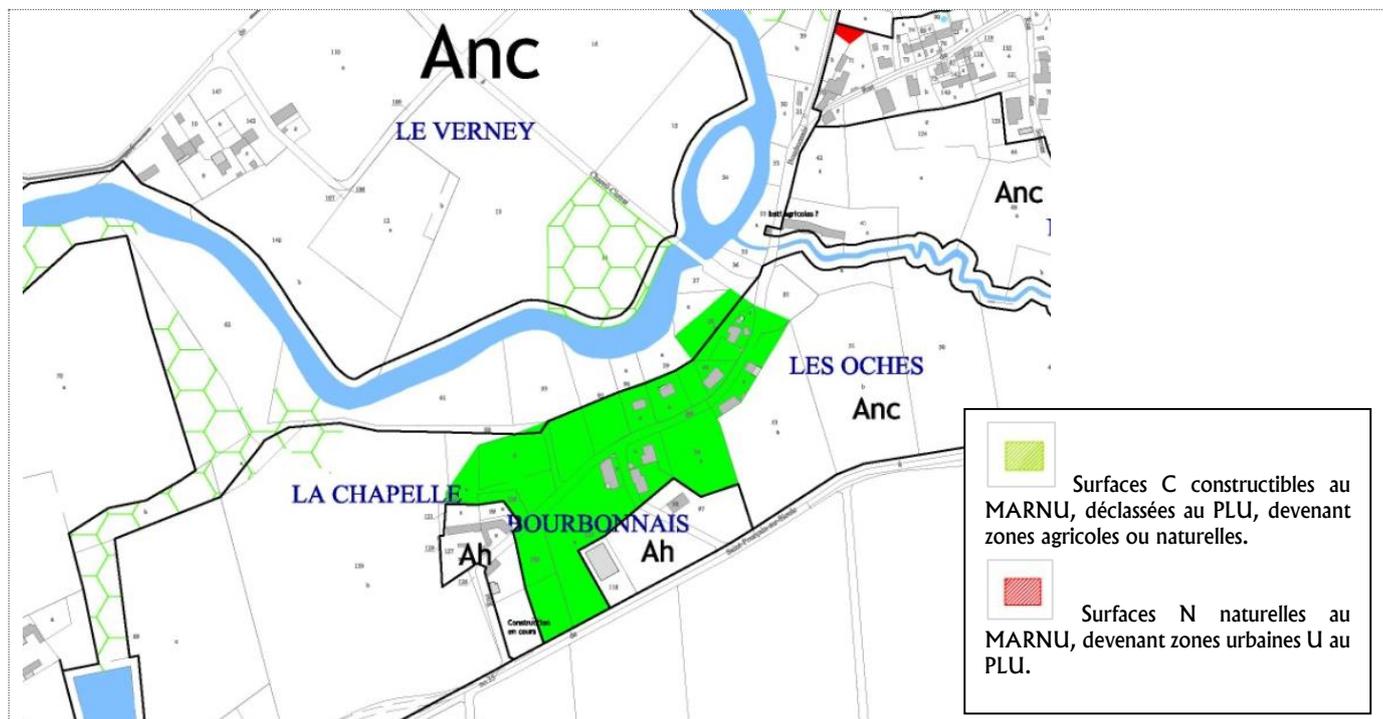
### CHAMP de la BESACE :

Ce village présente une urbanisation plutôt linéaire. Les constructions situées au plus près de la RD2009 sont soumises à l'Amendement Dupont et à la Loi Bruit. Ces constructions sont classées en zone agricole tout en conservant leur vocation d'Habitat.

Les possibilités urbaines du reste du village sont fortement réduites, afin de stopper l'urbanisation linéaire.

Quelques potentiels en « dent creuse » sont conservés dans l'enveloppe Ug. Ces potentiels semblent avoir une vocation agricole (prairies). Cependant, la commune souhaite conserver quelques possibilités de constructions supplémentaires sur ce secteur, notamment au regard des contraintes environnantes du secteur (amendement Dupont, loi bruit, volonté

de limiter les extensions linéaires, ...) et au regard des efforts notables de réductions des surfaces constructibles sur l'ensemble du territoire. Le remplissage de ces dents creuses permettra d'épaissir le tissu existant du Champ de la Besace.



#### Le BOURBONNAIS

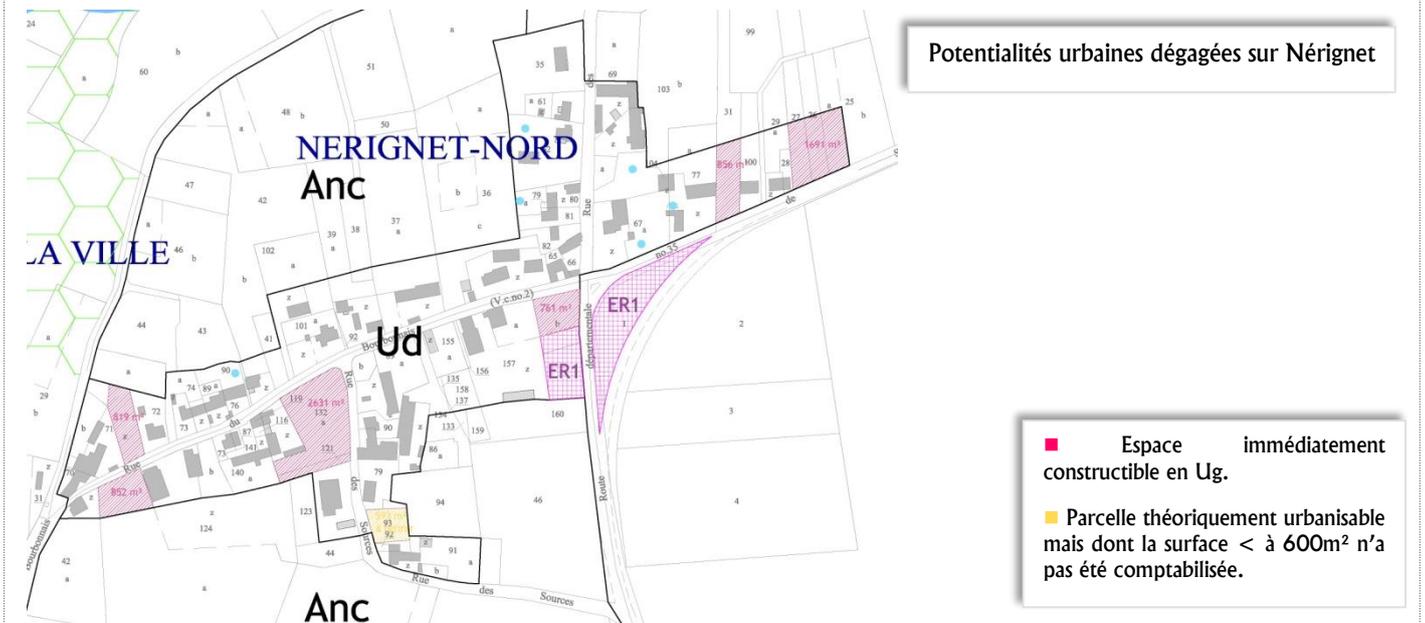
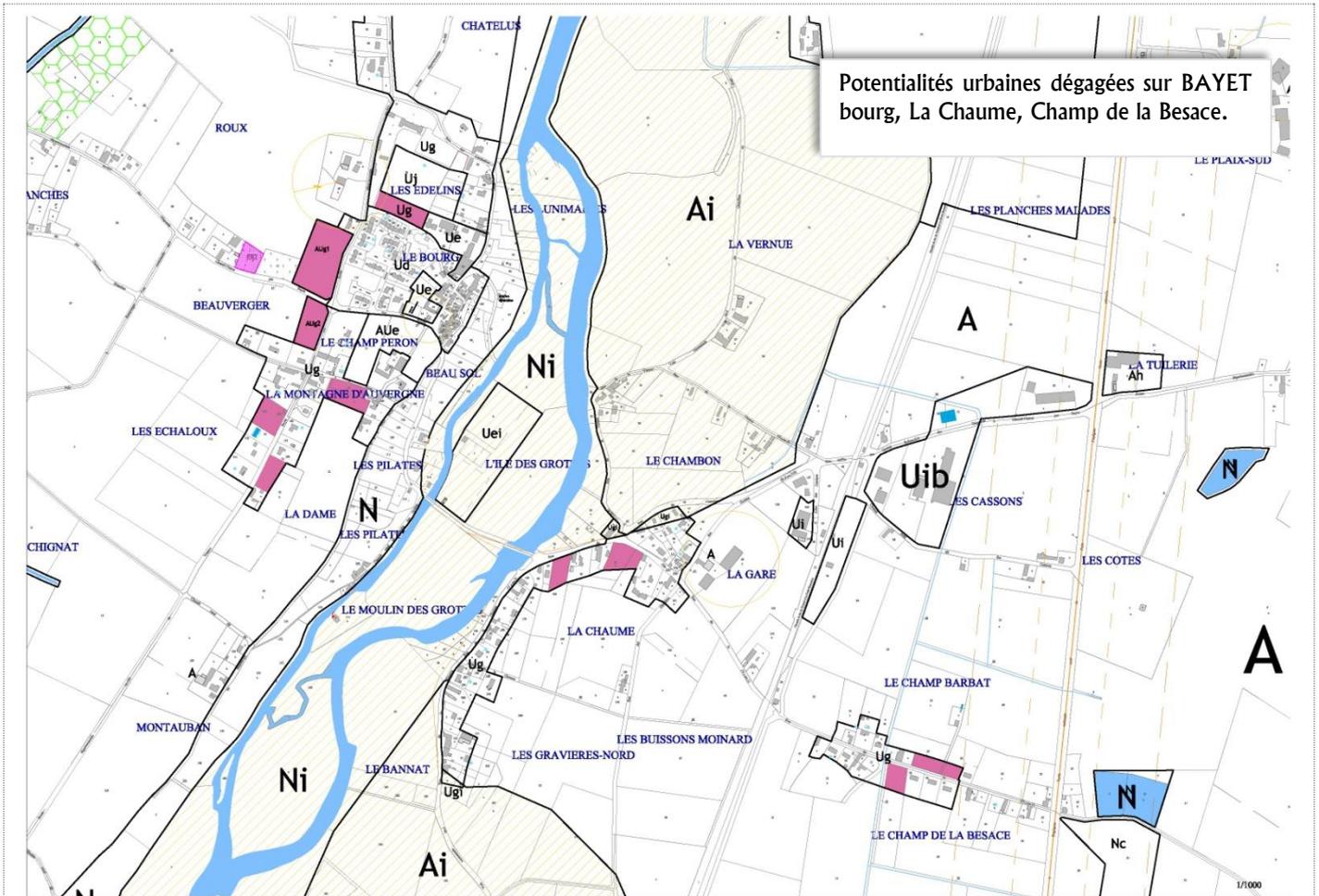
Le village du Bourbonnais : Compte tenu de son tissu urbain plus éclaté, des ambitions communales, et de la volonté de réduire la consommation des espaces, le parti pris du PLU a été de retirer ce village des zones constructibles.

Ce secteur a été considéré comme trop lâche et pas assez important en taille pour relever des zones urbaines. Dans le cadre de l'application de la Loi ALUR, les constructions existantes ayant une vocation d'habitat sont classées en zone agricole A. le règlement de la zone A permet la rénovation des bâtiments existants, l'extension limitée et en continuité de l'existant. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de limiter le mitage.

Les constructions existantes relevant d'une activité artisanale sont classées en STECAL (Ah). Ce zonage découle de la mise en place de la Loi ALUR (Secteurs de Taille et de Capacité Limité). L'objectif de ces zones est de permettre la pérennité et le développement éventuel des activités existantes à vocation artisanale. (voir plus loin)

De nombreuses surfaces sont ainsi déclassées, et retournent aux zonages naturels ou agricoles.

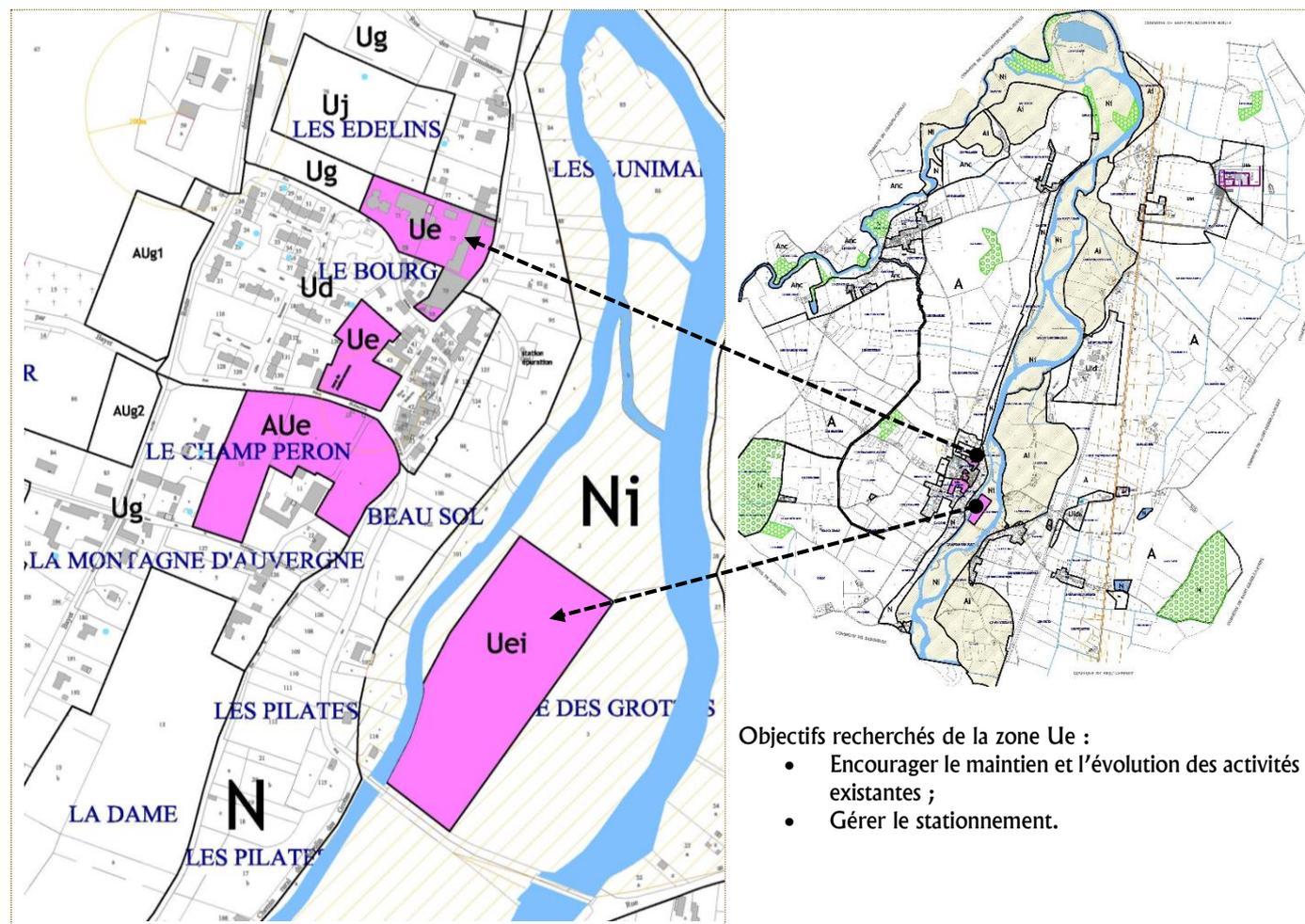
3/ Malgré cet effort notable de réduction de la consommation des espaces, le PLU dégage suffisamment de potentiel constructible pour répondre aux ambitions communales portées à 2025.



## 2.6 – Les zones urbaines Ue, AUe et Uj : équipements et cadre de vie

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.

Le PLU désigne 4 zones à vocation d'équipements publics, dont une à vocation future. Elles se situent toutes sur le Bourg. L'objectif est surtout de « flécher » les équipements publics.



Zone Uei, en contrebas du bourg.

- 2 zones Ue dans le cœur du bourg, rassemblant des équipements publics et des services privés. Tous ces sites sont existants et se situent au Bourg.
- 1 zone Uei en contrebas du bourg, dans la zone inondable du Val d'Allier, pour les équipements publics existants à vocation de sports et de loisirs.
- 1 zone Aue dans le cœur de Bourg : La commune souhaite notamment trouver en centre bourg, un lieu d'équipements publics ou privés d'intérêt général. La vocation sociale, gérontologique, ... serait accompagnée d'aménagements paysagers et d'un parc arboré, permettant une connexion douce avec le bourg.

Le PLU ne définit pas d'OAP et laisse le règlement vide. Il est difficile à l'heure actuelle de connaître précisément le projet futur de la zone AUE, car au-delà de la vocation de la zone (sociale, gérontologique) définie par la commune, ce projet n'en est qu'à ses prémises au niveau d'un futur programme, il n'est donc pas possible de décider d'une OAP au PLU. Elle pourrait risquer de bloquer le projet futur.

L'ouverture de cette zone devra s'effectuer lorsque les projets seront plus précis et nécessitera alors une modification du PLU. Cette modification du PLU devra être accompagnée d'une OAP traduisant les projets.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue	Traductions réglementaires
<u>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	
<u>ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles 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.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ue, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Uei : Toutes constructions nouvelles, changement de destination ou extension à quelques usages que ce soit.</li> </ul>	<p><i>La zone Uei correspond aux terrains de sports et de loisirs, situés en contrebas du Bourg, dans le Val de Sioule, en zone inondable.</i></p>
<u>ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées</li> </ul>	<p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<p>— Secteur Uei : l'entretien des bâtiments existants.</p>	<p><i>Afin de ne pas augmenter les risques inondation, aucune nouvelle construction n'est permise.</i></p>
<u>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	
<u>ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE</u>	
1 - Accès	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p><i>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</i></p>

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	<i>d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i>
2 - Voirie	<i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i>
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.	<i>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.</i>
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
<b>ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
1 - Eau	<i>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.</i>
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	<i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i>
2 - Assainissement	<i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.</i>
<i>-Eaux usées</i>	
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.	
<i>-Eaux pluviales</i>	
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	<i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i>
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	
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 constructions.	
<b>ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Sans objet	<i>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.</i>

	<i>Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i>
<b>ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<b>1 - Recul</b>	
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.	<i>Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre l'aménagement paysager en limite de propriété, à la condition que la continuité du domaine bâti soit assurée par une clôture pleine reprenant ainsi les codes existants sur la commune.</i>
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	<i>Afin de ne pas bloquer certains cas particuliers.</i>
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	
- 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.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.</i>
<b>2 - Nivellement</b>	
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.	<i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.</i>
<b>ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
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.	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
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.	<i>Les exceptions sont données entre autre pour les extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</i>
<b>ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue.</i>
<b>ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL</b>	
Sans objet.	<i>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.</i>

<b>ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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.	<i>La hauteur maximum est portée à 8m afin de permettre la construction de tous bâtiments nécessaires à la zone dans le respect de la silhouette urbaine existante.</i>
Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.	
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
<b>Règles générales:</b>	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.</i>
<b>Règles particulières:</b>	
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	<i>Pour répondre aux besoins et aux grenelles.</i>
- Les toitures terrasses sont autorisées.	
- 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.	<i>Pour permettre le développement des Grenelles sans pour autant dénaturer la qualité architecturale.</i>
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	<i>Pour des raisons paysagères et de santé de l'homme.</i>
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.	
<b>ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT</b>	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	
Il est exigé:	<i>Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.</i>
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	
- Pour les autres constructions : 1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	<i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque accompagnement végétal.	
<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre plus de densité, pour laisser plus de liberté aux projets d'intérêt général à venir.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	

**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, il n'est pas fixé de règles spécifiques.***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, il n'est pas fixé de règles spécifiques.***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe****Traductions réglementaires****SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUe1 - SONT INTERDITS**

Sans objet

**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**

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**

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**

*La zone Aue se situe dans le Bourg de BAYET. La commune souhaite trouver en centre bourg, un lieu d'équipements publics ou privés d'intérêt général. La vocation sociale, gérontologique, ... serait accompagnée d'aménagements paysagers et d'un parc arboré, permettant une connexion douce avec le bourg.*

*Le PLU ne définit pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone AUe, car il est difficile et trop tôt pour connaître précisément quelle sera la destination des terrains et les types de projets d'intérêt général à venir.*

*La destination précise de la zone conditionnera la viabilité de la zone.*

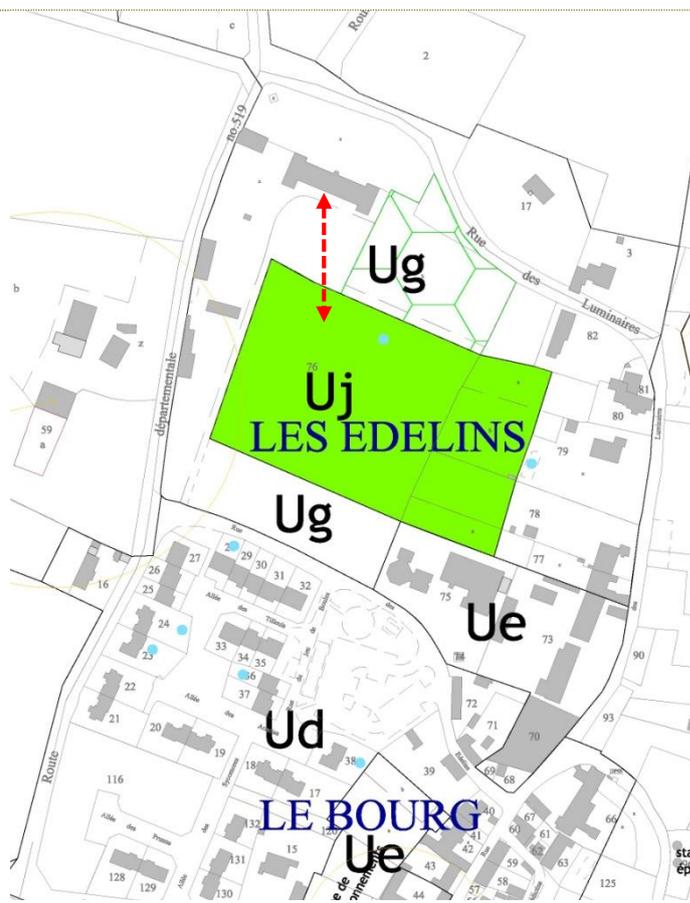
Sans objet	
<u>ARTICLE AUe12 - STATIONNEMENT</u>	
Sans objet	
<u>ARTICLE AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u>	
Sans objet	
<u>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</u>	
<u>ARTICLE AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>	
Sans objet	
<u>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</u>	
<u>ARTICLE AUe15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>	
Sans objet	
<u>ARTICLE AUe16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</u>	
Sans objet	

La zone Uj identifie des zones paysagères de type jardin, situées en centre urbain.

Le PLU propose une unique zone de jardins sur le cœur du bourg. Il s'agit d'un espace parc semi arboré attenant au château.

Objectif de la zone Uj :

- Préserver les ambiances jardinées, les poumons verts intra muros.
- Ne pas voir ce secteur se construire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uj

## Traductions réglementaires

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

#### ARTICLE Uj1 - SONT INTERDITS

- Toutes nouvelles 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 et de nuisances.*

*La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone U, ce qui n'est pas le but recherché.*

- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,

*Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Uj, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.*

*Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Uj. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.*

- La transformation de cabane de jardin en garage.
- Les constructions à usage d'habitation.

*La volonté du règlement est très exclusive sur la destination*

#### 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.

*L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont.*

- Les cabanes de jardins ou abri de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU

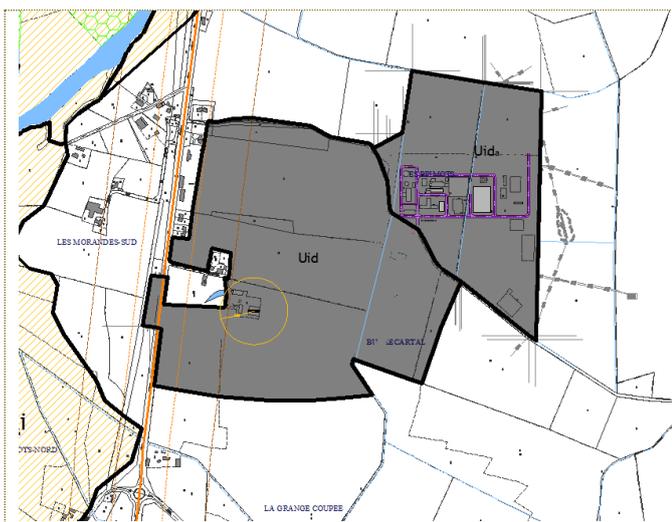
*L'objectif est de ne pas voir une succession de cabanes de jardins se transformer par la suite en habitation.*

<p>. Les piscines avec le local technique sous réserve de une par unité foncière.</p>	
<p>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt général</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>ARTICLE Uj3 - ACCES ET VOIRIE</b></p>	
<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite.</p>	<p><i>L'objectif est de ne pas voir la voiture circuler, s'installer, dans ces secteurs de jardins potagers. Ainsi, seules les voies piétonnes sont autorisées. A ce titre, une largeur minimale de 3m assurant l'accessibilité piétons et cycles est demandée.</i></p>
<p>Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.</p>	
<p><b>ARTICLE Uj4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général et les cabanes de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uj5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uj6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p>	
<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.</p>	<p><i>le respect d'un recul de l'alignement de 2m est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Une exception est donnée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics compte tenu de leur vocation particulière.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uj7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p>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.</p>	<p><i>L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 2m minimum, afin de conserver le caractère paysager des jardins potagers et permettre les plantations en limite de terrains.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Une exception est donnée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics compte tenu de leur vocation particulière.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uj8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	
<p>Implantation libre.</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p> <p><i>L'objectif est de laisser une certaine liberté à l'implantation des cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uj9 - EMPRISE AU SOL</b></p>	

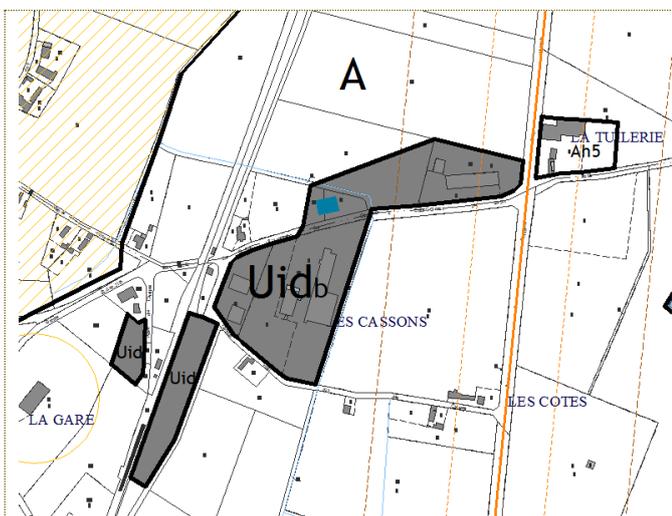
Sans objet.	<i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14. La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i>
<b>ARTICLE Uj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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 2,10 m pour les cabanes de jardins et les abris.	<i>Dans un contexte de jardins potagers, les petites constructions doivent tendre vers une petite hauteur, permettant une meilleure intégration.</i>
Elle est portée à 2,50 m pour les serres, les tonnelles et les autres constructions à usage horticole.	
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>ARTICLE Uj11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	<i>Cet article comporte une rédaction minimale permettant néanmoins de préserver le caractère paysager de la zone, tout en autorisant les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable. L'objectif est de laisser une certaine liberté à la créativité de ces petits espaces privés.</i>
<b>ARTICLE Uj12 - STATIONNEMENT</b>	
Sans objet.	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.</i>
<b>ARTICLE Uj13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
Sans objet.	<i>Il n'est pas apparu nécessaire, ni judicieux de fixer de règle au regard de la vocation de la zone correspondant à des jardins privés et des très faibles possibilités de construire.</i>
<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Uj14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Sans objet.	<i>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.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	
<b>ARTICLE Uj15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>
<b>ARTICLE Uj16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>







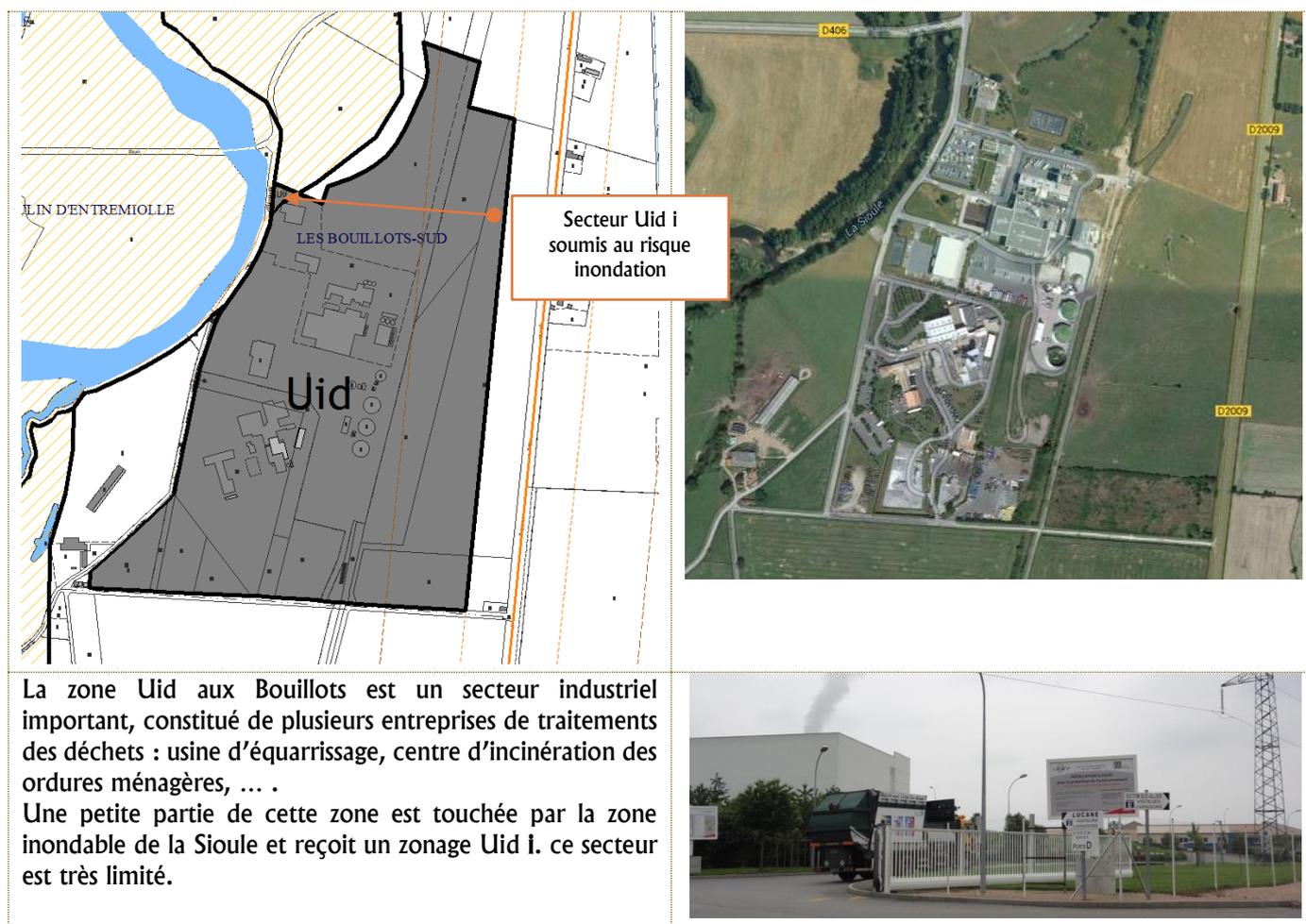
Uid et Uida sur la centrale électrique. L'indice « a » correspond à une hauteur des constructions spécifiquement adaptée à ce secteur particulier. Les zonages comprennent l'ensemble des surfaces actuellement occupées par cette activité.



Plusieurs petites zones Uid aux Cassons regroupant différentes entreprises : Drainage, Menuiserie P.V.C, mécanique, motoculture, Granulation issue de céréales, Garage et machines agricoles, Commerce de Gros d'appâts, imprimeur, ... .

L'indice « b » correspond à une hauteur des constructions spécifiquement adaptée à un secteur.





La zone Uid aux Bouillots est un secteur industriel important, constitué de plusieurs entreprises de traitements des déchets : usine d'équarrissage, centre d'incinération des ordures ménagères, ... .

Une petite partie de cette zone est touchée par la zone inondable de la Sioule et reçoit un zonage Uid i. ce secteur est très limité.

L'objectif est de conforter les zones économiques, artisanales et industrielles déjà présentes. Ce secteur est acté par le SCOT. La compétence est mixte :

- les entreprises de plus de 5 salariés relèveraient de la compétence intercommunale,
- les entreprises de moins de 5 salariés relèveraient de la compétence communale.

Des projets de développement sont en cours sur le secteur des Bouillots, notamment la mise en place d'une usine de méthanisation.

Le projet consiste à créer et exploiter une unité de méthanisation de déchets provenant principalement des secteurs de l'industrie agroalimentaire, de la grande distribution, de la restauration hors foyers et de l'élevage.

L'installation sera entièrement nouvelle. Elle s'inscrit dans le cadre du développement des activités du groupe SARIA BIO-INDUSTRIES filiale du groupe allemand RETHMANN, auquel appartient la société BIONERVAL, dans la valorisation des déchets à composante organique.

Le projet se situera entre l'équarrissage actuel de Bayet et l'incinérateur de déchets du SICTOM Sud-Ailler, sur des terrains appartenant au groupe SARIA.

Les enjeux environnementaux du projet sont liés à la consommation et aux rejets d'eaux usées industrielles, aux émissions d'odeurs et à l'épandage d'une fraction des résidus de la méthanisation des déchets.

Les raisons qui ont motivé l'installation de la société BIONERVAL à Bayet intègrent les effets sur l'environnement et la santé humaine. Elles sont notamment liées :

- ✓ à l'existence de la zone d'activités dont le règlement d'urbanisme accepte les Installations classées ;
- ✓ à l'offre complémentaire à l'équarrissage du groupe SARIA pour le traitement de déchets organiques conditionnés ;
- ✓ à la compatibilité avec les divers instruments de planification (SDAGE, SAGE, plan départemental des déchets ...).

**Le projet a reçu un AVIS de l'autorité environnementale :** Compte tenu de la faiblesse des sensibilités environnementales du site, des impacts potentiels, des études réalisées, des éléments présentés dans l'étude d'impact et dans l'étude de

danger, du choix retenu, des mesures proposées, le projet intègre correctement les enjeux environnementaux du secteur et prévoit des mesures adaptées pour les préserver.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uid	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Uid1 - SONT INTERDITS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Uj, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Uid-i : Toutes constructions nouvelles ou extension à quelques usages que ce soit.</li> </ul>	<p><i>Il s'agit d'un petit secteur de la zone des Bouillots, situé en zone inondable de la Sioule.</i></p> 
<b>ARTICLE Uid2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.</li> </ul>	<p><i>L'installation reste assujettie à des conditions en lien avec la santé de l'homme et l'environnement.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Uid3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>1 - Accès</b></p> <p>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.</p>	<p><i>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</i></p>

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.	<i>sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i>
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	<i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i>
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.	<i>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.</i>
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
<b>ARTICLE Uid4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
1 - Eau	
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
<i>-Eaux usées</i>	
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.	<i>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.</i>
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré - traitement approprié.	<i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i>
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
<i>-Eaux pluviales</i>	
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.	<i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.</i>
Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.	
3 – Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	
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 constructions.	
<b>ARTICLE Uid5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Sans objet	<i>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.</i> <i>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.</i> <i>Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i>

**ARTICLE Uid6 - 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.	<i>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.</i>
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	
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	
- 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.	<i>La règle diffère 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.</i>

**ARTICLE Uid7 - 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.	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
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.	<i>Les exceptions sont données pour la reconstruction de bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>

**ARTICLE Uid8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ui.</i>
---------------------	--

**ARTICLE Uid9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.	<i>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.</i>
-------------	---

**ARTICLE Uid10 - 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.	
Secteur Uid, cette hauteur ne peut excéder 10 m.	<i>La hauteur maximum est portée à 10m afin de permettre la construction de tous bâtiments nécessaires aux activités de la zone.</i>
Secteur Uida la hauteur maximale est portée à 50m.	<i>Uida correspond au site de la centrale électrique. Cette forte hauteur est nécessaire pour l'équipement de cette zone spécifique.</i>
Secteur Uidb, la hauteur maximale est portée à 30m.	<i>Uidb correspond à la zone des Cassons.</i>
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	

<b>ARTICLE Uid11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère.</i>
Règles particulières :	
- Toitures et couvertures:	
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère.</i>
* Les toitures terrasses sont autorisées.	
* Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits.	
- Façades :	
* Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	
* 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.	
- 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 2 mètres.	<i>Afin de réduire les impacts paysagers et de santé de l'homme.</i>
* Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	
* De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.	
<b>ARTICLE Uid12 - STATIONNEMENT</b>	
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 de bureaux : 1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement	<i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).</i>
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités :	<i>Pour les autres constructions, il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.</i>
* de moins de 200m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 25m <sup>2</sup>	
* Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>ARTICLE Uid13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	

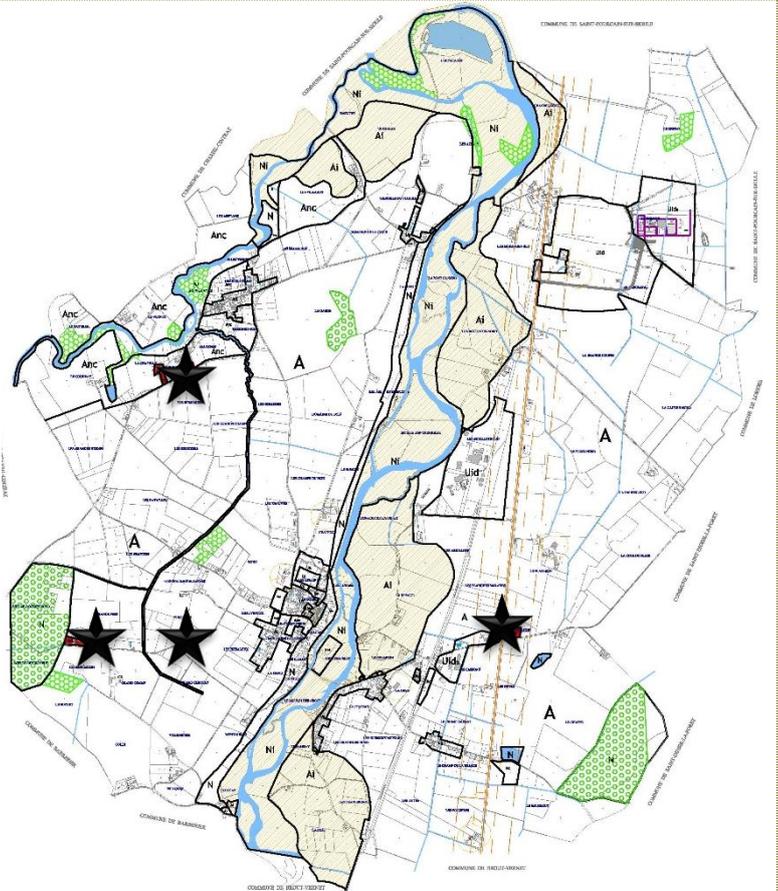
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un <del>masque</del> accompagnement végétal.</li> </ul>	<p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 naturel.</li> </ul>	<p><i>Ce principe a pour objectif</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.</i></li> <li>- <i>de conforter les trames vertes.</i></li> </ul>
<p><b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>ARTICLE Uid14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>Pour permettre plus de densité. Pour éviter de bloquer des projets à venir.</i></p>
<p><b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b></p>	
<p><b>ARTICLE Uid15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>
<p><b>ARTICLE Uid16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>

### 3.2 – Les sites artisanaux ponctuels Ah

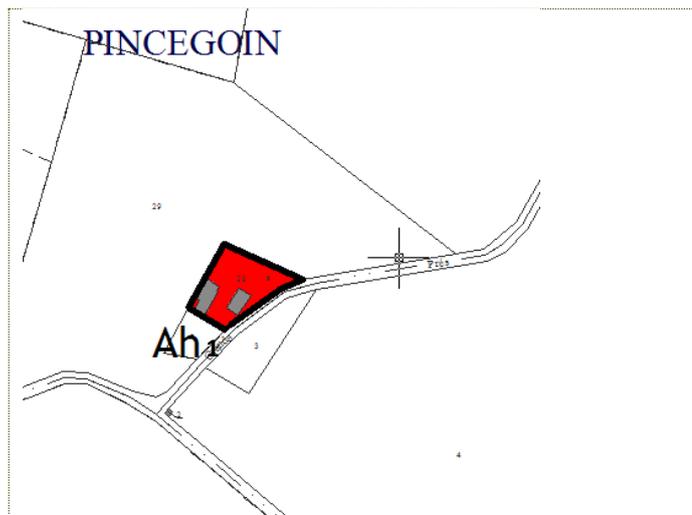
Au-delà de la vocation industrielle forte et concentré en rive droite de la Sioule, la commune compte quelques sites artisanaux ponctuels, éparpillés sur le territoire, essentiellement dans les espaces agricoles.

Le PLU classe ces sites en zones Ah. Ils correspondent à des Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL) initiés par la Loi ALUR.

Il s'agit de zone existante à vocation mixte (habitat et artisanat) non agricole mais située dans une zone agricole. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution du secteur existant pour préserver ou conforter la vocation artisanale de la zone.



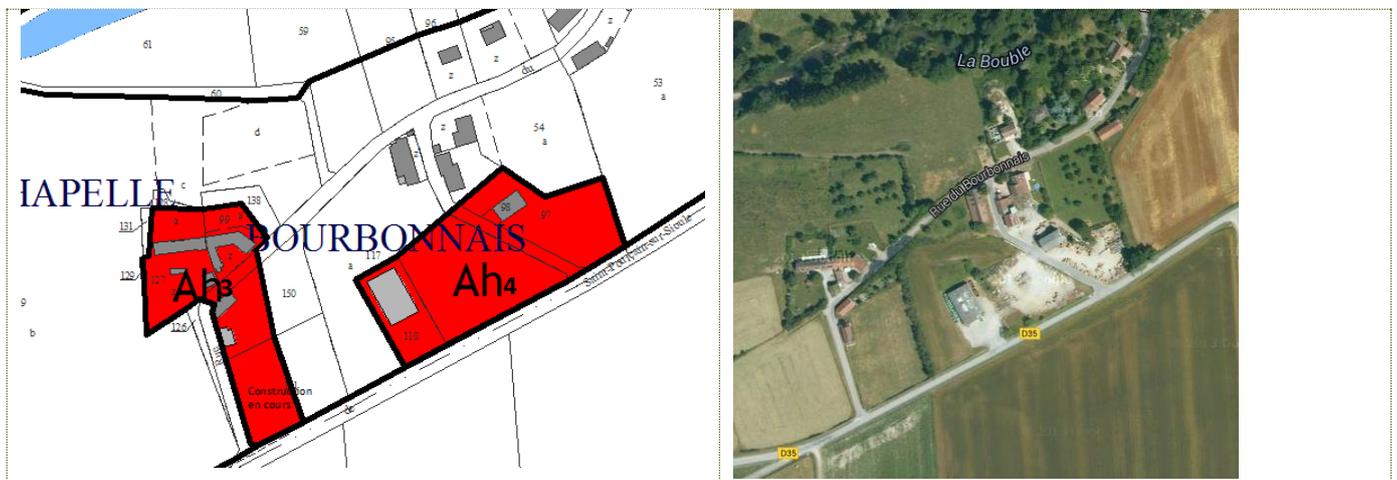
Zooms sur les sites déconnectés du bourg à vocation artisanale :



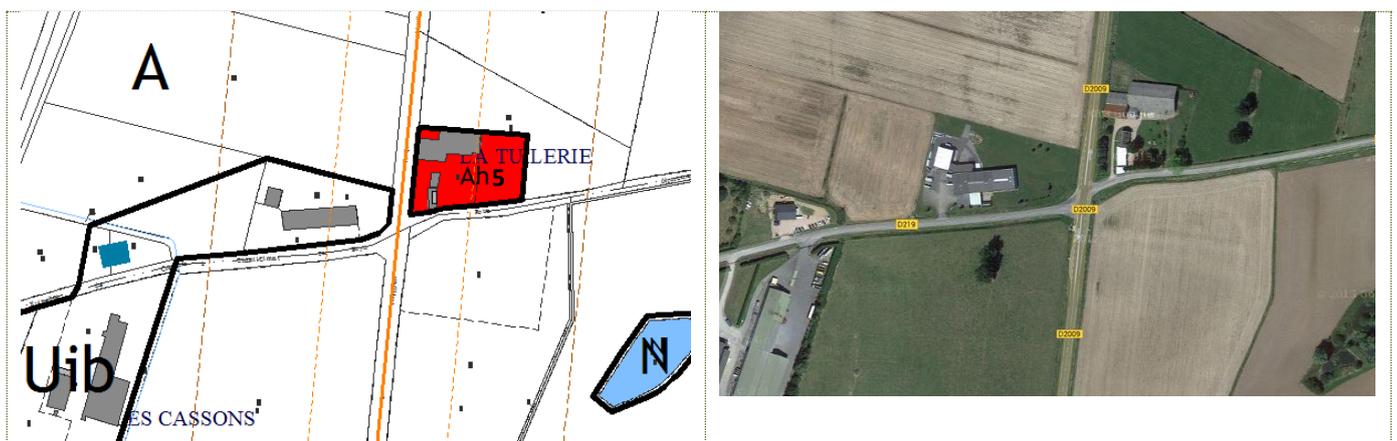
PINCEGOÏN : ce site accueille une activité artisanale de menuiserie.



CHAMP MORIN. Ce site accueille une activité artisanale de terrassement.



LE BOURBONNAIS accueille 2 sites à vocation artisanale : une entreprise de plâtrerie, une entreprise de palettes et des bâtiments techniques du SITCOM.



LA TUILERIE ce site a projet d'accueillir une activité artisanale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ah1 - SONT INTERDITS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles 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.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.</i></p> <p><i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gêlerait une partie de la zone Ah, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	<p><i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ah, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p>
<b>ARTICLE Ah2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> </ul>	<p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont et correspond à la volonté de conservation d'un habitat existant au sein de la zone agricole, mais sans lien avec elle.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou 40m<sup>2</sup> maximum, à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>	<p><i>La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, admis de manière limitée en termes d'extension. Un pourcentage de 30% reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.</li> </ul>	<p><i>La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, admis de manière limitée en termes d'extension. Un pourcentage de 30% reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments neufs nécessaires à l'activité.</li> </ul>	<p><i>Pour répondre aux besoins de développement en terme de bâtiments liés à l'activité.</i></p> <p><i>Afin de ne pas augmenter le risque inondation, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.</i></p>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ah3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>1 - Accès</b></p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>2 - Voirie</b></p> <p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.</p>	<p><i>Ainsi, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<b>ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>1 - Eau</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>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</i></p>
<p><b>2 - Assainissement</b></p> <p><i>-Eaux usées</i></p>	

<p>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.</p>	<p><i>permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p><i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
<p><i>-Eaux pluviales</i></p> <p>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.</p> <p>Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i></p>
<p>3 – Réseaux secs</p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Non fixées.</p>	<p><i>Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i></p>
<p><b>ARTICLE Ah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p>	<p></p>
<p>1 - Recul</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait <del>minimum</del> maximum 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 <del>minimum</del> maximum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul <del>minimum</del> maximum sera de 3m.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p><i>La règle diffère entre autre, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i></p>
<p>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.</p>	<p>2 - Nivellement</p>
<p>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.</p>	<p><i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.</i></p>
<p><b>ARTICLE Ah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations</i></p>
<p>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</p>	<p></p>

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	<i>peuvent se faire soit en limite, soit en recul des limites séparatives latérales. Le PLU impose alors une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i>
Des implantations différentes pourront être réalisées : - Pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée. - En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	<i>Pour ne pas bloquer des cas particuliers.</i>
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 m.	<i>La règle diffère entre autre, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
<b>ARTICLE Ah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Sans objet.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles – et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ah.</i>
<b>ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL</b> L'emprise au sol est de 50%.	<i>Pour une compatibilité avec la loi Alur, compte tenu de l'absence de COS.</i>
<b>ARTICLE Ah10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> 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 6 m sur une verticale donnée. Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Les nouvelles constructions d'habitation étant interdites, la hauteur maximum autorisée pour les garages et annexes est calquée sur celle des constructions d'habitation autorisées sur les autres zones, soit 6m.</i>
<b>ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, sans pour autant porter atteinte à la qualité des constructions.</i>
Règles particulières :	
Pour les constructions à usage d'habitation :	
- Toitures et couvertures :	
* Lorsque les couvertures seront en tuiles elles seront de couleur rouge brun ou rouge vieilli	
* 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.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, sans pour autant porter atteinte à la qualité des constructions.</i>
- <b>CLOTURES:</b>	

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	<i>Pour des raisons paysagères et de santé de l'homme.</i>
Pour les constructions à usage d'activités :	
Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels (coloris rouge-brun).	
D'autres matériaux sont autorisés dans la mesure où leurs textures et leurs teintes s'harmonisent avec la couverture des bâtiments environnants ou du bâti existant.	<i>Les sites Ah* et Nh* correspondent à des sites existants à vocation d'artisanat. Les règles se rapprochent de celles des zones bâties Ug.</i>
Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
Les toitures terrasses sont autorisées.	
Les bardages seront en bois ou en métal pré-laqué d'usine.	
L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	
<b>ARTICLE Ah12 - STATIONNEMENT</b>	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	<i>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 autorisée, il n'est pas nécessaire de détailler cet article.</i>
<b>ARTICLE Ah13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque accompagnement végétal.	<i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.</i>
<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE Ah14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Non réglementé.	<i>Afin de permettre plus de densité et en cohérence avec les autres zones bâties. Pour une compatibilité avec la Loi Alur.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	
<b>ARTICLE Ah15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>
<b>ARTICLE Ah16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>

### 3.3 – Bilan sur la vocation artisanale et industrielle (Uid, Ah)

Ce paragraphe résume les grandes modifications opérées entre le MARNU et le PLU concernant la vocation ECONOMIE.

1/ Bien que le MARNU soit annulé depuis la loi SRU en 2000, il est intéressant de comparer l'évolution des documents d'urbanisme.

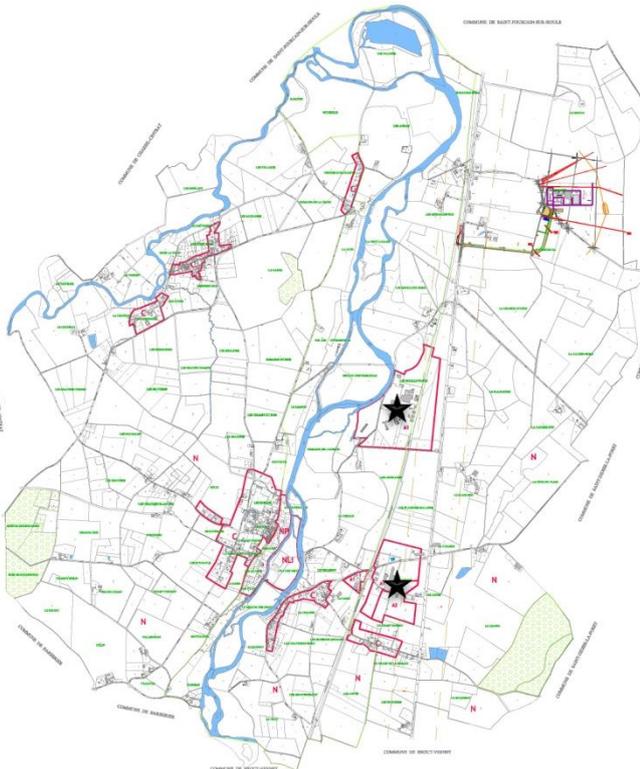
D'un point de vue général, le MARNU classe :

- La zone des Cassons
- La zone des Bouillots

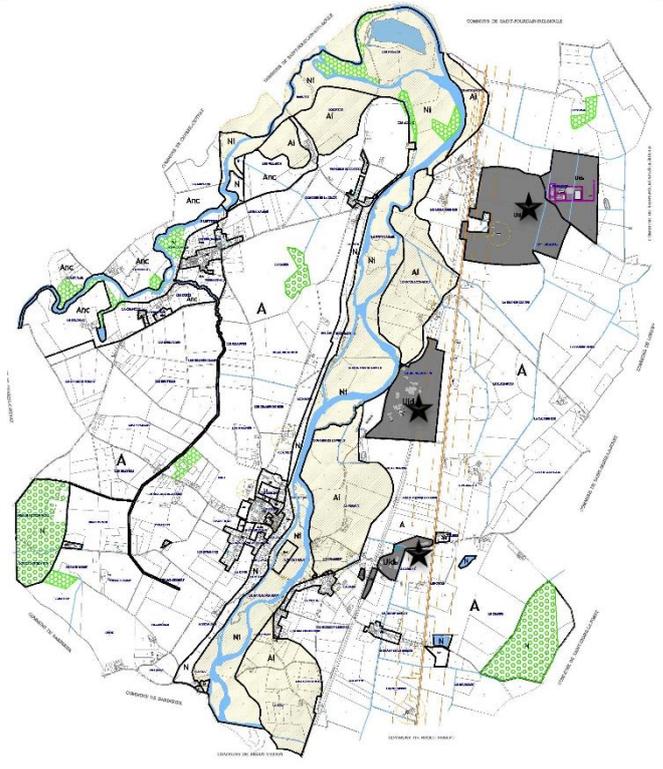
Le troisième secteur (centrale électrique) était en N.

Le PLU classe en zone Uid :

- La zone des Cassons
- La zone des Bouillots
- La zone de la centrale électrique.

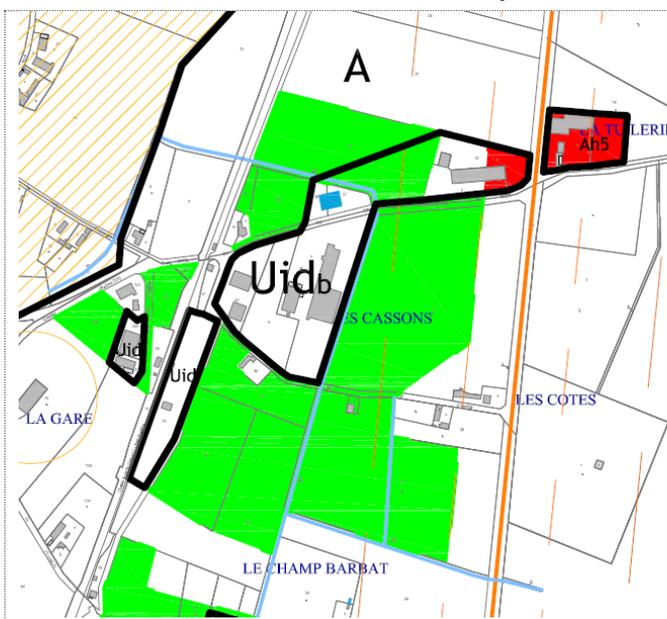


MARNU



PLU

Zooms sur les secteurs à vocation économique :



Les CASSONS :

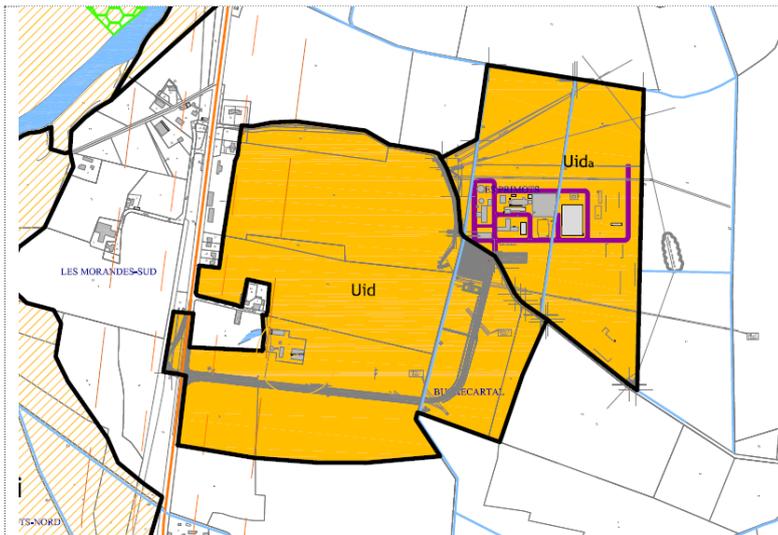
Une réorganisation des fonctions a été faite, entre les zones à vocation économique et les secteurs à vocation d'habitat. Ce principe s'est traduit par le déclassement des constructions existantes à vocation d'habitat, reclassées en zone A.

De plus, une réduction de la zone économique (A1 et A2 du Marnu) est proposée, notamment en l'absence de projets futurs. Les zones définies en Uid laissent cependant des surfaces pour le développement de la zone.

 Surfaces C constructibles au MARNU, déclassées au PLU, devenant zones agricoles ou naturelles.

 Surfaces N naturelles au MARNU, devenant zones urbaines U au PLU.

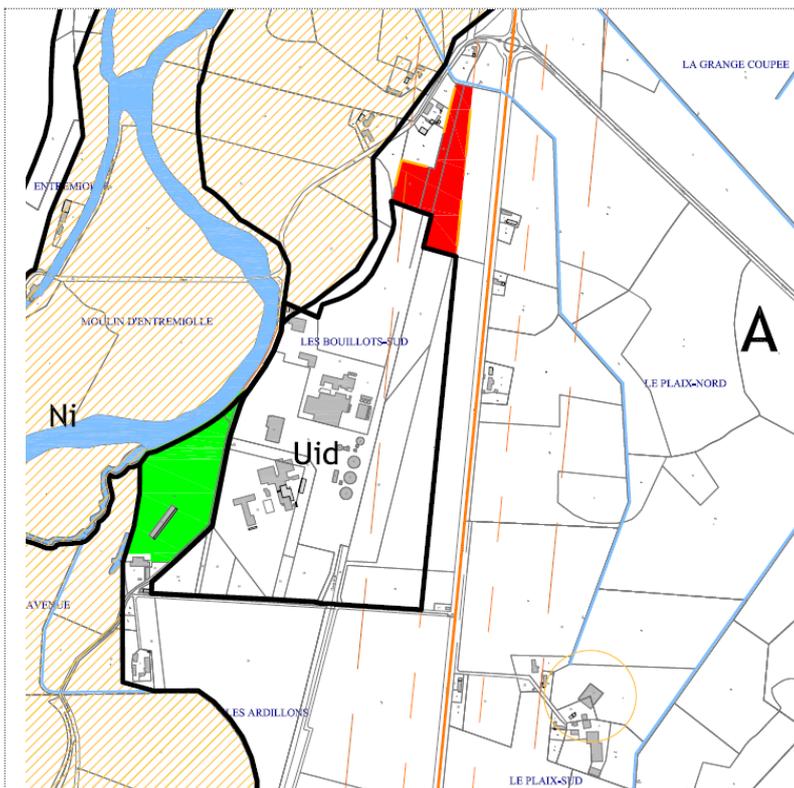
A



Le site de la centrale électrique :

Au Marnu, ce site existant se trouvait en zone N. Le PLU définit un zonage adapté à la vocation, Uid et a cherché à se limiter à l'existant, tout en prenant en compte une marge de développement au nord du site.

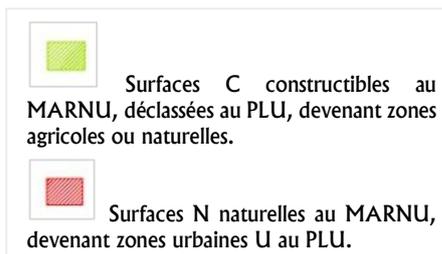
Sur ce cas particulier, la modification apportée par le PLU ne doit pas être appréhendée comme une ouverture car le site existe, mais comme un transfert de zonage.



Les BOUILLOTS :

Le MARNU définissait une unique grande zone économique A1. Le PLU propose une zone urbaine Uid quasiment à l'identique.

Ce principe confirme la vocation forte de ce secteur, comme le souligne également le SCOT.

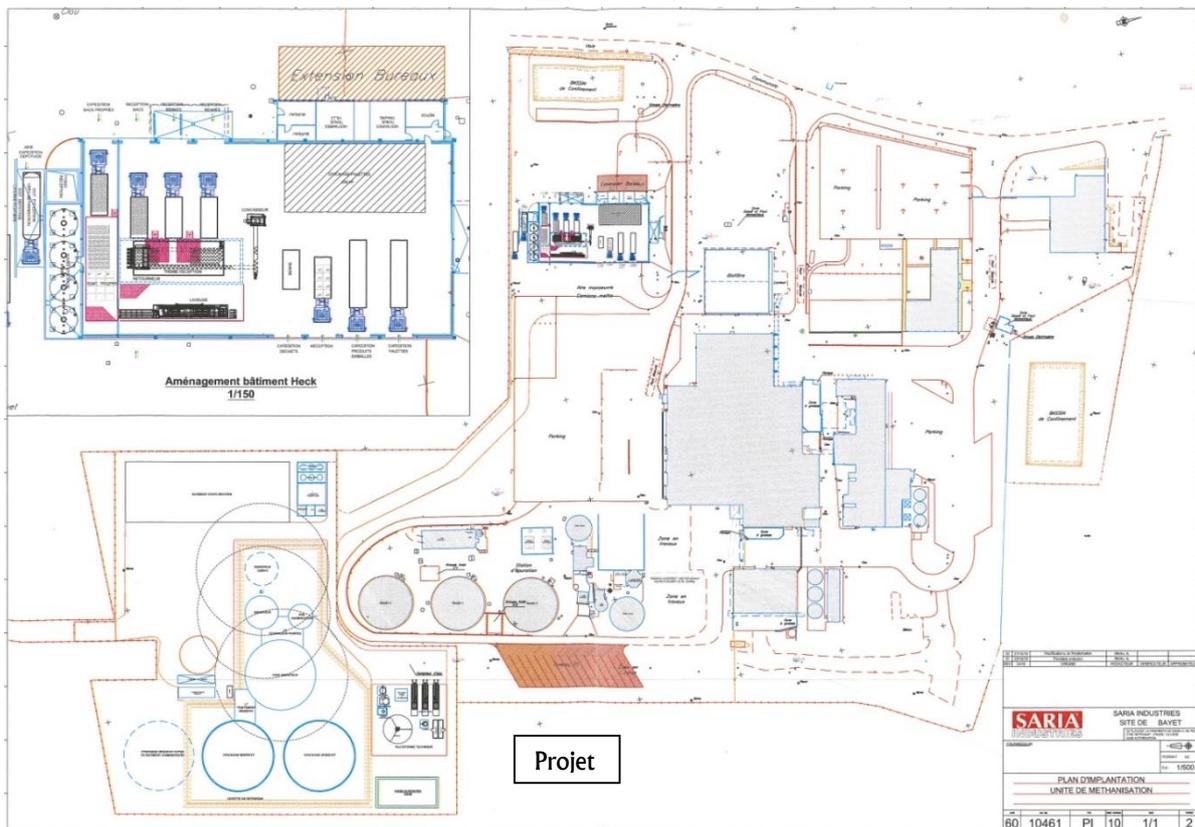
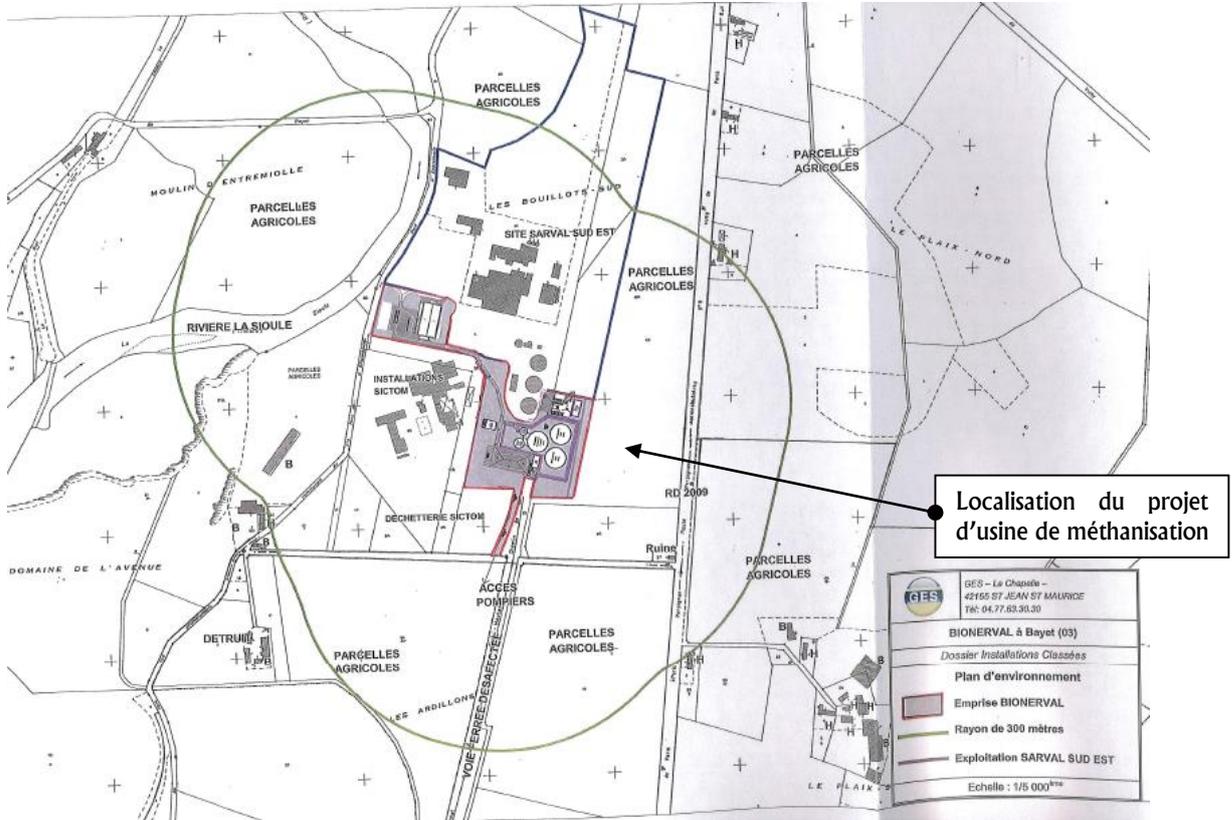


La seule modification apportée par le PLU concerne un petit secteur agricole existant (en vert sur la carte), reclassé en zone agricole A.

La zone Uid

- respecte l'Amendement Dupont (qui institue une marge de recul inconstructible de 75m),
- est ouverte à une compétence mixte :
  - \* les entreprises de plus de 5 salariés relèveraient de la compétence intercommunale,
  - \* les entreprises de moins de 5 salariés relèveraient de la compétence communale.

- dispose de potentiel foncier, entre l'existant et la RD2009, permettant de répondre aux futurs besoins. Un projet est d'ailleurs actuellement en cours et concerne l'installation d'une usine de méthanisation qui pourrait s'installer dans la continuité des bâtiments Sarval.
- Le projet a reçu un AVIS de l'autorité environnementale : Compte tenu de la faiblesse des sensibilités environnementales du site, des Impacts potentiels, des études réalisées, des éléments présentés dans l'étude d'impact et dans l'étude de danger, du choix retenu, des mesures proposées, le projet intègre correctement les enjeux environnementaux du secteur et prévoit des mesures adaptées pour les préserver.



## 3 LE RESTE DU TERRITOIRE

### 3.1 – Les zones agricoles A, Ai et Anc

« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

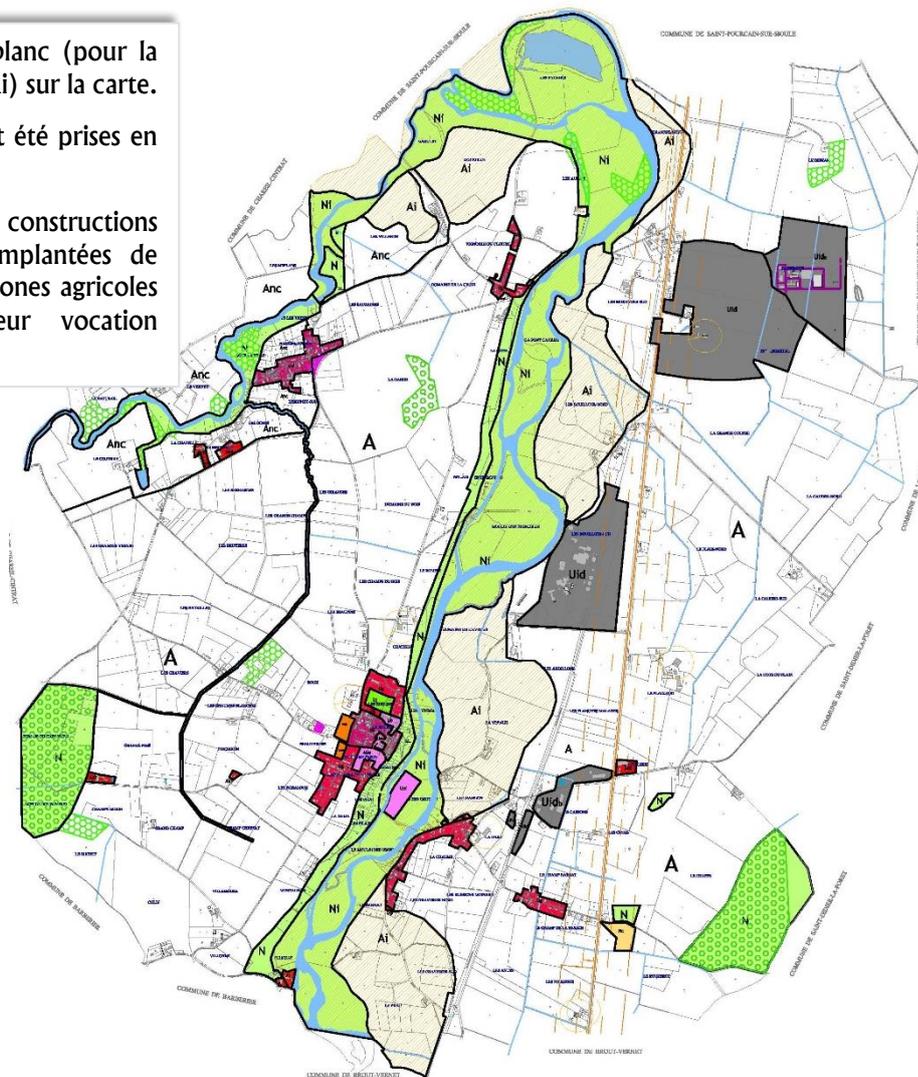
Les zones agricoles du PLU sont en blanc (pour la zone A) et orange clair (pour la zone Ai) sur la carte.

Les exploitations agricoles actuelles ont été prises en compte dans la définition des zonages.

En application de la Loi ALUR, les constructions existantes à vocation d'habitation, implantées de manière isolée, sont incluses dans les zones agricoles classiques A. Elles conservent leur vocation d'habitation.

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.



**La zone A** dite classique est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagement selon l'article R421-23 et L442-2.

La zone A couvre :

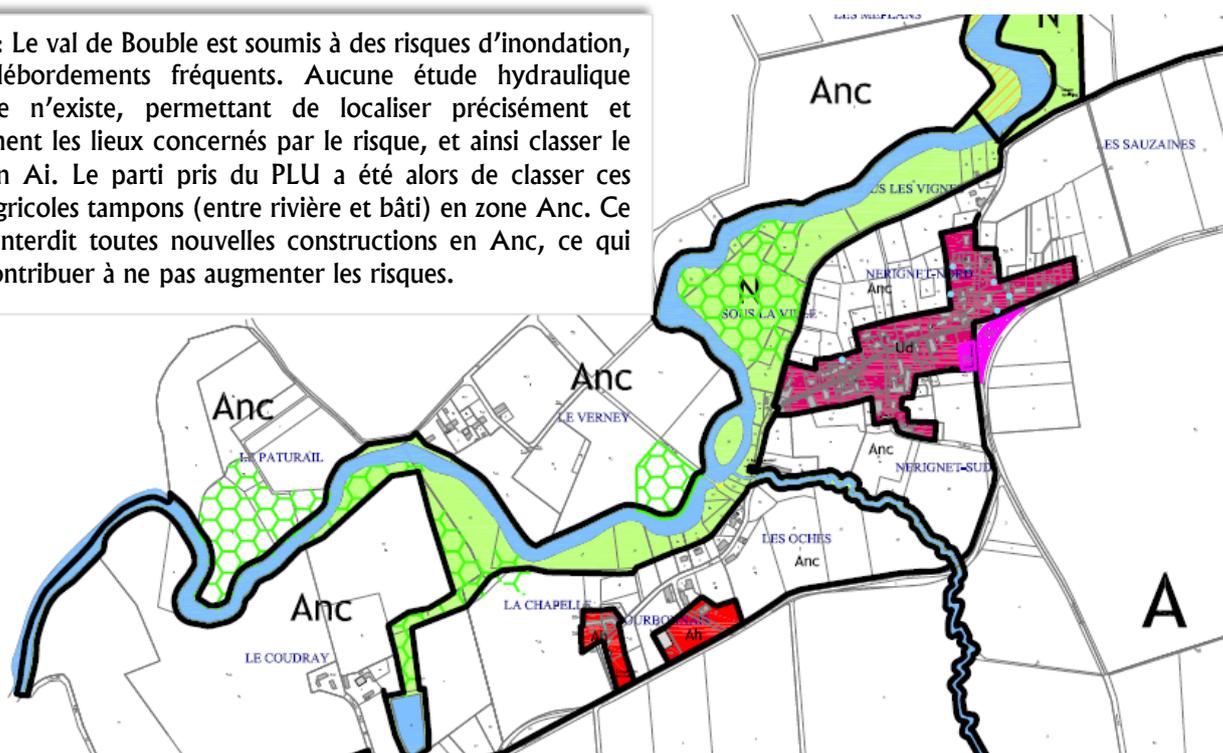
- l'essentiel des espaces agricoles
- les exploitations agricoles. Les bâtiments agricoles existants abritant des animaux ont été repérés au PLU et se distinguent sur le plan par la mise en place d'un périmètre de protection (règle de réciprocité). Ce périmètre est de 50 ou 100 m selon le nombre d'animaux abrités.
- les constructions à vocation d'habitation implantées de manière isolée, ponctuelle, dans les espaces agricoles. Le règlement de la zone A en conformité avec la Loi ALUR autorise la rénovation des bâtiments existants, leur extensions en continuité (sous conditions). Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de ne pas augmenter le mitage.

**La zone Ai** correspond à la zone soumise au risque inondable de la Sioule. Cette zone linéaire encadre le Val de Sioule et remonte légèrement dans le Val de Bouble.

**Le secteur Anc** correspond à une zone agricole non constructible. Les zones Anc encadrent le Val de Bouble. Elles jouent plusieurs rôles :

- Les valeurs agronomique des terres et paysagère sont protégées de toutes constructions (même agricoles).
- Elles constituent des zones tampons entre le val de Bouble et les villages et hameaux à proximité, renforçant le caractère paysager du secteur et le cadre de vie.
- Elles constituent des champs d'expansion des crues afin de mieux protéger les personnes et les biens des zones Ah à proximité.

Exemple : Le val de Bouble est soumis à des risques d'inondation, et des débordements fréquents. Aucune étude hydraulique approuvée n'existe, permettant de localiser précisément et formellement les lieux concernés par le risque, et ainsi classer le secteur en Ai. Le parti pris du PLU a été alors de classer ces espaces agricoles tampons (entre rivière et bâti) en zone Anc. Ce principe interdit toutes nouvelles constructions en Anc, ce qui devrait contribuer à ne pas augmenter les risques.



Pour une mise en compatibilité avec la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, le PLU a opéré des classements différents pour les sites bâtis existants éparpillés sur le territoire.

- Les sites bâtis affichant une vocation d'habitat sont classés en zone agricole A permettant la réfection de l'existant et des extensions en continuité. Les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites.

L'extension dans la continuité de l'existant est permise pour répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui, permettre les rénovations des bâtiments existants, tout en cherchant le regroupement (extensions en continuité).

~~Les constructions annexes (détachées du bâtiment initial) sont interdites pour ne pas augmenter le mitage.~~

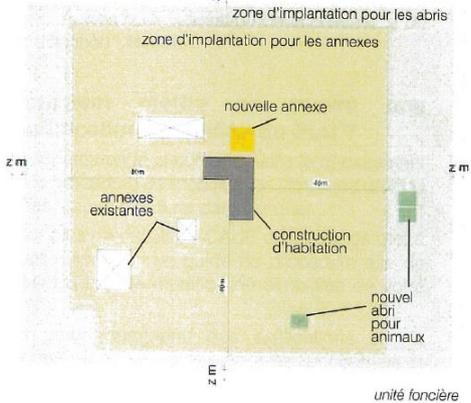
Le PLU pour approbation introduit une modification réglementaire, afin de prendre en compte la Loi Macron, conformément aux avis du commissaire enquêteur. Les constructions annexes sont ainsi autorisées mais sous conditions.

Le PLU ne fait pas de distinction concernant les constructions existantes à vocation d'habitat, qu'elles soient en zone A ou Anc. Ce principe résulte d'un choix communal, notamment au regard des contraintes réglementaires déjà initiées pour ces bâtiments (conditions et limites d'extension) pour répondre aux besoins d'habiter actuellement. Les zones A agricoles constructibles, réservées au développement des exploitations agricoles, couvrent la majorité du territoire.

- Au cœur des zones A et N, un repérage est effectué. Les bâtiments existants, n'ayant plus de vocation agricole, signalés par une étoile ✱ au plan de zonage, sont autorisés à changer de destination. L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE A1 - SONT INTERDITS</b>	
<p>— Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.</p>	<p><i>Ce point ne répond pas entièrement à la liste des 9 destinations fixées pour les PLU. Ce choix du PLU répond à une volonté de rappeler des principes importants de protection de l'environnement et notamment des zones humides.</i></p>
<p>- Les constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</p> <p>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.</p>	<p><i>Ce type d'activités ne répond pas à la vocation de la zone. Un zonage spécifique a été défini pour l'activité de carrière en Nc.</i></p>
<p>- L'ouverture et l'exploitation de carrière.</p>	
<b>ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<p>Dans tous les secteurs (A, Anc, Ai) :</p>	
<p>— Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve :</p>	<p><i>Pour minimiser les risques environnementaux et préserver les ressources.</i></p>
<p>* que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique</p>	
<p>* 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</p>	
<p>* 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</p>	
<p>* ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>— 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 :</p>	

<p>* 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</p>	
<p>* et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>Dans les secteurs A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'activité agricole.</li> </ul>	<p><i>Pour répondre à la vocation agricole de la zone A.</i></p>
<p>Dans tous les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation, la réfection des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> <li>- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation ou 40m<sup>2</sup> maximum, à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- La réalisation de garage dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.</li> <li>- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition       <ul style="list-style-type: none"> <li>* que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>* que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à 4 m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.</li> <li>* que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> </ul> </li> <li>- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :       <ul style="list-style-type: none"> <li>* Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.</li> <li>* Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.</li> <li>* Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</li> </ul> </li> <li>- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :       <ul style="list-style-type: none"> <li>* Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m,</li> <li>* Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 15 m<sup>2</sup></li> <li>* Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.</li> </ul>       Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.     </li> </ul>	<p><i>Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron. Les espaces agricoles sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.</i></p> <p><i>Pour une mise en conformité avec la Loi Macron.</i></p> <p><b>Synthèse sur l'implantation des abris pour animaux et des annexes.</b></p> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile *, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité agricole et paysagère du site.</li> </ul>	<p><i>L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.</li> </ul>	<p><i>Les exhaussements et les affouillements qui pourraient être également nécessaires à l'activité agricole et au travail de la terre sont également autorisés.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas</li> </ul>	<p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ...</i></p>

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.	<i>dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i>
En secteur A1 : L'entretien des bâtiments existants.	<i>Pour préserver la vocation d'habitat existante mais limiter les nouveaux risques envers les personnes et les biens.</i>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<b>1 - Accès</b>	<i>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.</i>
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.	
<b>2 - Voirie</b>	<i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i> <i>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.</i>
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.	
<b>ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>1 - Eau</b>	<i>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.</i>
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
<b>2 - Assainissement</b>	<i>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 réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i> <i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.</i>
<i>-Eaux usées</i>	
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.	
<i>-Eaux pluviales</i>	<i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.</i>
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. Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.	
<b>3 – Réseaux secs</b>	<i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i>
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	
<b>ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Non fixées.	<i>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.</i> <i>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</i>

	<p>préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</p> <p>Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</p>
<b>ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
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.	<p>Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable, n'ont pas lieu d'être. Ainsi, les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.</p> <p>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (10m minimum) afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public</li> <li>- Avoir une marge de manœuvre pour les véhicules</li> <li>- Améliorer la sécurité</li> </ul>
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'1m.	<p>La règle diffère 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.</p>
<b>ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.	<p>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, un recul de 5m est demandé. Celui-ci garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles (pour accéder à l'ensemble de la parcelle) tout en permettant de maintenir le caractère paysager de la zone.</p>
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.	<p>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique et pour les reconstructions de bâtiments détruits de façon accidentelle afin de ne pas les pénaliser.</p>
<b>ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Implantation libre.	<p>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7– représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone A.</p>
<b>ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL</b>	
Non fixée.	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
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 :	
- 6 m pour les maisons d'habitation,	
- 10 m pour les bâtiments d'exploitation	
- 15 m pour les silos.	<p>Ces hauteurs correspondent à celles des constructions déjà existantes sur la zone agricole. Elles offrent une latitude qui apparaît suffisante pour l'ensemble des activités agricoles.</p>

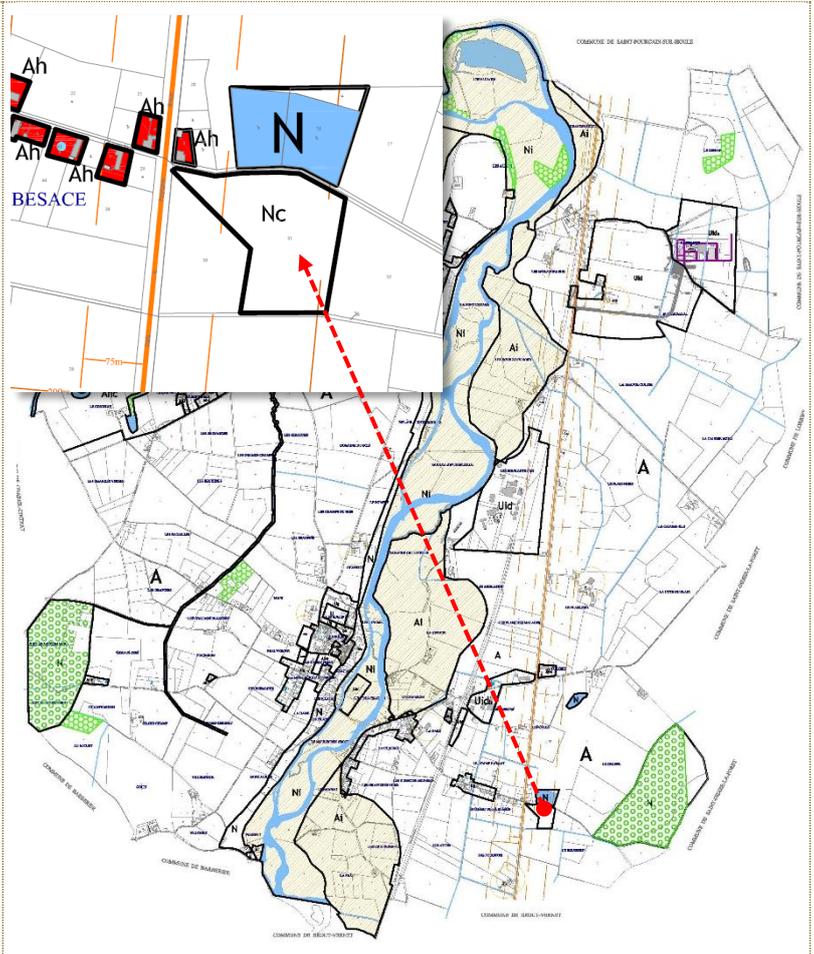
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	
<b>ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
Règles générales:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> </ul>	<i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.</li> </ul>	<i>Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère.</i>
Règles particulières :	
<u>-Constructions à usage d'habitation et annexes :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures et couvertures:</li> </ul>	<p><i>Les règles particulières font apparaître des constructions qui miseraient sur le développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Il s'agit ici de permettre la mise en œuvre des Grenelles et assurer une meilleure insertion paysagère de ces bâtiments.</i></p> <p><i>Les règles se rapprochent de celles des zones d'habitation (Ug) afin de conserver une cohérence sur l'ensemble du territoire.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Lorsque les couvertures seront en tuiles elles seront de couleur rouge brun ou rouge vieilli</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* 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.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les toitures terrasses sont autorisées.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades :</li> </ul> <p>Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures:</li> </ul>	
<p>Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</p>	
<p>Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.</p>	
<p>Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.</p>	
<u>-Constructions à usage agricole :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parties maçonnées seront réalisées au mortier de chaux.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éventuels bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit.</li> </ul>	
<b>ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT</b>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p><i>Dans un souci de sécurité publique, le PLU rappelle que les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.</i></p>
<b>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS– ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteurs A et Anc, dans le cadre des espaces boisés à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L 123.1.5, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</li> </ul>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage. Elles permettent d'assurer une transition végétalisée avec le domaine agricole.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un <b>masque accompagnement végétal</b>.</li> </ul>	
<p>— 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.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> </ul>	<p><i>Pour faciliter les déplacements de la petite faune, réduire les fragmentations du territoire issues de l'urbanisation.</i></p>
<p><b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p>Non fixé.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b></p>	
<p><b><i>ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i></b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>
<p><b><i>ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</i></b></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i></p>



### 3.3 – La zone de carrière Nc

Le sud de la commune de BAYET est marqué par la présence d'une carrière existante et en activité jusqu'en 2022. Le PLU propose un zonage Nc dédié à la carrière existante située au Rouzerot. Les limites du zonage se sont adaptées à l'espace utilisé actuellement par la carrière.



Le sous secteur Nc se rattache au règlement de la zone N.

- Voir plus loin les traductions réglementaires.
- Voir en annexe la jurisprudence concernant les carrières, de la cour administrative d'appel de Lyon.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	Traductions réglementaires
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE N1 - SONT INTERDITS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles 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.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation.</li> </ul>	<p><i>La préservation du caractère paysager de la zone N nécessite d'interdire toutes les constructions, travaux, aménagements et dépôts de quelque nature que ce soit.</i></p>
<p><small>— Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.</small></p>	
<b>ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteurs N et Ni : <ul style="list-style-type: none"> <li>* L'adaptation, la réfection des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> <li>* L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition <ul style="list-style-type: none"> <li>* que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>* que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à 4 m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.</li> <li>* que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> </ul> </li> <li>* Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.</li> <li>* Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.</li> <li>* Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</li> <li>* Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m,</li> <li>* Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 15 m<sup>2</sup></li> <li>* Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.</li> </ul> </li> <li>Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</li> <li><small>* L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation ou de 40m<sup>2</sup> maximum, à la date d'approbation du PLU.</small></li> <li><small>* La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.</small></li> </ul>	<p><i>Pour être en compatibilité avec la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.</i></p> <p><i>L'extension dans la continuité de l'existant est permise pour répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui, permettre les rénovations des bâtiments existants, tout en cherchant le regroupement (extensions en continuité).</i></p> <p><i>Les constructions annexes (détachées du bâtiment initial) sont interdites pour ne pas augmenter le mitage.</i></p> <p><i>Le PLU ne fait pas de distinction concernant les constructions existantes à vocation d'habitat, qu'elles soient en zone A ou Anc. Ce principe résulte d'un choix communal, notamment au regard des contraintes réglementaires déjà initiées pour ces bâtiments (conditions et limites d'extension) pour répondre aux besoins d'habiter actuellement. Les zones A agricoles constructibles, réservées au développement des exploitations agricoles, couvrent la majorité du territoire.</i></p>

<p>* Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile *, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site.</p>	<p><i>L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.</i></p>
<p>— En secteur Ni : L'entretien des bâtiments existants.</p>	<p><i>En zone inondable, l'entretien des bâtiments existants permet de conserver leur vocation, et limite l'augmentation des risques envers les personnes et les biens.</i></p>
<p>- En secteur Nc : l'exploitation de carrières, ainsi que leurs équipements et installations sous réserve d'être liés à l'activité.</p>	<p><i>Ce secteur concerne une zone de carrière au sud de la commune. cette activité existante est programmée jusqu'en 2022.</i></p>
<p>- Dans tous les secteurs (N, Ni, Nc) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.</li> </ul> </li> <li>○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Pour une meilleure protection des milieux humides.</i></p>
<p>* Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou d'intérêt général.</p>	<p><i>Les constructions et installations techniques : 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.</i></p> <p><i>Leur autorisation ne doit cependant pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages, et aux activités agricoles, pastorales ou forestières.</i></p>
<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE</b></p>	
<p><b>1 - Accès</b></p>	
<p>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.</p>	<p><i>Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique.</i></p>
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération.</p>	<p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet.</i></p>
<p><b>2 - Voirie</b></p>	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.</p>	
<p><b>ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p>	
<p><b>1 - Eau</b></p>	
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>Pour une cohérence avec les autres zones car la zone N peut accueillir des constructions.</i></p>
<p><b>2 - Assainissement</b></p>	
<p><i>-Eaux usées</i></p>	
<p>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.</p>	

<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p><i>-Eaux pluviales</i></p> <p>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.</p> <p>Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p> <p><b>3 – Réseaux secs</b></p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	
<p><b>ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>	
<p>Non fixées.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p>	
<p>En zone N et secteur Nc</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 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 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.</p>	<p><i>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 5m afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Compte tenu du caractère particulier de ces édifices, ce recul peut être rabattu à ,50m.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.</i></p>
<p><b>ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p>En zone N et secteur Nc</p>	
<p>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.</p>	<p><i>Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone, les implantations peuvent se faire en recul des limites séparatives latérales. Le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Compte tenu du caractère particulier de ces édifices, ce recul peut être rabattu à 1,50m.</i></p>
<p><b>ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	
<p>Implantation libre.</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i></p>
<p><b>ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL</b></p>	
<p>Non fixée.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p>	
<p>- En secteur N et Ni : La hauteur des bâtiments d'habitation est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout des toitures. Elle se</p>	<p><i>Pour une compatibilité avec les zones urbaines et la réalité du terrain.</i></p>

mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.	
- En secteur Nc : la hauteur est portée à 20m.	<i>Cette hauteur devrait suffire à l'activité de carrière déjà installée et finissant en 2022.</i>
- Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</b>	
<p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures et couvertures : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Lorsque les couvertures seront en tuiles elles seront de couleur rouge brun ou rouge vieilli</li> <li>* 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.</li> <li>* Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.</li> <li>* Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</li> <li>* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.</li> <li>* Les toitures terrasses sont autorisées.</li> </ul> </li> <li>- Façades : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.</li> </ul> </li> <li>- Clôtures : <ul style="list-style-type: none"> <li>* Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> </ul> </li> </ul>	<i>Les règles sont comparables à celles des zones urbaines et de la zone A, pour une cohérence générale.</i>
<b>ARTICLE N12 - STATIONNEMENT</b>	
Sans objet.	
<b>ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</b>	
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.	<i>Cet article exprime surtout des exigences qualitatives.</i>
- Dans le secteur Ni, dans le cadre des espaces boisés à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L 123.1.5., les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	<i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.</i>
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.	<i>Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un micro climat favorable à l'agriculture.</i>
-	
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.	<i>Pour faciliter les déplacements de la petite faune, réduire les fragmentations du territoire issues de l'urbanisation.</i>
<b>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	

Non fixé.	<i>Pour répondre à la loi ALUR.</i>
<b>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</b>	
<b>ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>
<b>ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</b>	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>

## 4 LES ESPACES BOISES CLASSES ET L'ARTICLE L.123.1.5

Les éléments végétaux présentant un intérêt environnemental et repérés au plan de zonage font l'objet d'un classement dans le cadre de la préservation des paysages, et de la mise en place des corridors écologiques (trame verte).

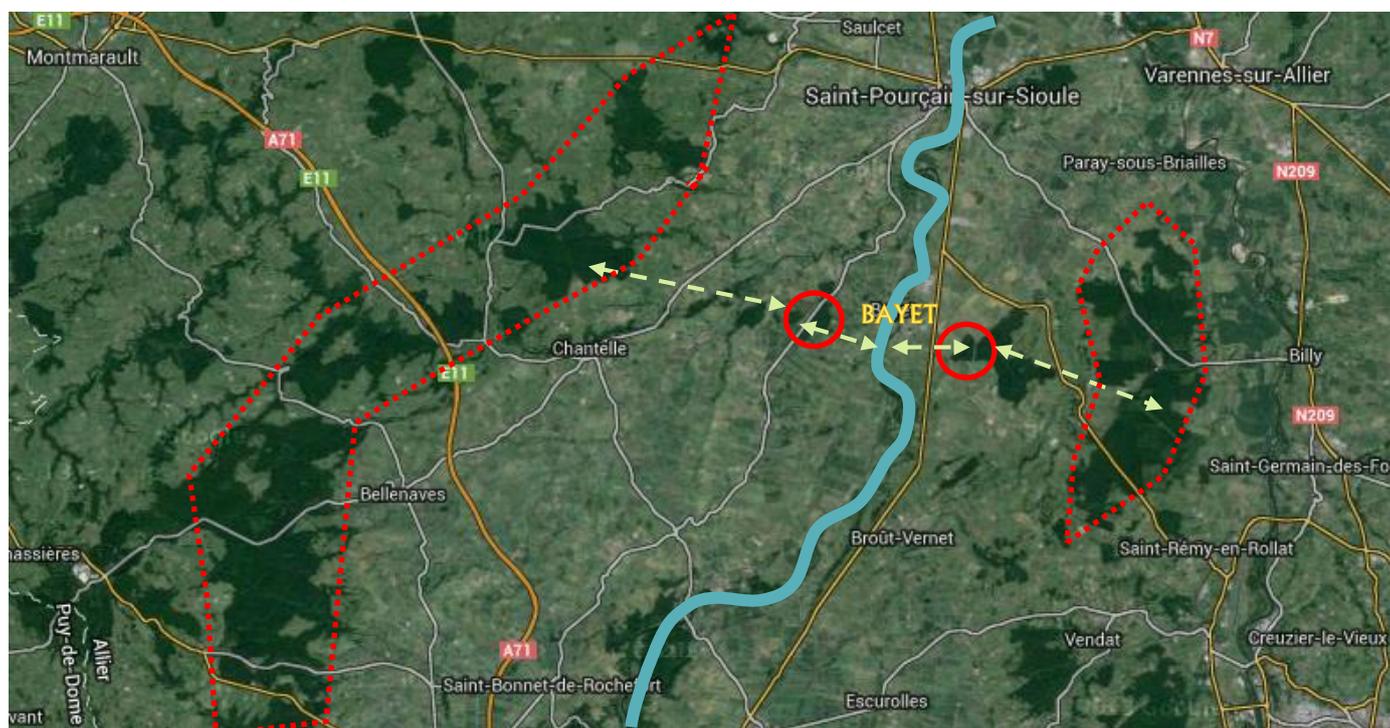
Les EBC définis au PLU concernent les bois de Douzon, de Marcenat / Saint Gilbert, de La Garde.

- Les Bois de Douzon, Marcenat / St Gilbert sont classés en zone naturelle stricte (N). La forêt de Marcenat / St Gilbert correspond à une ZNIEFF de type 1.
- Les Bois de la Garde se situent en zone agricole stricte (A).

Ces petits massifs boisés constituent à grande échelle, des supports secondaires aux grands corridors écologiques (le val de Sioule central, les arcs boisés).

L'objectif de ces classements est de préserver cette spécificité et ne pas intensifier l'enrésinement.

- Tout aménagement et construction est interdit, en zone N ;
- Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



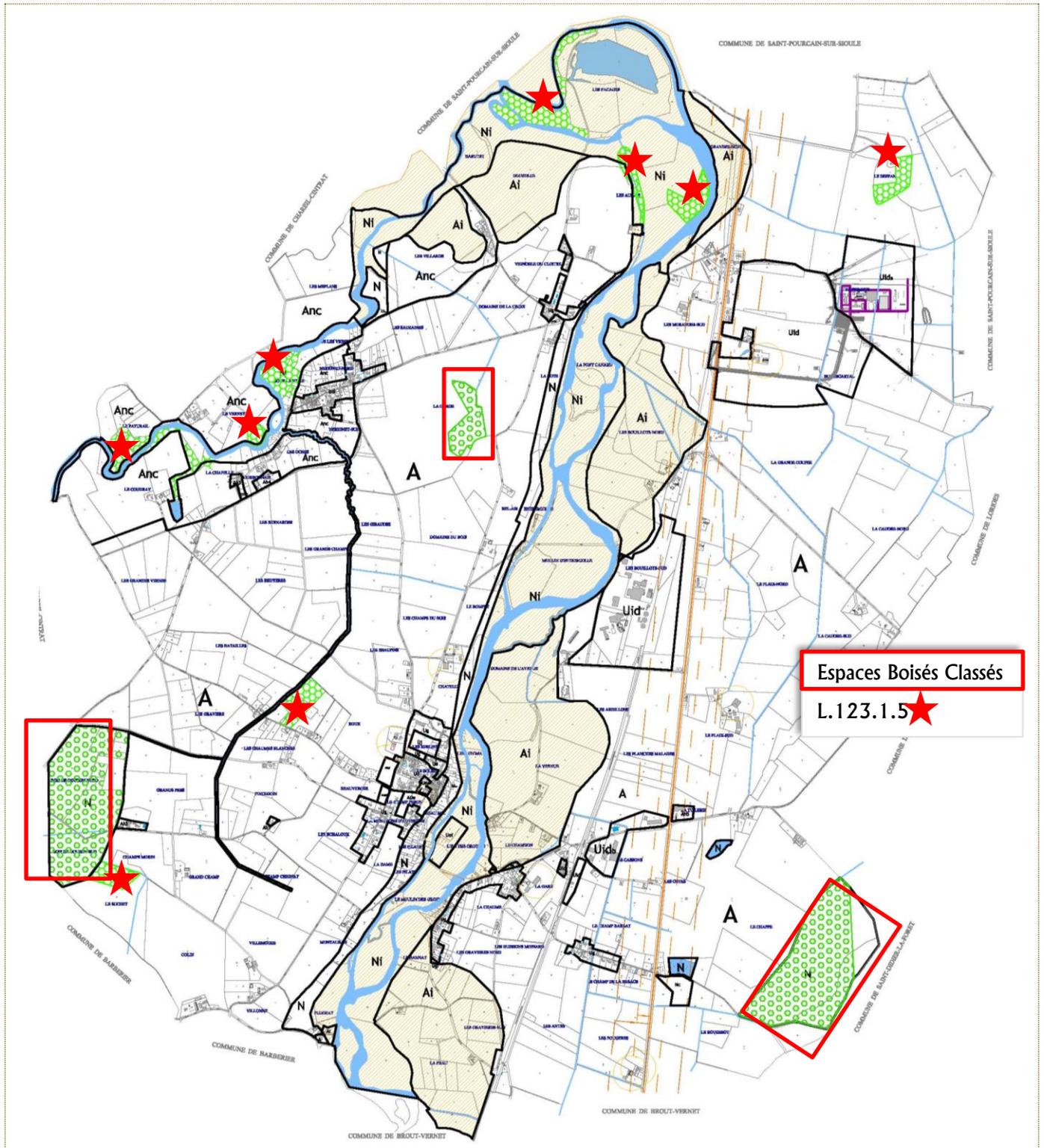
Afin de conforter la préservation des éléments naturels, le PLU emploie un autre outil : Plusieurs petits boisements naturels sont identifiés par l'article L.123.1.5.

La définition de ces éléments s'est basée sur plusieurs documents : diagnostic (localisation des massifs boisés, carte forestière), EBC du POS, 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 strictes (A). Les identifications concernent des petits massifs de feuillus, et le parc arboré du Deffan.
- Des zones agricoles non constructibles (Anc), notamment pour préserver et conforter la trame verte accompagnant le val de Bouble.
- Des zones naturelles inondables (Ni), notamment pour conforter les ripisylves de la Sioule autour de Gouzolles.



## 5 LES EMPLACEMENTS RESERVES

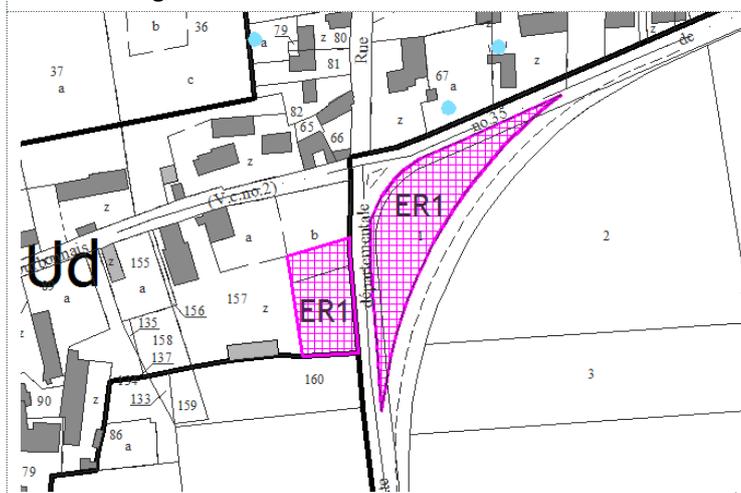
Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.  
2 Emplacements Réservés sont définis.

### ER 1 : NERIGNET

Parcelle 157b et z, et parcelle 1. Surface totale : 3600m<sup>2</sup> environ (1200m<sup>2</sup> et 2400m<sup>2</sup> environ).

Objectif : Il s'agit de réaliser des aménagements paysagers et sécuritaires sur un délaissé routier (parcelle 1), en entrée du village de Nerignet.

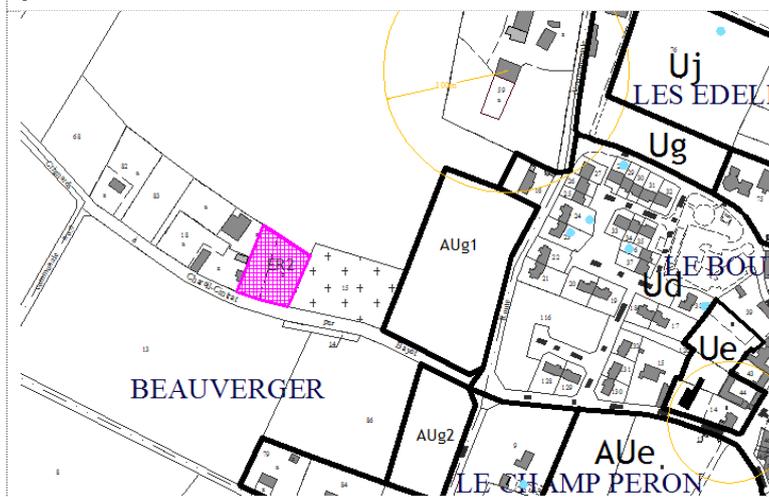
La parcelle 157b-z pourrait accueillir des stationnements pour véhicules lourds. Cet espace à proximité des voies de communication, constitue un emplacement stratégique, qui réduirait d'autant les nuisances générées par les pods lourds, dans le village.



### ER 2 : Le Bourg de BAYET

Parcelle 17 z et b partiellement. Surface : 2330m<sup>2</sup> environ.

Objectif : Cet espace situé contre le cimetière et en sortie du bourg de BAYET pourrait compléter les besoins des équipements communaux. Cet espace serait à usage de stationnements, mais également pour le dépôt de matériaux publics.



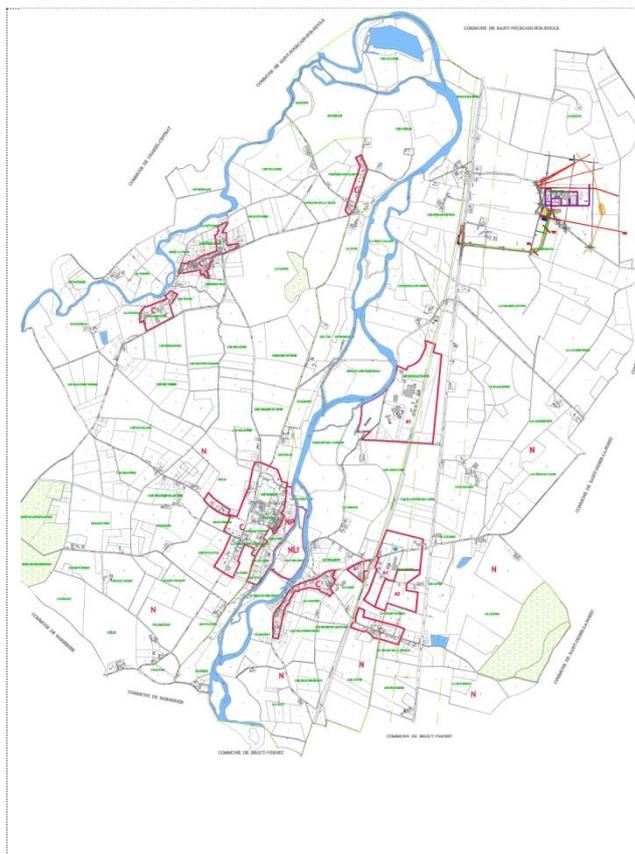
# 3<sup>EME</sup> PARTIE : BILAN DU PROJET

---

# 1 COMPARAISON DES DOCUMENTS D'URBANISME

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, les MARNU (Modalités d'application du règlement national d'urbanisme) ont été supprimées. La commune de BAYET ne dispose donc plus d'aucun document d'urbanisme.

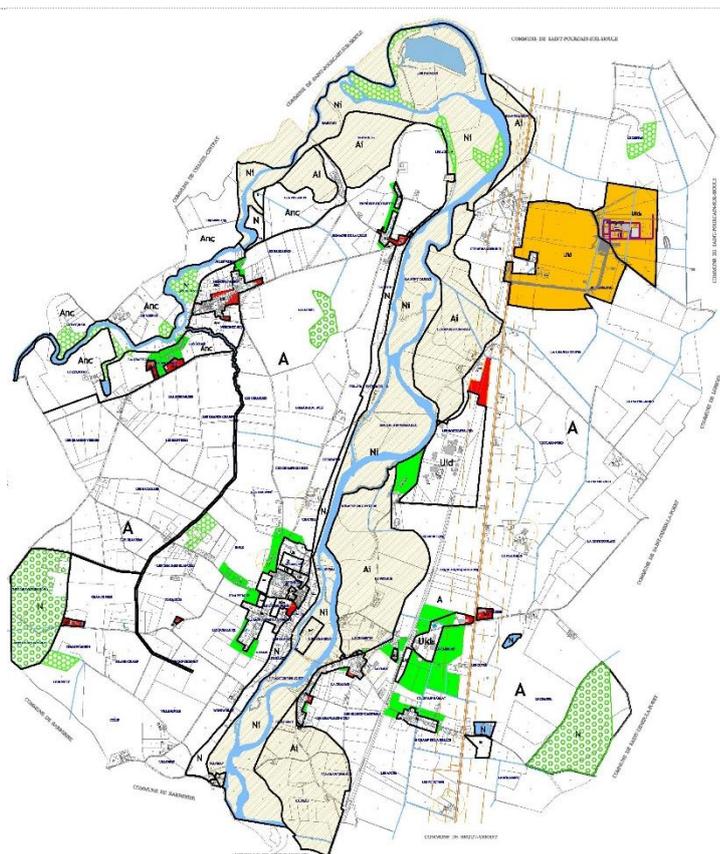
Cependant, pour permettre une comparaison dans les évolutions du document d'urbanisme, le MARNU est un outil utilisé dans les justifications du projet PLU.



## Zonage MARNU

Ce document définissait 3 zones :

- ✓ Des zones C constructibles à vocation d'habitat.
- ✓ Des zones N naturelles
- ✓ Des zones A constructibles à vocation artisanales, industrielles.



## Zonage PLU

■ Surfaces C constructibles au MARNU, déclassées au PLU, devenant zones agricoles ou naturelles.

■ Surfaces N naturelles au MARNU, devenant zones urbaines U au PLU.

■ Transfert de surfaces

Le secteur de la centrale électrique (au nord) est existant mais sont classé en N au Marnu a nécessité un transfert en zone Urbaine Ui. il s'agit d'une régularisation.

Ce qu'il faut retenir :

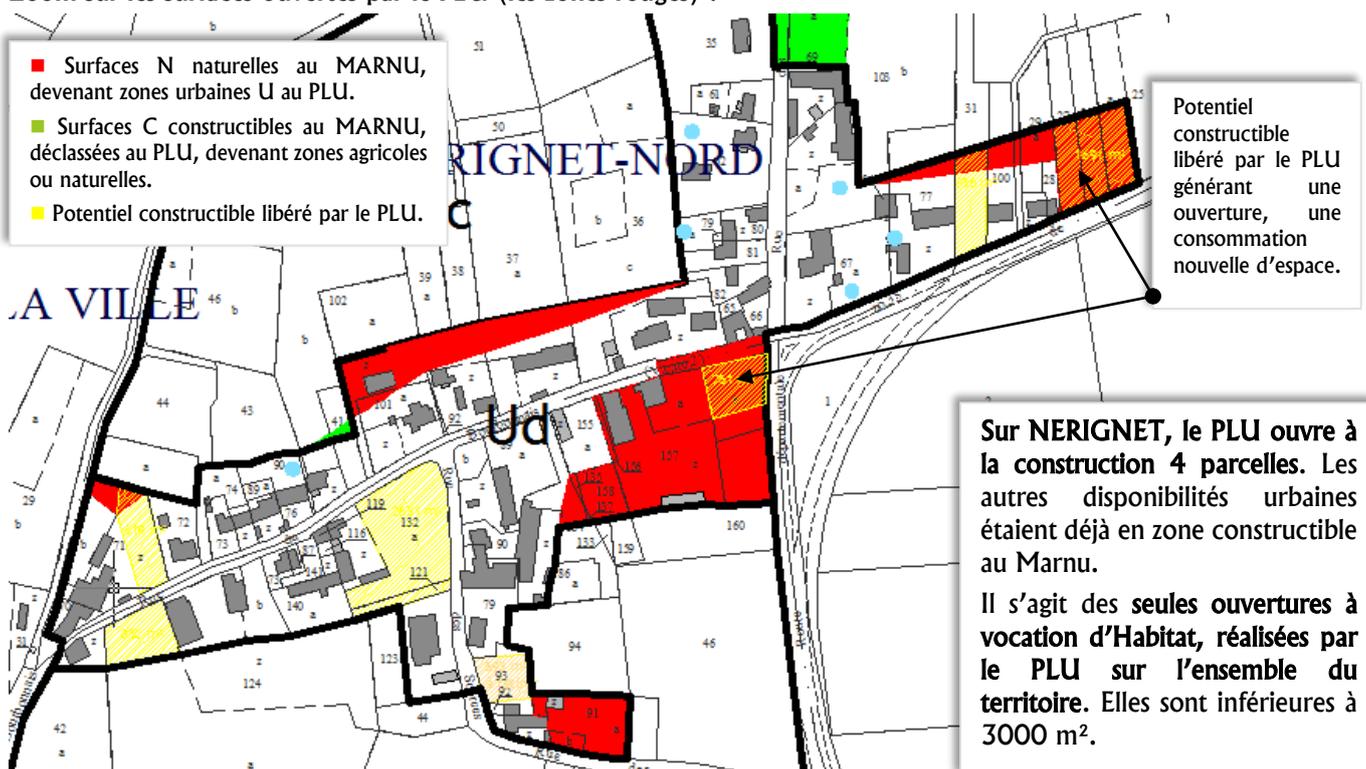
La transformation du MARNU en PLU a généré de nombreux changements en terme de zonages :

- Les vocations artisanales ou industrielles étaient, pour la plupart d'entre elles, classées en A constructible au MARNU. Cependant, le secteur de la centrale électrique qui existait, n'était classé qu'en zone N naturelle. Le PLU propose de classer ce secteur en zone urbaine Uid. Malgré un déclassement de surfaces, le PLU n'opère pas pour ce cas, une ouverture de nouvelles zones.
- Les autres modifications majeures du PLU concernent essentiellement une réduction des surfaces urbaines du MARNU. Le PLU a opéré un rééquilibrage des zones urbaines.
- Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces pour l'urbanisation future. Les zones AUg définies au PLU sont prises sur les zones urbaines du MARNU.

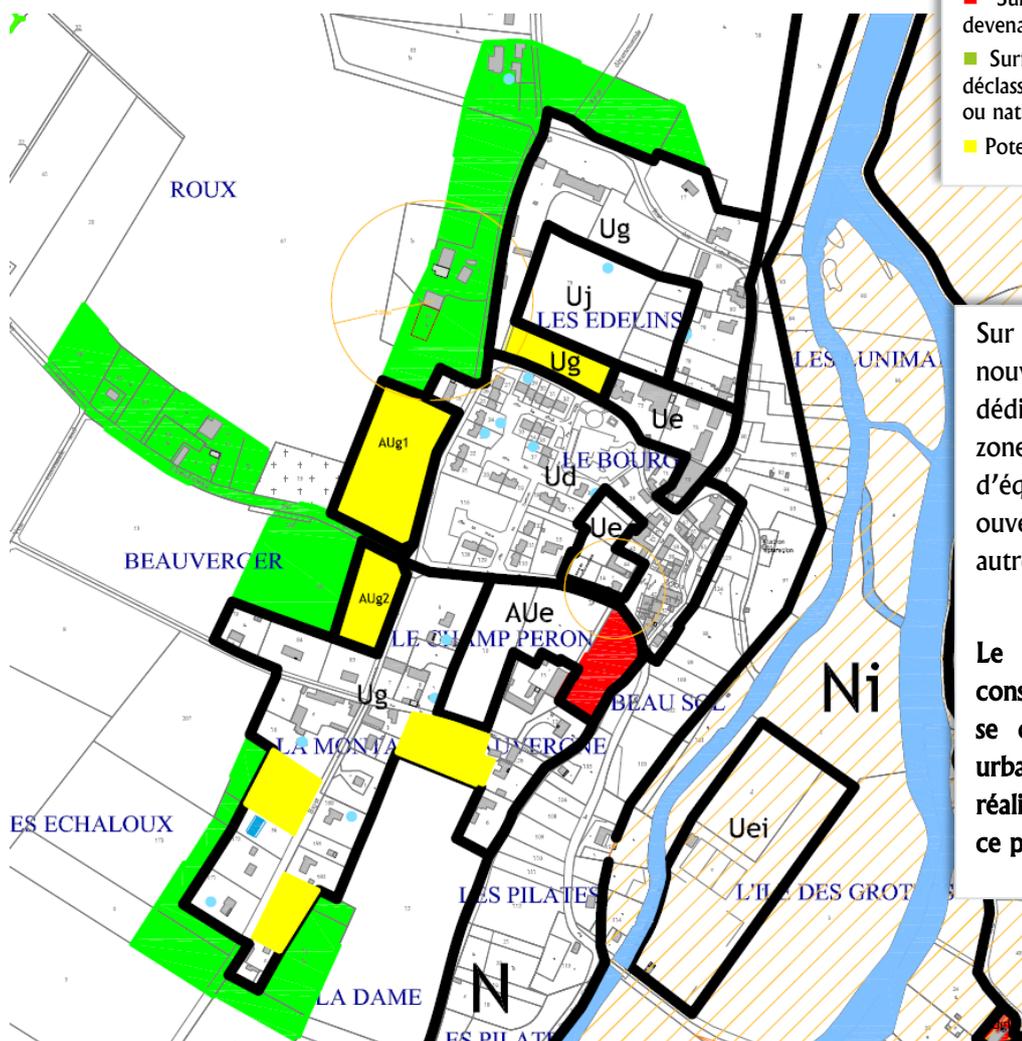
	Surfaces ouvertes au PLU	observations	Transfert	Surfaces rendues aux espaces agricoles ou naturels du PLU
Bourbonnais				36836
Nerignet	13047	régularisation		6473
Vignoble du Cloître	8179	régularisation		11848
Bayet Bourg	4690	Équipement		83026
La Chaume Le Chambon	4495	régularisation		4545
Les Cassons	3830	régularisation		202191
Champ de la Besace				32496
Les Bouillots		Economie		48032
Buchecartal (Centrale électrique)		Economie	796905	
<b>total</b>	<b>34 241 m<sup>2</sup></b>		<b>796 905 m<sup>2</sup></b>	<b>425 447 m<sup>2</sup></b>

Ce tableau détaillant les surfaces modifiées, met en évidence le nombre important de régularisations (régularisations de nouvelles constructions, jardins et espaces d'aisance revus sur certaines parcelles). Ainsi, sur la totalité des surfaces reclassées en zones urbaines (en rouge), le PLU ouvre pour la vocation Habitat moins de 3000m<sup>2</sup>.

Zoom sur les surfaces ouvertes par le PLU (les zones rouges) :

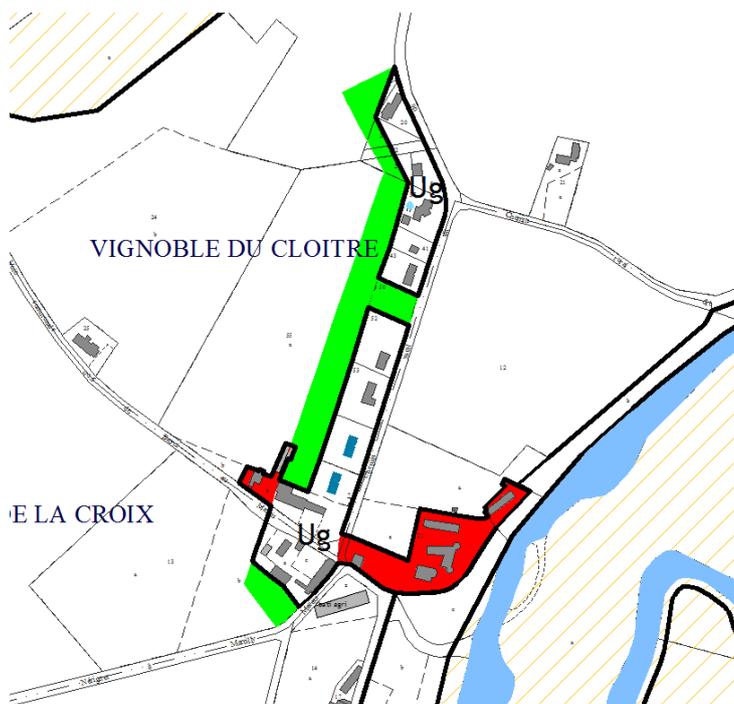


- Surfaces N naturelles au MARNU, devenant zones urbaines U au PLU.
- Surfaces C constructibles au MARNU, déclassées au PLU, devenant zones agricoles ou naturelles.
- Potentiel constructible libéré par le PLU.



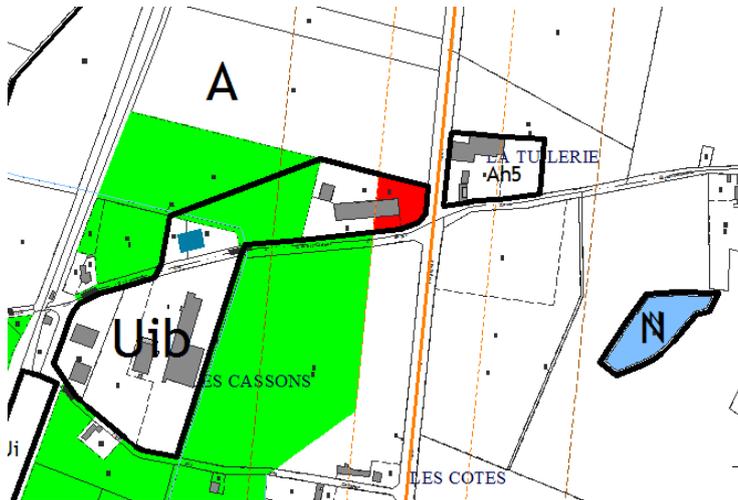
Sur le Bourg, le PLU ouvre de nouveaux espaces, uniquement dédiés à l'agrandissement de la zone AUe à vocation d'équipement. Il s'agit de la seule ouverture en terme de vocation autre qu'habitat.

Le potentiel urbain libre à construire, à vocation d'habitat, se concentre dans l'enveloppe urbaine existante. Le PLU n'a pas réalisé d'ouverture pour libérer ce potentiel.

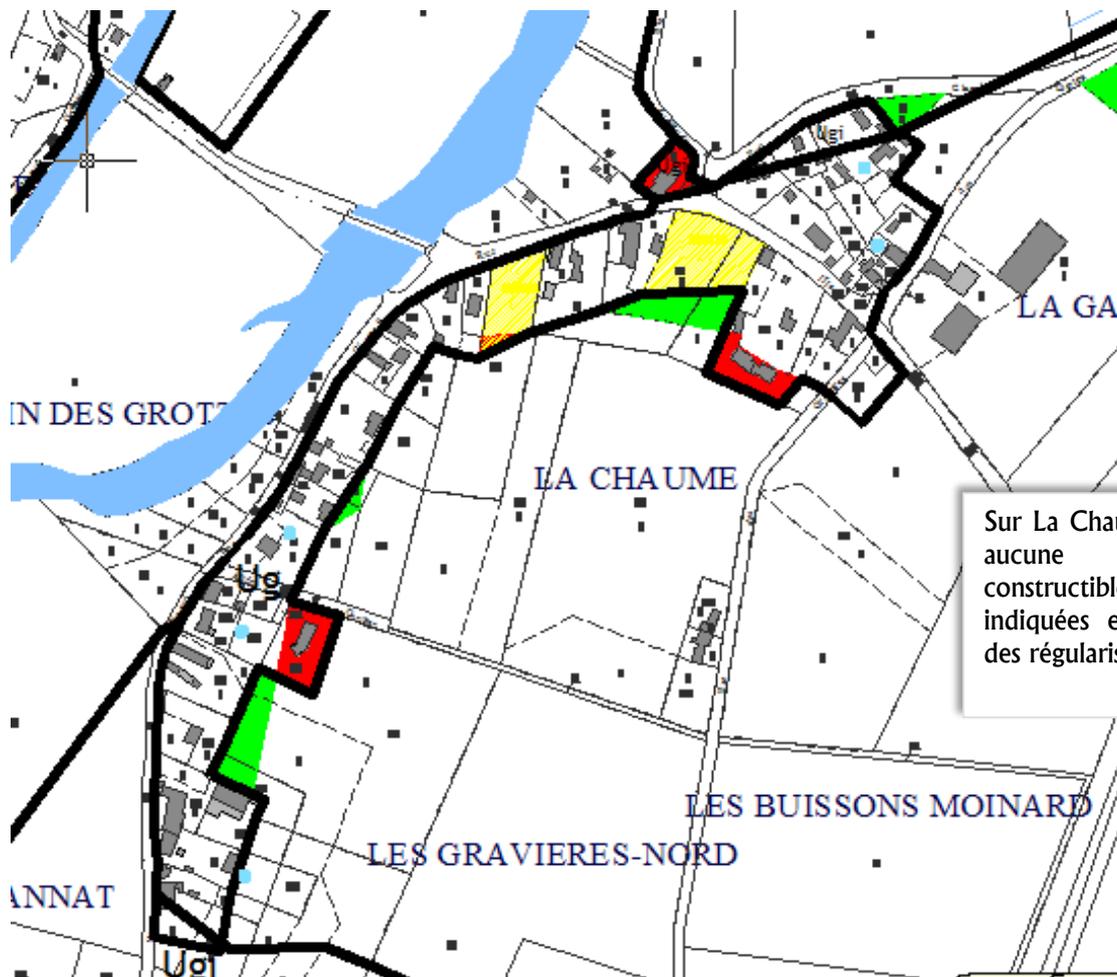


Sur Vignoble du Cloître, le PLU n'ouvre aucune nouvelle surface constructible. La volonté est de stopper l'urbanisation linéaire sur ligne de crête. Le zonage Ug se limite à l'existant. Les zones sont désormais saturées.

Les ouvertures, identifiées en rouge, constituent des régularisations d'existant que le PLU propose d'intégrer à la zone Ug.



Sur les Cassons, le PLU opère une régularisation.



Sur La Chaume, le PLU n'ouvre aucune nouvelle surface constructible. Les ouvertures indiquées en rouge constituent des régularisations d'existant.

#### Rappelons que

- les zones AUg définies au PLU ne sont pas à appréhender comme une consommation de nouvelles surfaces, puisqu'elles étaient déjà inscrites dans les zones urbaines du MARNU.
- La régularisation du secteur de la centrale électrique représente à elle seule près de 80 ha.

## 2 BILAN DES SURFACES

### SURFACES du MARNU en ha

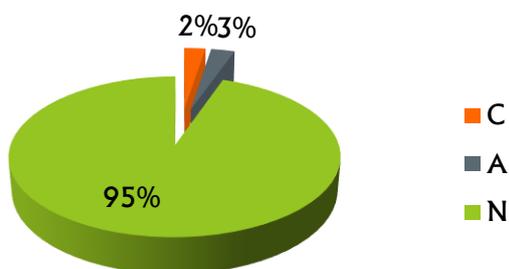
C	zones constructibles à vocation d'habitat	56,98
A1	zones constructibles à vocation artisanales, industrielles.	54,48
A2		8,6
Np	zones naturelles	10,47
Nli		10,27
N		2117,17

### SURFACES du PLU en ha

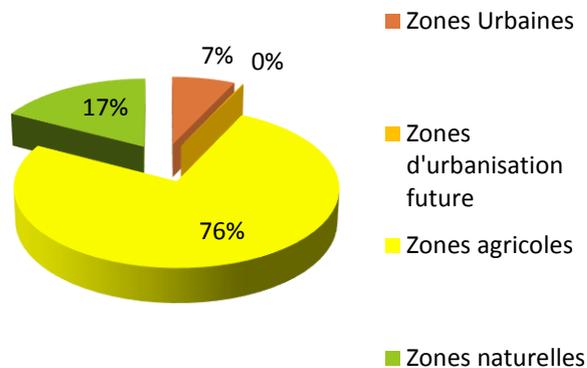
		Arrêt	Approbation
Zones Urbaines	Ud	11,25	
	Ug	22,57	- 0,11 ha
	Ue et Uei	4,21	
	Uid, Uidb, Uidi	119,82	
	Uj	1,59	
	<b>total</b>	<b>159,44</b>	
Zones d'urbanisation future	Aug	1,66	
	Aue	1,74	
	<b>total</b>	<b>3,4</b>	
Zones agricoles	A, Ai, Anc	1700,7	+ 0,11 ha
	Ah	3,96	
	<b>total</b>	<b>1704,66</b>	
Zones naturelles	N et Ni	388,35	
	Nc	2,15	
	<b>total</b>	<b>390,4</b>	

SUPERFICIE DE LA COMMUNE : **2258** hectares.

Répartition des Surfaces du MARNU



Répartition des surfaces du PLU





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

**Rappels des données démographiques : Le recensement communal est de 685 habitants en 2014, et 2,4 personnes/ménage.**

**Note sur la méthode d'estimation :** À partir des disponibilités urbaines, une analyse des projections de développement est possible et permet d'avoir une estimation du nombre de logements et d'habitants potentiellement attendus par le PLU. Un certain nombre d'indicateurs intervient dans la méthode d'estimation.

### 1) Le desserrement des ménages :

D'après les récentes projections de l'INSEE Auvergne pour le territoire du Grand Clermont, la réduction de la taille des ménages devrait encore être importante dans les années à venir, en raison à la fois de phénomènes sociologiques globaux (mise en couple plus tardive, séparations) et de la pyramide des âges (forte augmentation des personnes âgées et faiblesse de la génération en âge de procréer). Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2025 doivent prendre en considération cette baisse. Pour BAYET, au vue des derniers recensements, on peut considérer que cet indicateur peut perdre 1 point.

☞ Le nombre de personnes par ménage peut être estimé à 2.3 pour BAYET à l'horizon 2025.

### 2) Le taux de rétention :

Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à plusieurs facteurs:

- ✓ Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre.
- ✓ L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble complexifie la mise en œuvre des projets.
- ✓ La situation du marché foncier.

Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière.

☞ Sur la commune d'BAYET, un taux de rétention de 30% a été retenu.

### 3) La surface moyenne des parcelles :

Pour définir une surface moyenne de parcelle, le calcul s'est rapproché des prérogatives du SCoT de Saint Pourçain, soit 1000 m<sup>2</sup> en moyenne par logement individuel.

Le potentiel urbain à vocation d'Habitat se ventile de la manière suivante :

le champ de la besace	la chaume	le bourg	le bourg	nerignet
Ug	Ug	Ug	AUg	Ug
2779	2167	1028	14529	819
2241	3268	3969	4837	852
= 5020 m <sup>2</sup>	= 5435 m <sup>2</sup>	3389	= 19366 m <sup>2</sup>	2631
		4116		761
		2440		856
		= 14942 m <sup>2</sup>		1691
				= 7610 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL : Ug = 33 007 m<sup>2</sup> ; AUg = 19 366 m<sup>2</sup></b>			<b>= 52 373 m<sup>2</sup></b>	

estimations :	
potentiel	52 373 m <sup>2</sup>
rétention foncière :	30%
potentiel avec rétention :	36 661 m <sup>2</sup>
surface moyenne par logement	1000 m <sup>2</sup>
potentiel logements	36 logements
nombre de personnes/ménage estimé dans 10 ans	2,3
nombre d'habitants potentiellement accueillis entre 2015 et 2025	82-83 hab

Note : Impact positif du PLU en terme de consommation des espaces.

Le potentiel foncier du PLU est estimé à environ 5 ha, contre 19.91 ha estimé au Marnu. L'effort de réduction est notable. De plus, au regard des objectifs de réduction énoncés dans le PADD (baisse de 50% minimum du potentiel actuel), le PLU dépasse ces ambitions.

# **4<sup>EME</sup> PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET PLU AVEC LES GRANDES DIRECTIVES**

---

# 1 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PADD

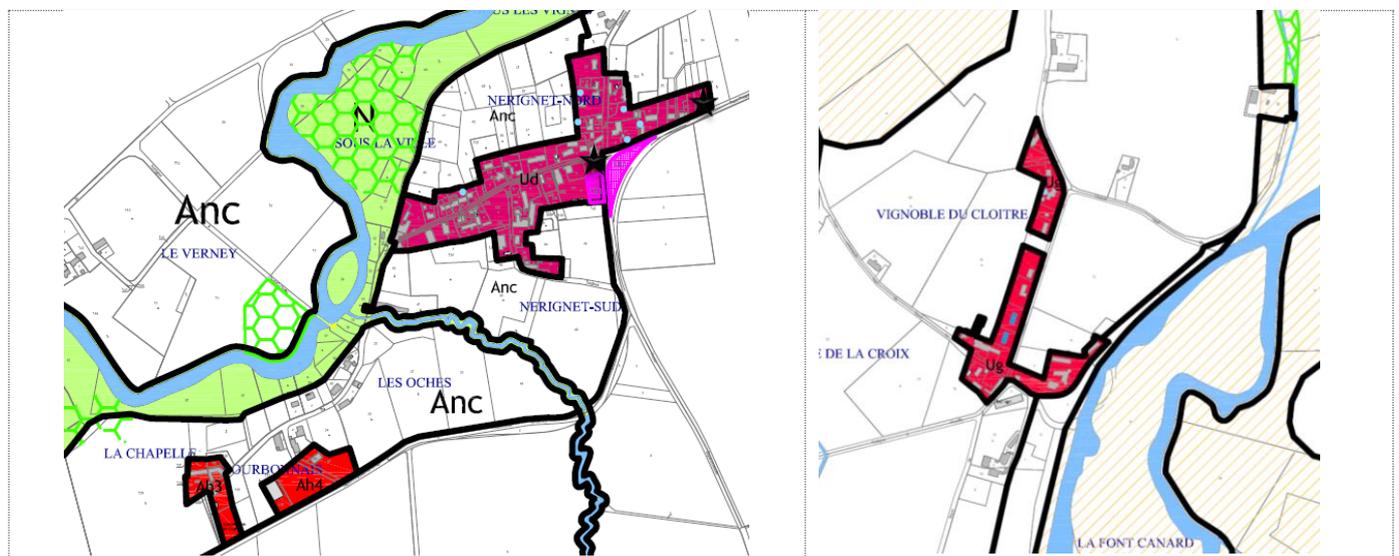
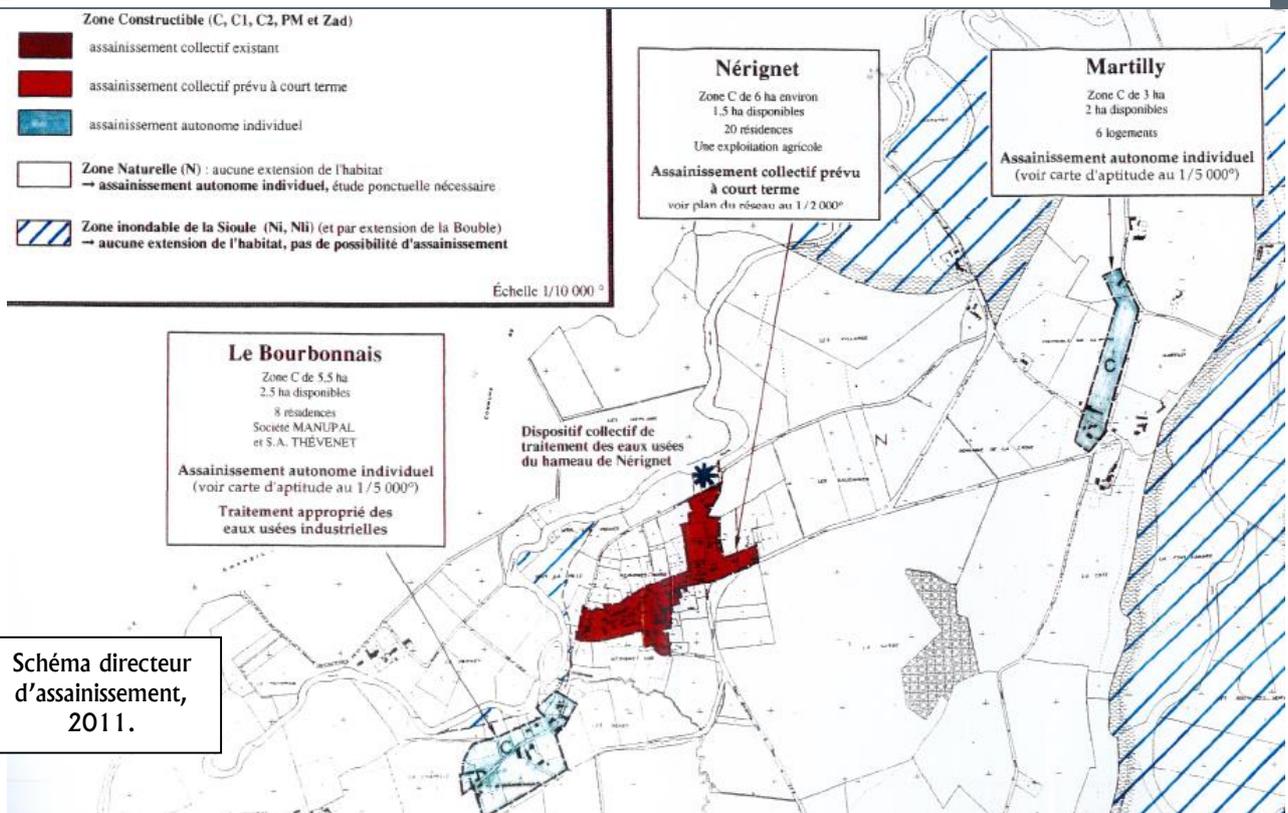
La commune de BAYET souhaite accueillir une centaine de nouveaux habitants environ d'ici 2025. Ce qui porterait la population communale à 785 habitants environ.

Aucun PLH n'existe sur le territoire communal et intercommunal.

Le calcul des capacités d'accueil du PLU, basé sur le repérage des Potentialités urbaines dégagées par le zonage, affiche 83 habitants supplémentaires, ce qui porterait la population communale à 768 habitants en 2025.

Ces projections de développement sont légèrement inférieures à celles du PADD. Cependant, ces projections restent des estimations (projections insee en termes de desserrement des ménages, moyenne de surface/logement individuel). Les zonages du PLU peuvent accueillir plus de ménages, dans le sens où les densités peuvent être plus poussées (pas de COS), le recyclage des logements anciens est favorisé.

# 2 COMPATIBILITE PLU / SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT



Le village de Nerginet fait partie du zonage d'assainissement collectif. il dispose d'une station d'épuration très récente, adaptée au village.

Le schéma directeur d'assainissement sera peut être à revoir pour ce qui concerne les extensions réalisées au PLU (★).

C'est notamment pour des raisons d'assainissement individuel, que les constructions éparses ont été laissées en zone agricole.

Le village de Vignoble du Cloître est en assainissement individuel. Les zonages Ug sont compatibles avec le schéma. La zone Ug est saturée.

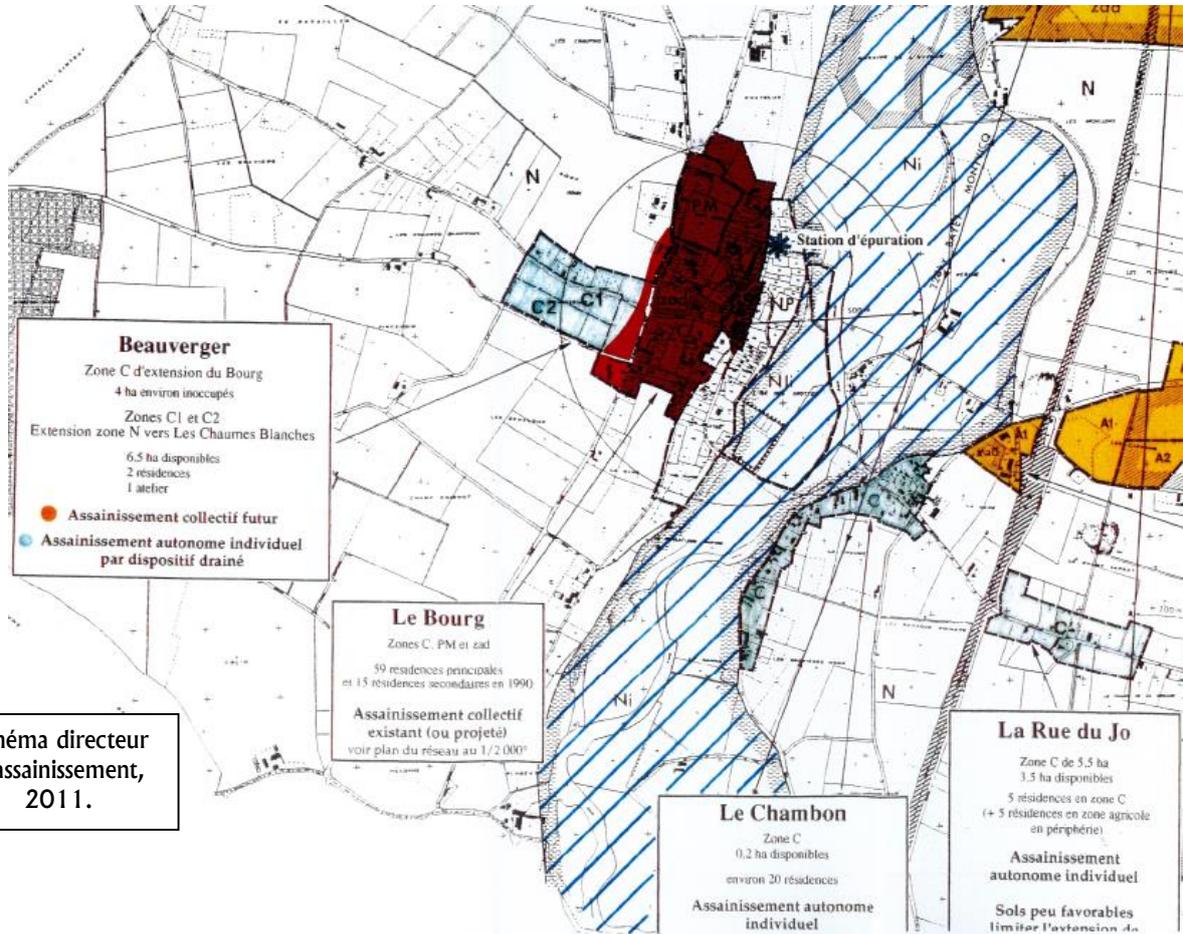
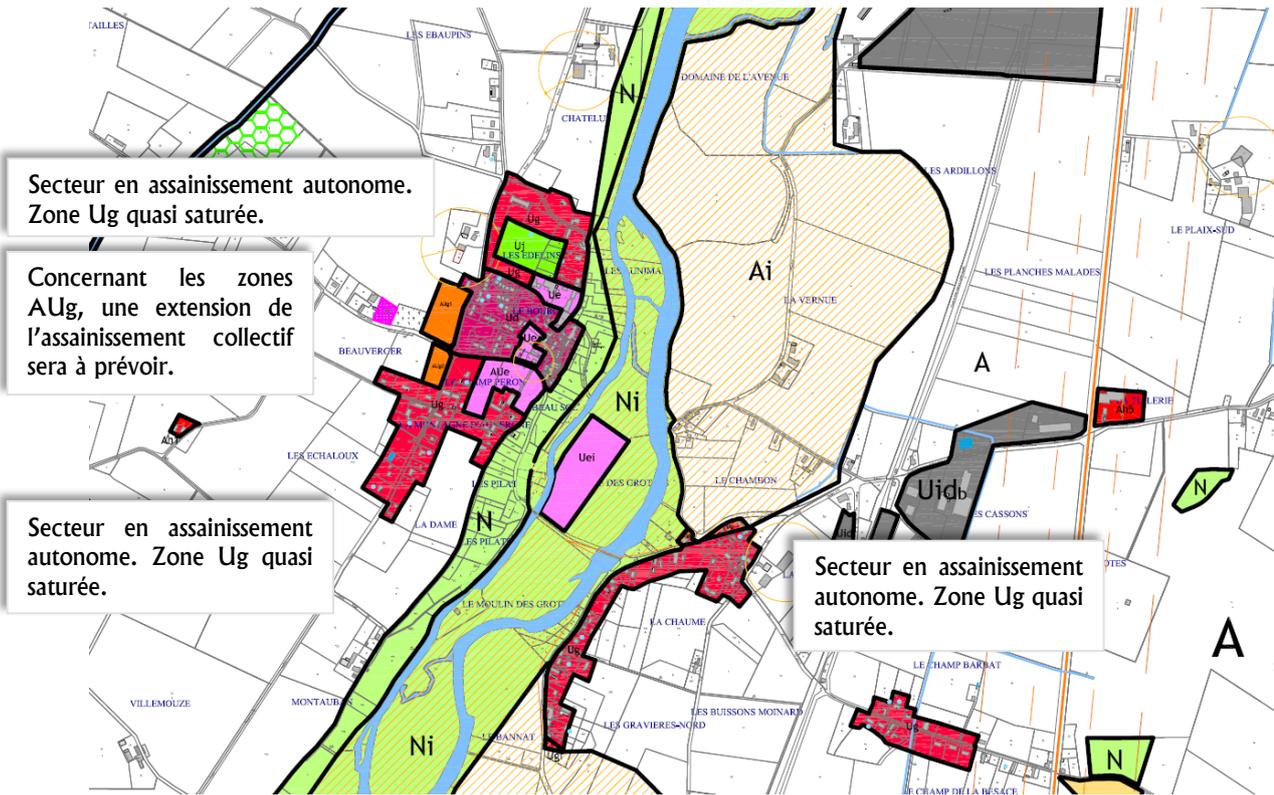


Schéma directeur d'assainissement, 2011.



Les objectifs de développement et d'accueil des populations se concentrent essentiellement sur le Bourg et Nérignet. Ces 2 sites sont en assainissement collectif et disposent d'équipements adaptés.

- Concernant le Bourg de BAYET, une nouvelle station d'épuration a été réalisée en 2014.  
Capacité de traitement : 260 EH soit un potentiel de 87 branchements (sur la base de 1 EH = 2.9 pers/logement).  
Utilisation actuelle (en 2015) : 74 branchements soit environ 222 EH.
- Concernant le hameau de Nérignet, une station d'épuration a été réalisée en 2013.  
Capacité de 160 Équivalent/Habitants, soit un potentiel de 67 branchements (sur la base de 1EH = 2.38 pers/logement).  
Utilisation actuelle (en 2015) : 59 branchements soit environ 135 EH.

Les gestionnaires ont pris en compte les évolutions à venir dans les dimensionnements des STEP.

Au PLU, deux zones d'urbanisation future sont ciblées pour la construction de logements. Les gestionnaires ont pris en considération une hypothèse de 1500 m<sup>2</sup> par logement, réaliste en zone rurale.

urbanisation future			nombre _de logements à créer
parcelle ZC11	pavillons	1,4 ha	9 ab
parcelle ZC67	pavillons	1,1 ha	7 ab
total urbanisation future	.	2,5 ha	16 ab

Les zones AUg 1 et 2 du PLU totalisent au final, une surface de 1.66 ha (inférieures aux prévisions des gestionnaires) et peuvent accueillir 16 logements individuels environ (sur la base de 1000 m<sup>2</sup>/logement individuel).

Les projets du PLU et les projections des gestionnaires apparaissent donc compatibles.

#### Estimation des capacités d'accueil des zones urbaines de Bayet et Nérignet / assainissement collectif :

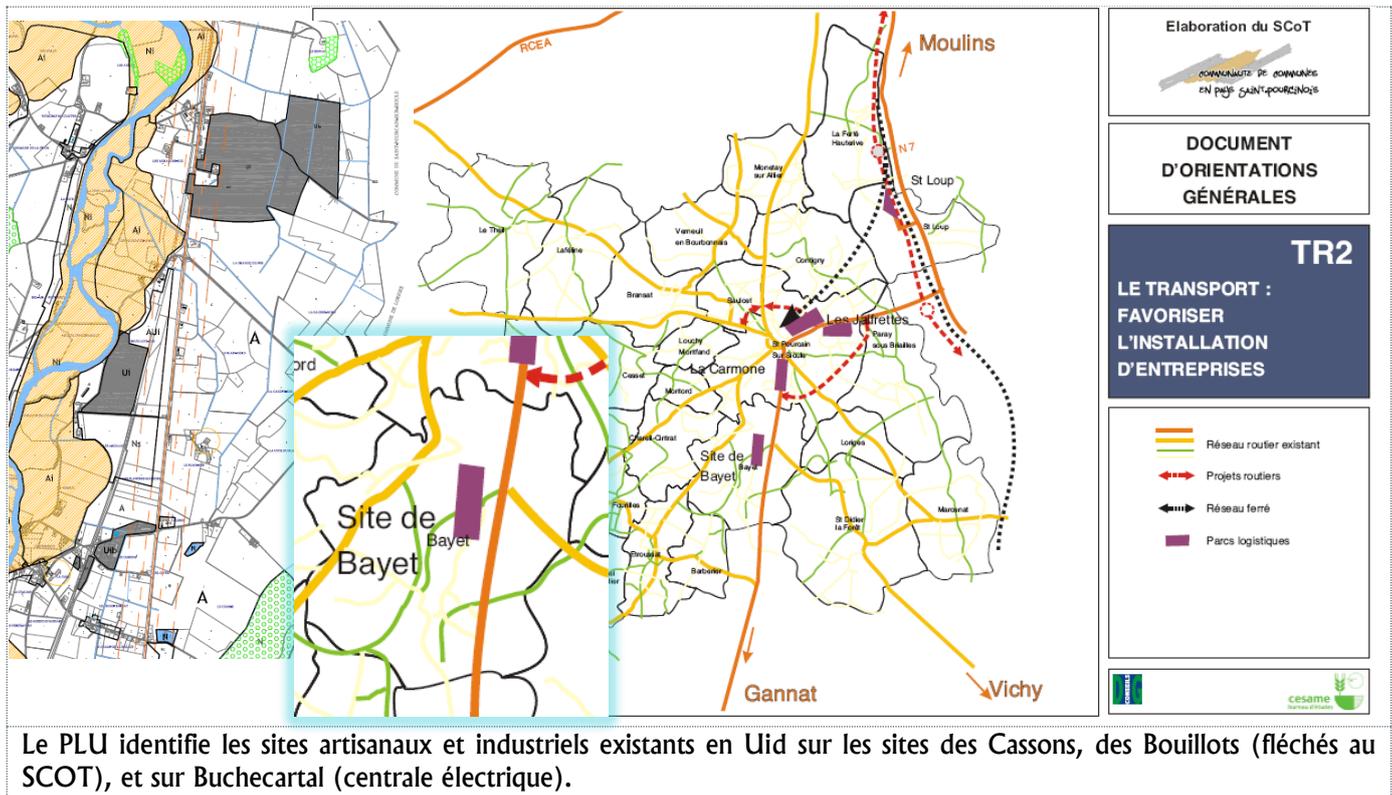
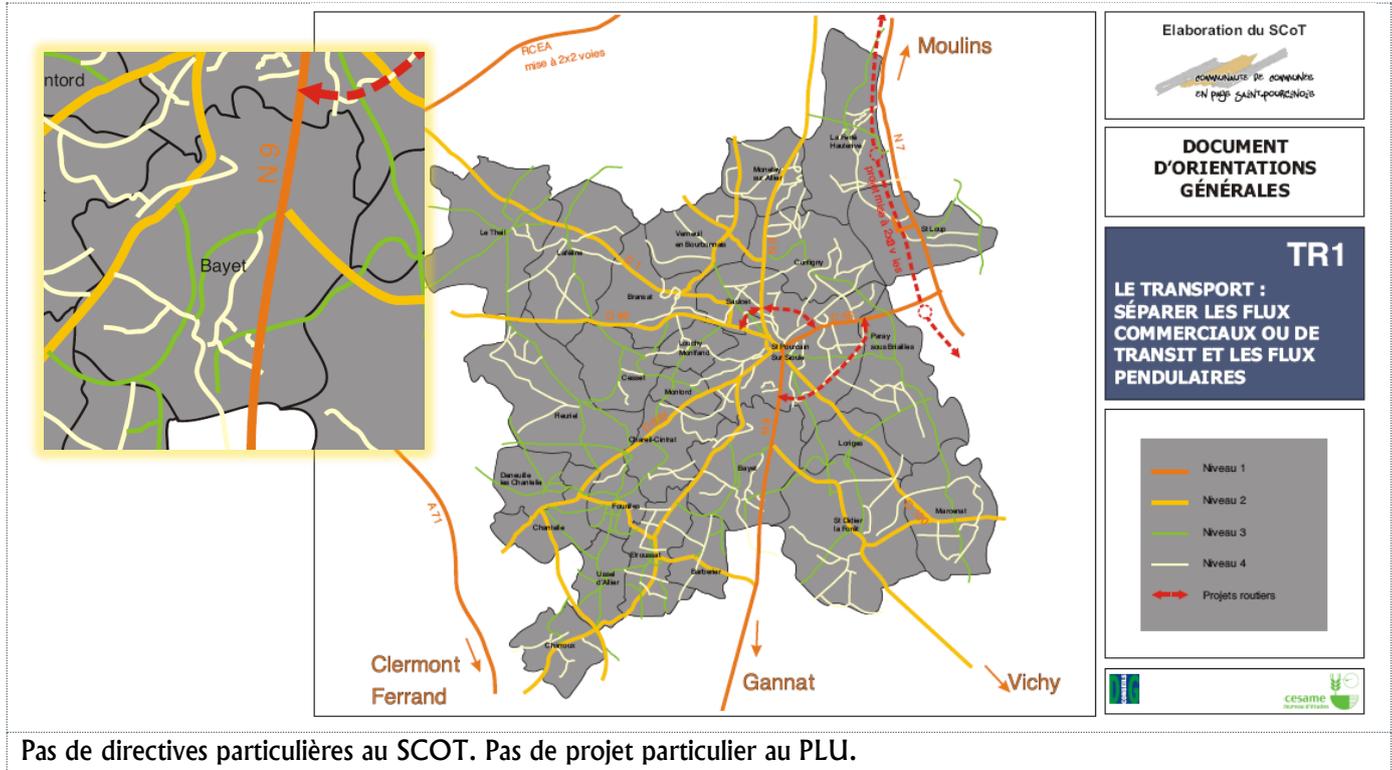
Potentiel libre au PLU	1 EH = 2.3 pers/ménage = 1 logement	Capacités restantes dans les STEP
BAYET : 28 logements minimum peuvent être réalisés	et accueillir 65 habitants.	Bayet : 38 EH.
NERIGNET : 9 logements possibles	correspondant à 20 habitants.	Nérignet : 25 EH.

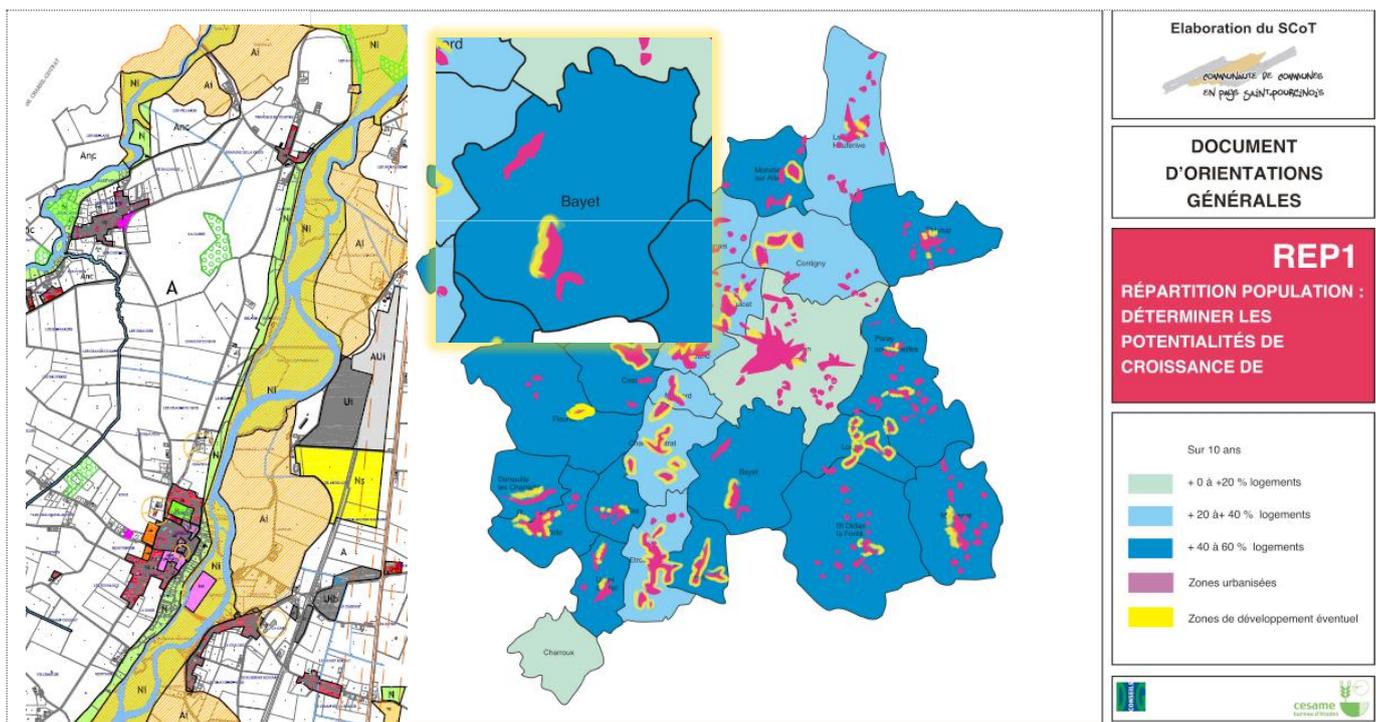
Les projets du PLU et les projections des gestionnaires apparaissent compatibles.

#### Estimation des capacités d'accueil des autres zones urbaines / assainissement individuel :

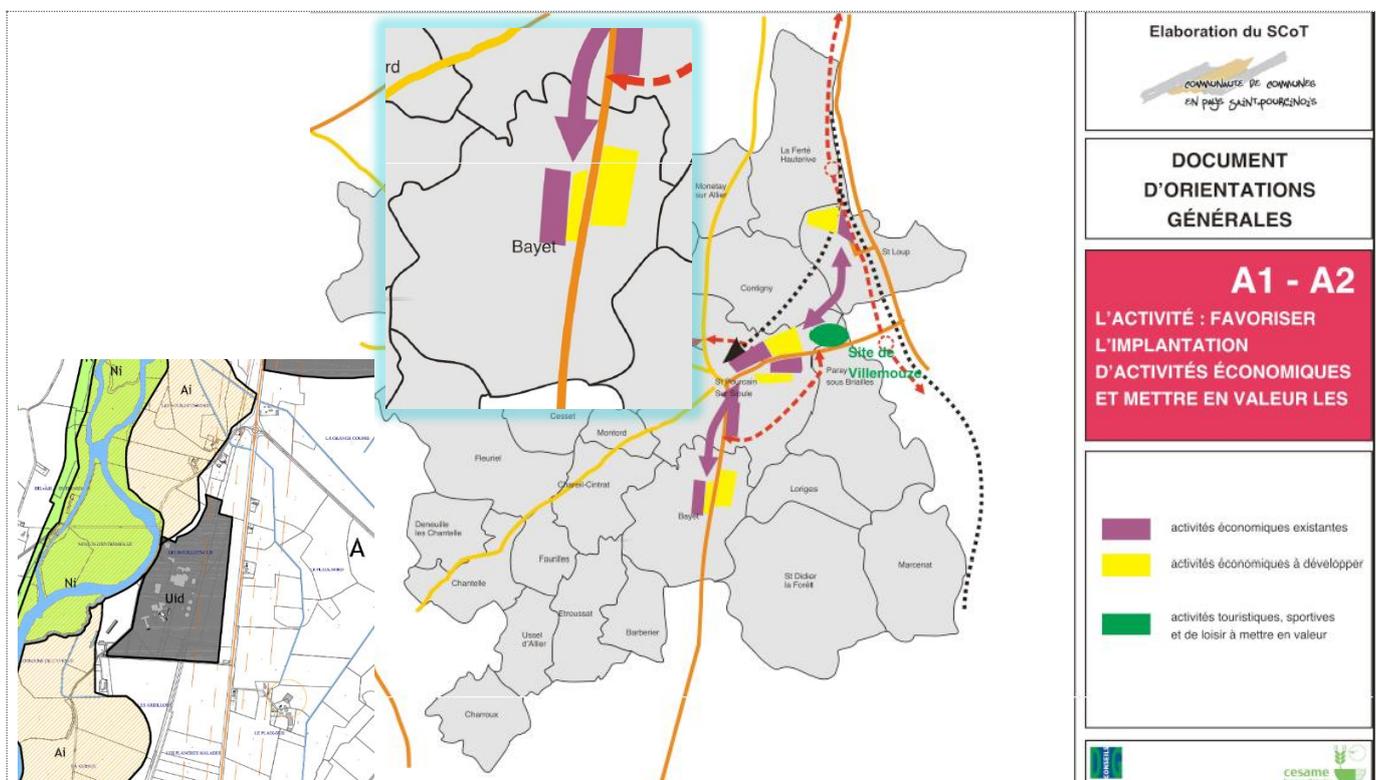
	Potentiel libre au PLU	Potentiel logement
Vignoble du Cloître	0	0
La Chaume	5435 m <sup>2</sup>	3 à 5 logements individuels
Le Champ de la Besace	5000 m <sup>2</sup>	5 logements individuels

# 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT SAINT POURCINOIS

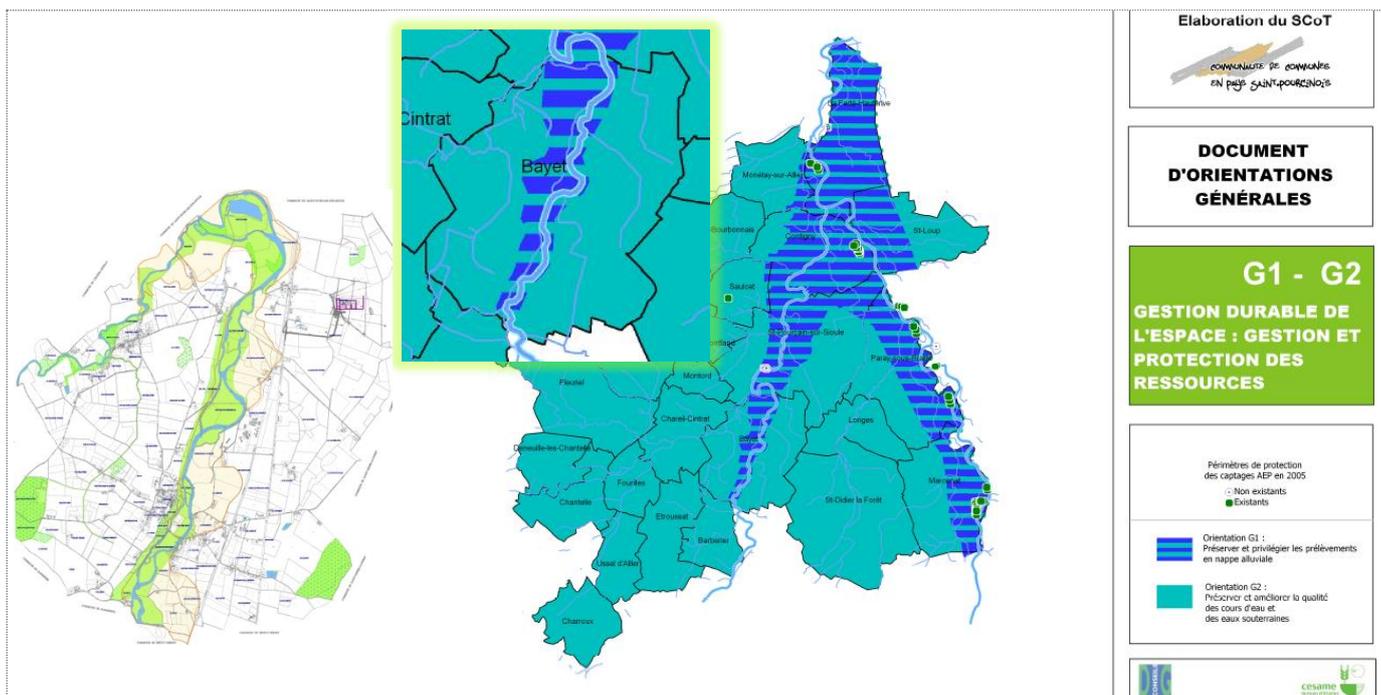




Le PLU classe en zones urbaines le bourg de BAYET, les villages de Nerignet et du Chambon (comme au SCOT), et ajoute une partie des villages de Vignoble du Cloître, et du Champ de la Besace. Il s'agissait d'identifier les groupements urbains existants. Ce principe n'apparaît pas incompatible avec le SCOT.

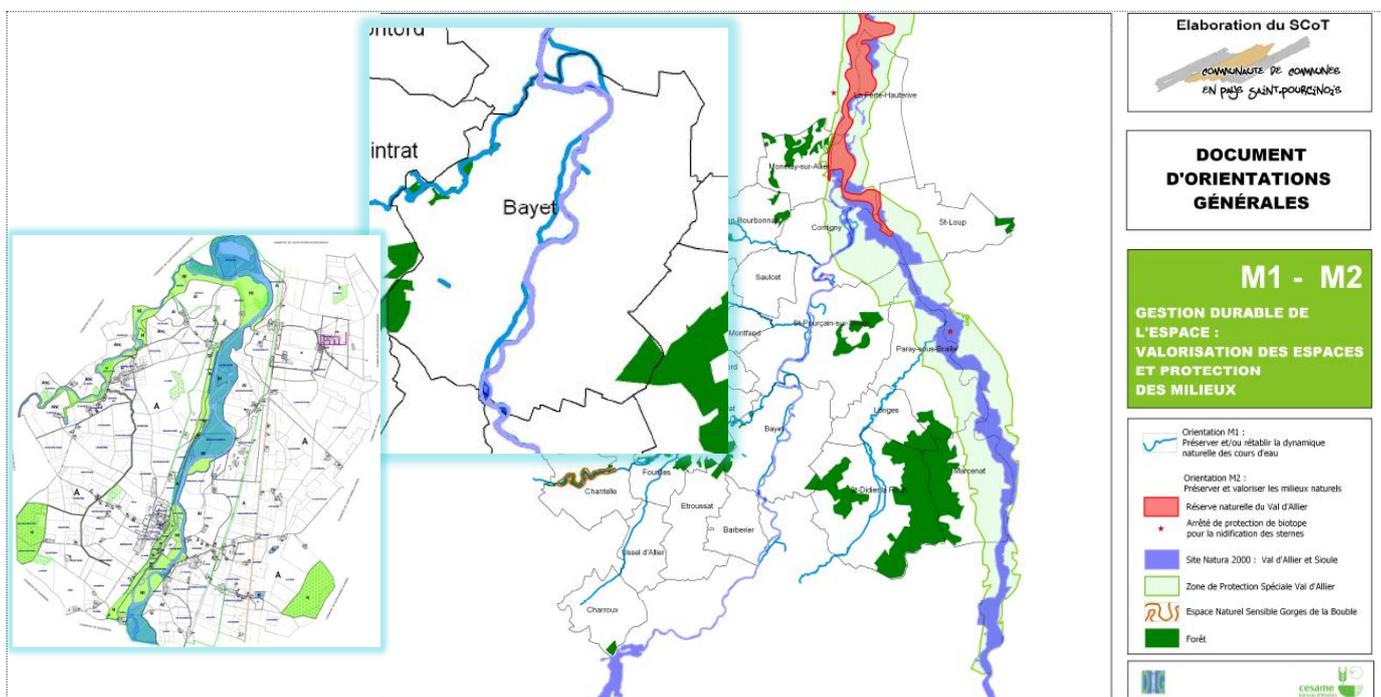


Le PLU propose une zone Uid destinées aux activités économiques aux Bouillots. Cette zone légèrement plus petite que sur la carte du SCOT, sera à compétences communale et intercommunales.

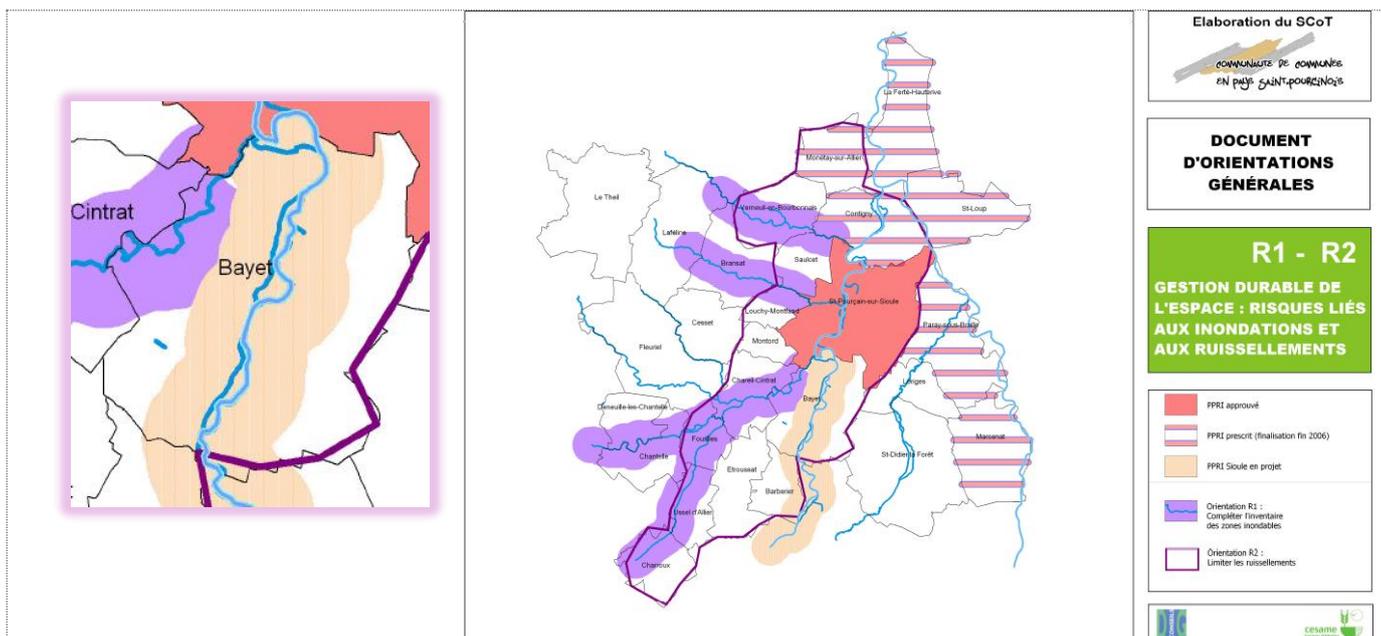


Le PLU met en place des zonages naturels N sur le val de Sioule. La zone inondable de la Sioule est prise en compte dans des zones naturelles inondables ou des zones agricoles inondables. Des zones naturelles N linéaires couvrent également les autres trames bleues du territoire, dont le val de Bouble. Les abords du val de Bouble sont protégés par des zones agricoles non constructibles Anc.

Le PLU est très respectueux du territoire : une forte réduction des zones urbaines du Marnu a été opérée. Les possibilités de développement urbain se font dans le tissu existant, et sur 2 zones AUg, situées au bourg de Bayet, sur des espaces ayant déjà cette vocation urbaine. Le PLU ne pratique pas de nouvelles ouvertures majeures.



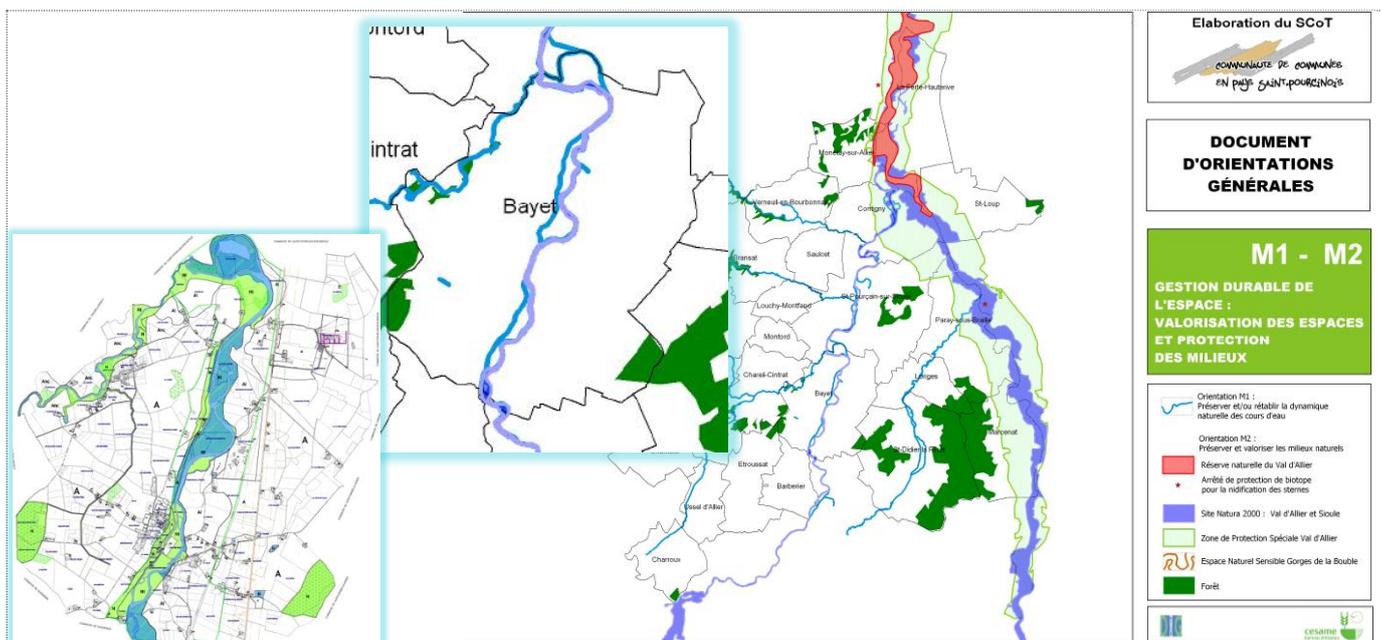
Conformément au SCOT, le PLU identifie des zones naturelles sur le val d'Allier (comprenant intégralement les sites Natura 2000), sur le val de Bouble, sur les massifs boisés au sud-ouest et sud-est.



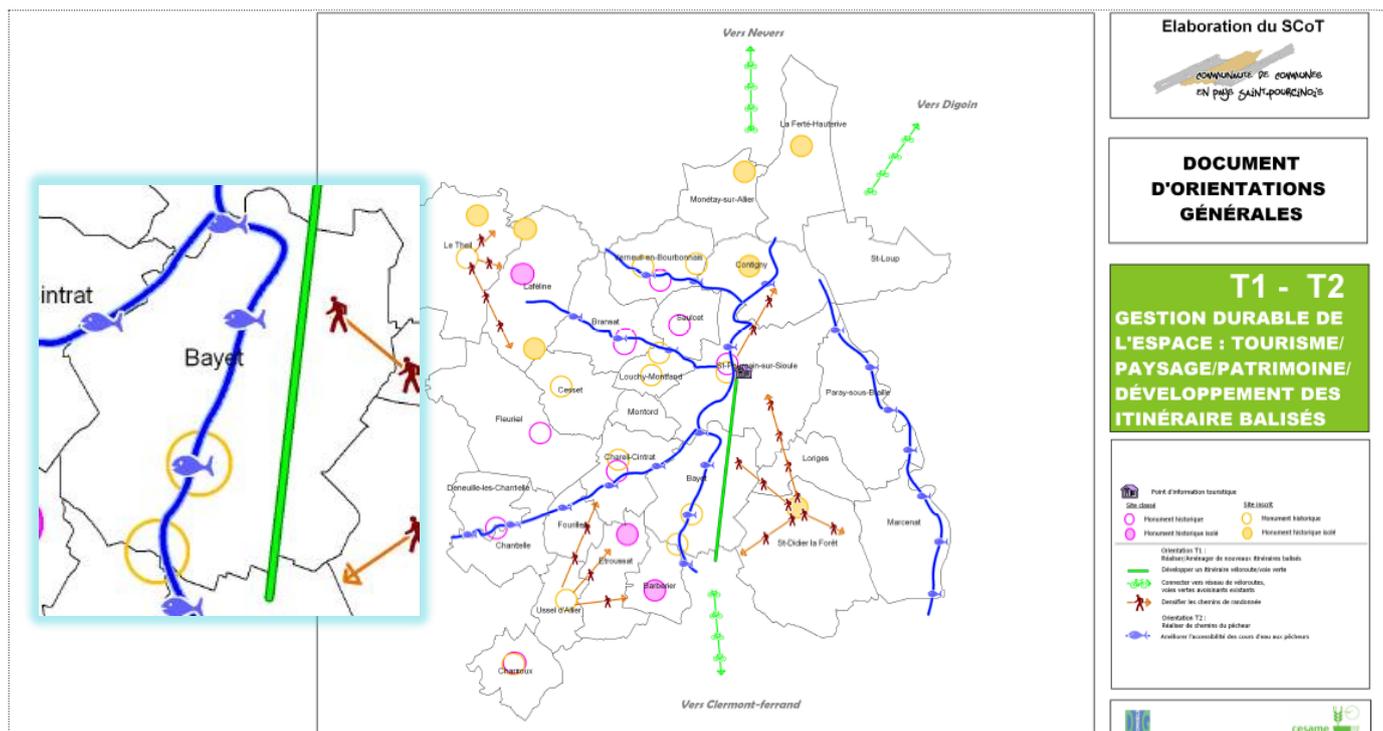
Le PLU prend en compte les risques.

La zone inondable de la Sioule est prise en compte dans des zones naturelles inondables Ni ou des zones agricoles inondables Ai. Quelques constructions existantes situées dans la zone inondable sont identifiées dans des zonages adaptés : Ugi, Ahi. Les règlements des zones Ahi ne permettent pas la réalisation de nouvelles habitations, réduisant ainsi le risque. Les rares secteurs Ugi sont des sites existants et saturés.

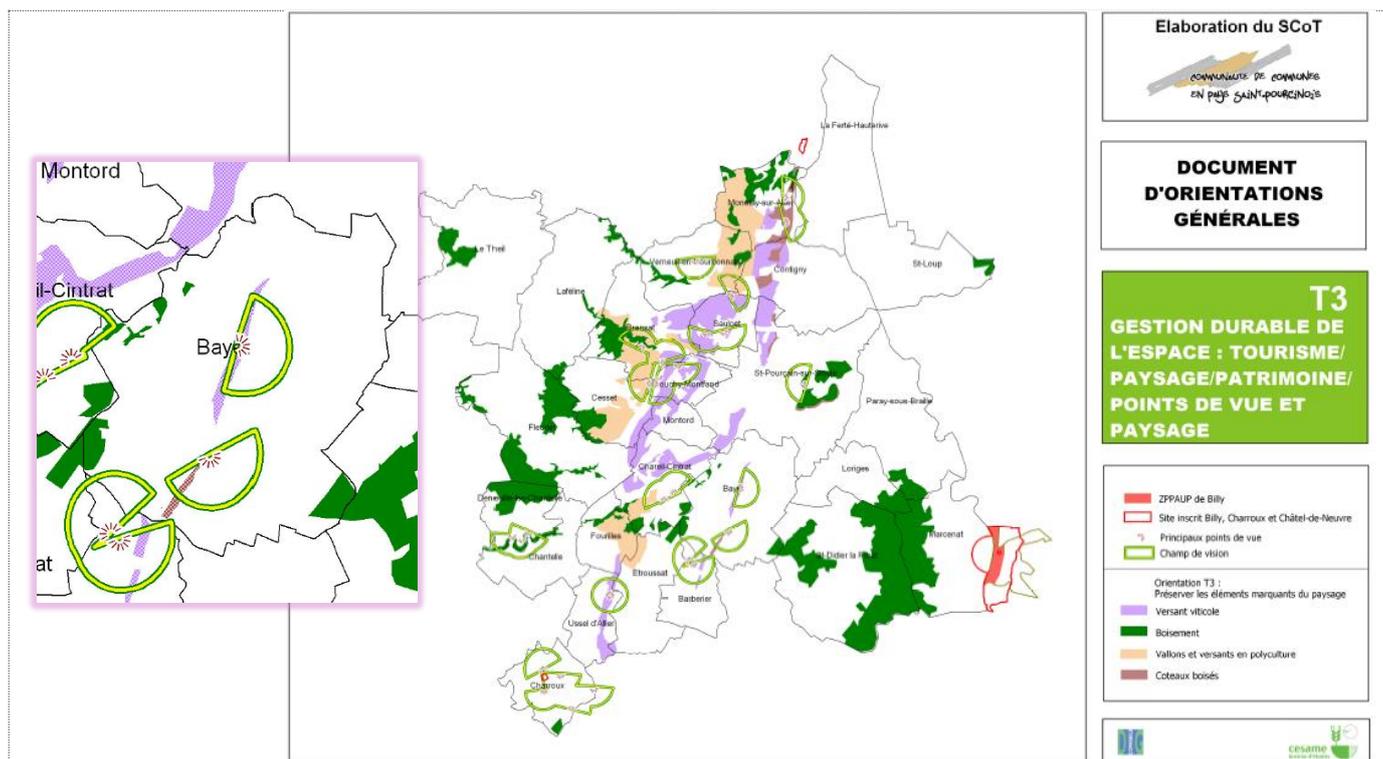
Concernant le val de Bouble, bien que le risque inondation soit connu, aucun document approuvé n'existe. Cependant, le PLU a cherché à réduire le risque : Les abords du val de Bouble sont protégés par des zones agricoles non constructibles Anc. Les zonages réalisés sur les sites bâtis existants ont cherché à se limiter à l'existant pour les zones Ug de Nérignet, et a identifié l'ensemble des constructions éparses ou peu groupées, en zones d'habitat limité (interdisant les nouvelles habitations).



Conformément au SCOT, le PLU identifie des zones naturelles sur le val d'Allier (comprenant intégralement les sites Natura 2000), sur le val de Bouble, sur les massifs boisés au sud-ouest et sud-est.



Les zonages mis en place sur le territoire ne font pas obstacle aux orientations du SCOT.



Les zonages mis en place sont compatibles avec les orientations du SCOT. Le zonage N proposé sur le Val de Sioule permet de préserver cette artère écologique majeure. Le PLU n'initie pas d'espaces boisés classés ou d'éléments repérés avec l'article L.123.1.5 sur l'ensemble du glacis (rive gauche de la Sioule), afin de ne pas favoriser un boisement progressif de ces pentes et ainsi, préserver les vues dominantes et lointaines depuis le bourg. Ce principe ne fait pas, non plus, obstacle à l'orientation du SCOT en faveur des versants viticoles.

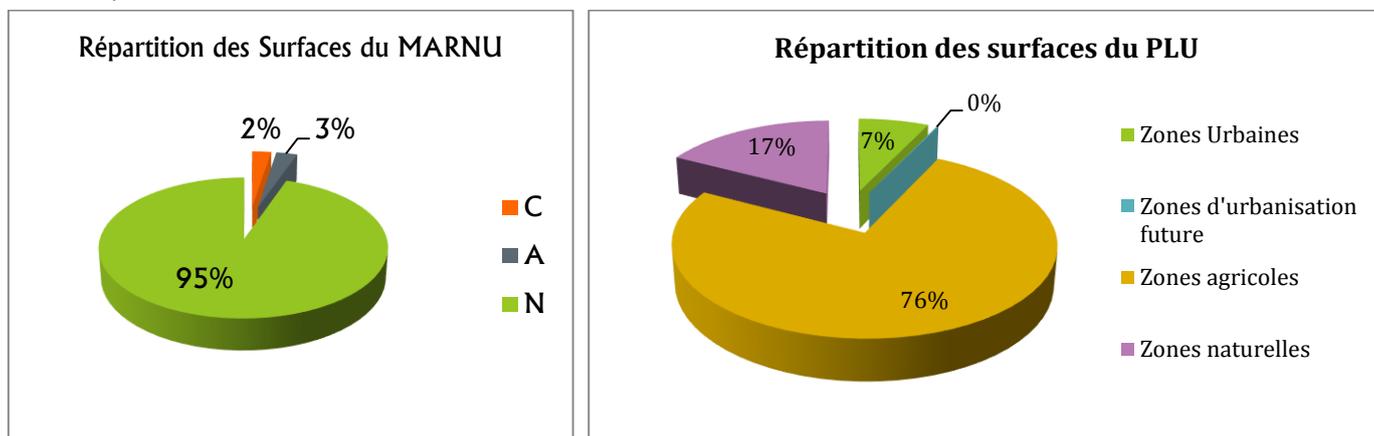
Les massifs boisés encadrant le sud de la commune sont classés en N et en Espaces Boisés Classés.

Quelques poches végétales sont identifiées le long de la Bouble avec l'article L.123.1.5.

## 4 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

### Les espaces agricoles

Dans le Marnu, les zones agricoles ne sont pas identifiées en tant que telles et se mêlent au zonage N. Le PLU identifie des zones agricoles A et des sous secteurs Ai et Anc. Le nouveau zonage conserve une large part aux zones agricoles (75% des zones).



- La zone A dite classique couvre
  - \* l'essentiel des espaces agricoles
  - \* les exploitations agricoles. Les bâtiments agricoles existants abritant des animaux ont été repérés au PLU et se distinguent sur le plan par la mise en place d'un périmètre de protection (règle de réciprocité). Ce périmètre est de 50 ou 100 m selon le nombre d'animaux abrités.
  - \* les constructions à vocation d'habitation implantées de manière isolée, ponctuelle, dans les espaces agricoles. Le règlement de la zone A en conformité avec la Loi ALUR autorise la rénovation des bâtiments existants, leur extensions en continuité (sous conditions). Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de ne pas augmenter le mitage.
- La zone Ai correspond à la zone soumise au risque inondable de la Sioule. Cette zone linéaire encadre le Val de Sioule et remonte légèrement dans le Val de Bouble.
- Le secteur Anc correspond à une zone agricole non constructible. Les zones Anc encadrent le Val de Bouble. Elles jouent plusieurs rôles :
  - \* Les valeurs agronomique des terres et paysagère sont protégées de toutes constructions (même agricoles).
  - \* Elles constituent des zones tampons entre le val de Bouble et les villages et hameaux à proximité, renforçant le caractère paysager du secteur et le cadre de vie.
  - \* Elles constituent des champs d'expansion des crues afin de mieux protéger les personnes et les biens des zones Ah à proximité.

La délimitation du zonage agricole a tenu compte de l'existant (sites habités, espaces naturels, secteurs à risques, ...).

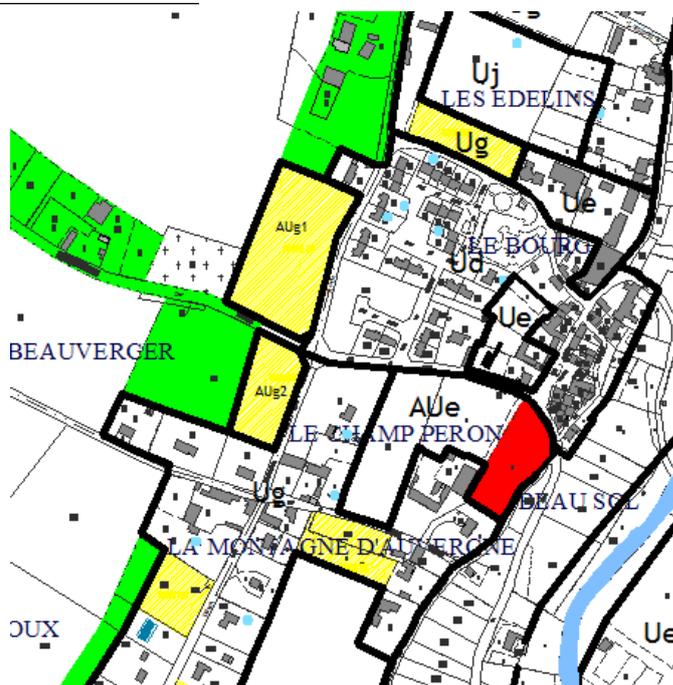
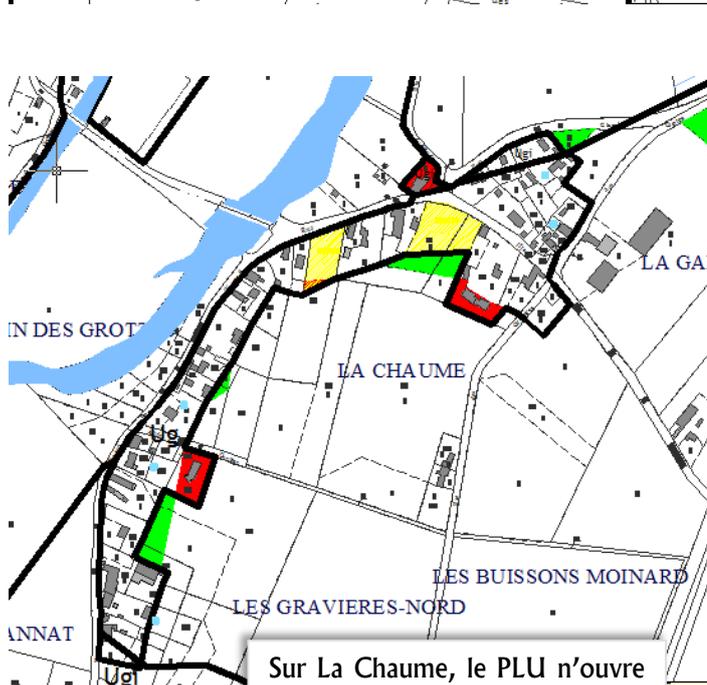
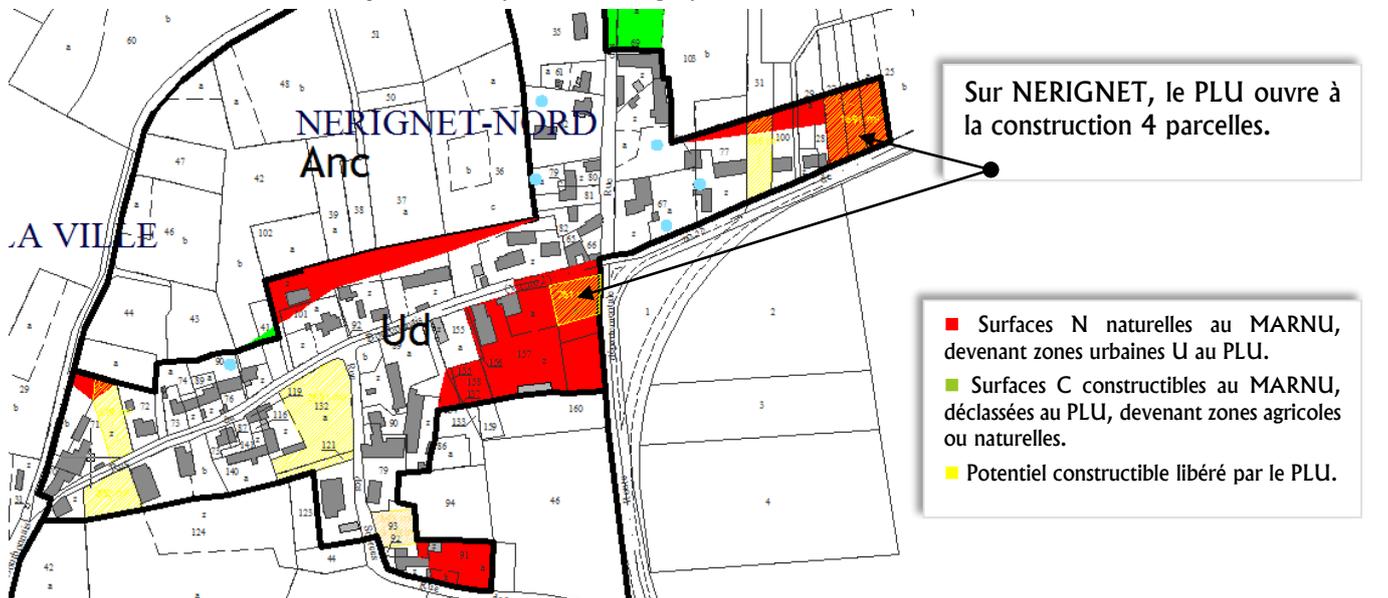
Le PLU a opéré une forte réduction des zones constructibles du Marnu, au bénéfice des espaces agricoles.

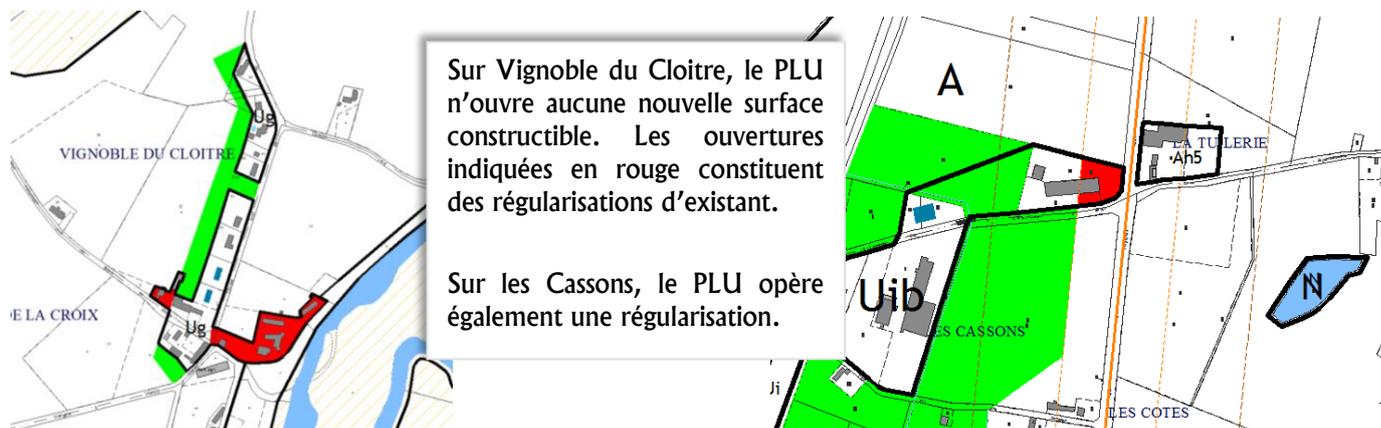
Les surfaces modifiées en faveur des zones urbaines correspondent essentiellement à des régularisations. **Ainsi, sur la totalité des surfaces reclassées en zones urbaines (en rouge), le PLU ouvre pour la vocation Habitat moins de 3000m<sup>2</sup>.**

	Surfaces ouvertes au PLU	observations	Transfert	Surfaces rendues aux espaces agricoles ou naturels du PLU
Bourbonnais				36836
Nerignet	13047	régularisation		6473
Vignoble du Cloître	8179	régularisation		11848
Bayet Bourg	4690	Équipement		83026
La Chaume Le Chambon	4495	régularisation		4545

Les Cassons	3830	régularisation		202191
Champ de la Besace				32496
Les Bouillots		Economie		48032
Buchecartal (Centrale électrique)		Economie	796905	
<b>total</b>	<b>34 241 m<sup>2</sup></b>		<b>796 905 m<sup>2</sup></b>	<b>425 447 m<sup>2</sup></b>

Zoom sur les surfaces ouvertes par le PLU (les zones rouges) :





### Rappelons que

- les zones AUg définies au PLU ne sont pas à appréhender comme une consommation de nouvelles surfaces, puisqu'elles étaient déjà inscrites dans les zones urbaines du MARNU.
- La régularisation du secteur de la centrale électrique représente à elle seule près de 80 ha.

## Les espaces naturels et forestiers

Les grands corridors écologiques sont identifiés et classés au PLU en zones naturelles :

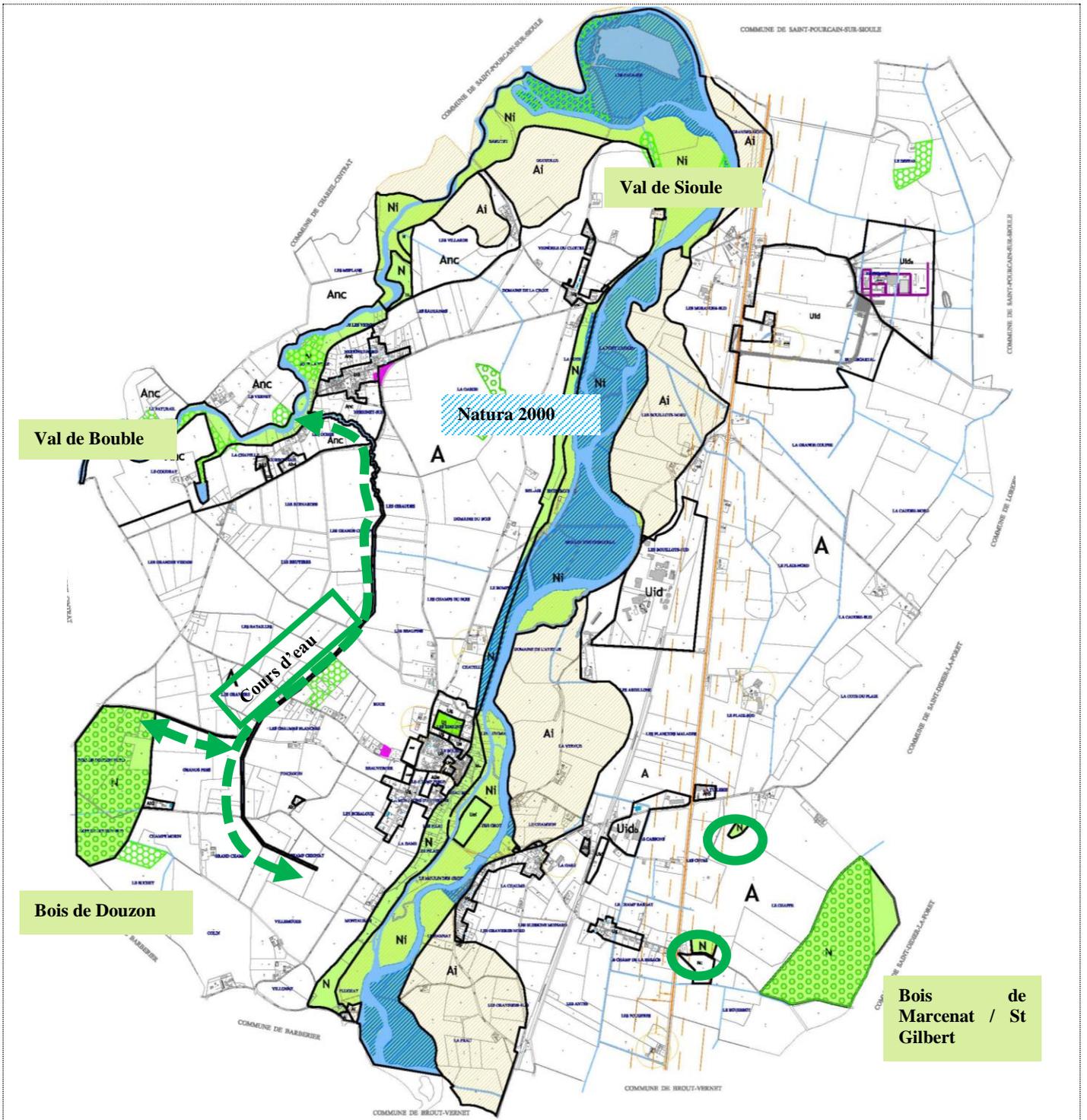
- le val de Sioule (Ni),
- les grands espaces boisés (N).
- le val de Bouble (N)
- Les corridors secondaires sont identifiés en zones naturelles linéaires préservant les trames bleues et leurs abords, ou en « tache » sur les pièces d'eau présentes ponctuellement sur le territoire.

Pour conforter la préservation de certains espaces, des outils complémentaires sont proposés :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les massifs forestiers majeurs.
  - Les Bois de Douzon, Marcenat / St Gilbert sont classés en zone naturelle stricte (N). La forêt de Marcenat / St Gilbert correspond à une ZNIEFF de type 1.
  - Les Bois de la Garde se situent en zone agricole stricte (A).
- D'autres espaces boisés sont identifiés par l'article L.123.1.5.

Les identifications réalisées se situent dans :

- Des zones agricoles strictes (A). Les identifications concernent des petits massifs de feuillus, et le parc arboré du Deffan.
- Des zones agricoles non constructibles (Anc), notamment pour préserver et conforter la trame verte accompagnant le val de Bouble.
- Des zones naturelles inondables (Ni), notamment pour conforter les ripisylves de la Sioule autour de Gouzolles.
- Les abords du val de Bouble sont classés en zone agricole non constructible Anc.
- les sites naturels (Natura 2000 et Znieff) ont été pris en compte dans les zonages.
  - Le site Natura 2000 se trouvent entièrement dans la zone N/Ni de la Sioule.
  - La Znieff du val de Sioule est large. Dans la mesure du possible, l'essentiel de la Znieff est classée en zones N/Ni et Ai/A. Le périmètre de la Znieff couvre des sites bâtis existants à prendre en compte. Ces derniers sont classés Ug, Ah, Ui selon leur fonction.

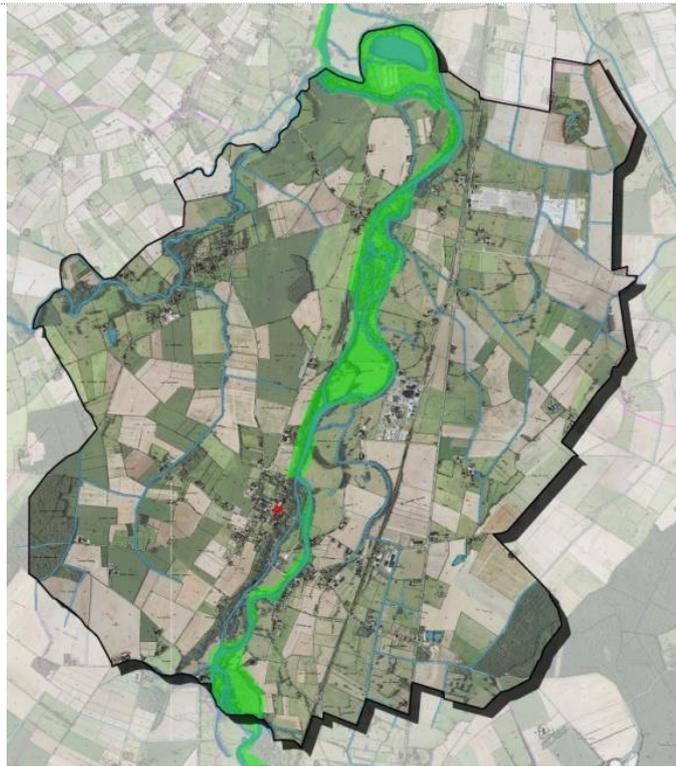


## 5 COMPATIBILITE DU PLU AVEC NATURA 2000

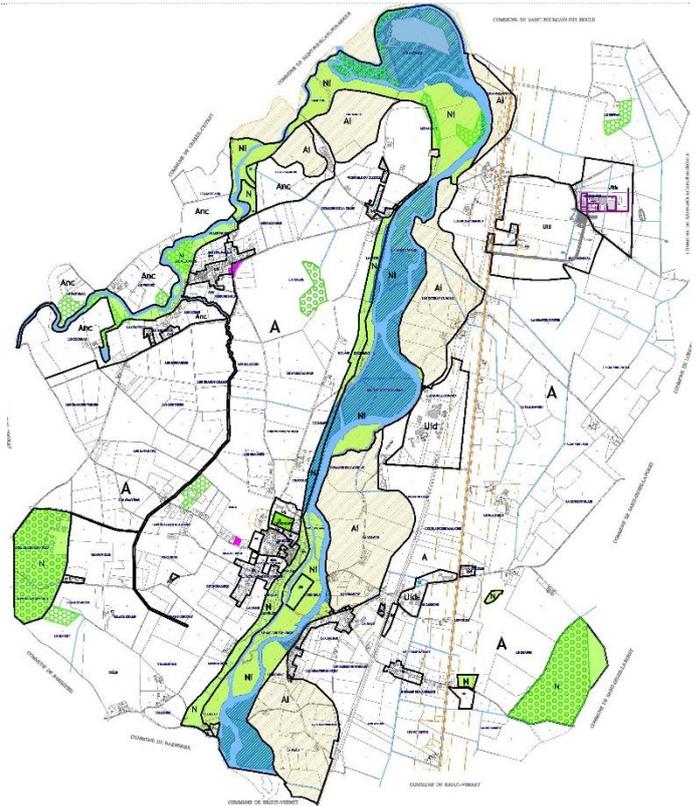
La commune de BAYET est concernée par le site Natura 2000 FR 820 1017 Basse Sioule.

Le site de 253 ha s'étend le long de la Sioule dans sa partie basse entre Jenzat et la confluence avec la rivière Allier. Il prolonge le site "Gorges de la Sioule" qui se trouve en amont et il se jette dans l'Allier au niveau de la grande réserve naturelle du val d'Allier. Un Document d'Objectifs a été réalisé sur le site Natura 2000.

La commune de BAYET est concernée par le site à hauteur de 161 ha.



Emprise du site Natura 2000.



Zonage PLU

Habitats naturels présents sur l'ensemble du site	Habitats naturels présents sur la commune de BAYET, classés en N
- Forêts alluviales résiduelles Prioritaire 91EO	La quasi-totalité des berges de la Sioule.
- Lacs Eutrophes Naturels 3150	4 sites ont été repérés.
- Mégaphorbiaies eutrophes 6430	2 sites
- Chênaie pédonculée ou chênaie-charmaie 9160	1 site
Espèces présentes sur l'ensemble du site	Espèces présentes sur la commune de BAYET, dans les zones N
- Loutre	au niveau de l'étang de Gouzolles, de ses bras morts et boires.
- Castor	au niveau de l'étang de Gouzolles, de ses bras morts et boires.
- Chabot (poisson)	Repéré au niveau des Morandes.
- Lucane cerf-volant (coléoptère)	En limite sud de la commune.

L'intérêt majeur de cette portion de rivières est représenté par des forêts riveraines du cours d'eau et les bras morts.

La faune d'intérêt communautaire est placée sous le signe de la recolonisation avec le retour naturel du castor, de la loutre et du saumon.

Le site étant essentiellement linéaire, l'objectif principal est de préserver la ressource en eau tant en quantité qu'en qualité. Les prélèvements directs par l'irrigation doivent être limités au maximum. Les forêts des rives et les bras morts ne doivent pas faire l'objet de dégradation et d'aménagement autre que pour leur réhabilitation.

<b>Objectifs et stratégies du site Natura 2000</b>	<b>Traductions au PLU</b>
Maintenir une dynamique naturelle de la rivière compatible avec les activités humaines existantes	<p>Le PLU limitent les zones urbaines à vocation d'habitat et d'économie, dans la mesure du possible, au plus près de l'existant.</p> <p>Les sites bâtis isolés ponctuellement dans le val de Sioule, font partis des zones naturelles, interdisant toutes nouvelles habitations, permettant de limiter les impacts. Seules les extensions sont tolérées afin de laisser vivre les lieux habités.</p> <p>Le PLU opère une réduction de la zone Ui les Bouillots à proximité de la Sioule, au profit d'une zone agricole.</p>
Maintenir et renforcer la libre circulation piscicole et les continuités écologiques	Mise en place de zones N linéaires couvrant le val de Sioule, le val de Bouble et l'ensemble des petites trames bleues circulant sur le territoire.
Préserver la qualité de l'eau de la rivière et des boires	Mise en place de zones N.
Coordonner et planifier dans l'espace l'urbanisation et les activités industrielles	Une réduction de la zone Ui des Bouillots a été réalisée pour le secteur à proximité du val de Sioule, en faveur d'une zone agricole.
Rendre compatible les projets de développement touristiques et la préservation de la qualité écologique du site	<p>Une zone à vocation d'équipements (sports, loisirs) se trouve dans le val de Sioule. il s'agit d'un équipement existant, qui n'a pas prévu de s'agrandir. Le zonage se limite à l'existant.</p> <p>Un des projets de la commune vise l'installation d'une passerelle au niveau de Gouzolles afin d'améliorer son accès, et de favoriser la découverte de ces lieux naturels très préservés.</p>
Maintenir des zones tampon et des corridors au droit de la rivière	Les zones N couvrent le val de Sioule et le val de Bouble. Les abords de ces rivières sont préservés par des zones agricoles inondables et des zones agricoles non constructibles. Elles font offices de zones tampons entre les corridors écologiques et les zones urbaines.
Maintenir l'alimentation en eau des habitats et des espèces d'intérêt communautaire	Mise en place de zones N.
Prendre en compte le document d'objectifs dans les autres politiques de l'Etat et des collectivités	Le PLU a pris en compte le DOCOB durant toute l'élaboration.
Préserver les habitats et les espèces d'intérêt communautaire	<p>La totalité du site Natura 2000 se situe en zone N.</p> <p>La commune n'envisage aucun projet dans ou à proximité du Val de Sioule et du site Natura 2000, à l'exception de la réalisation à terme, d'une passerelle à Gouzolles.</p>

# 6 LES INDICATEURS

Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Exemples d'indicateurs de suivi pouvant être mis en place :

THEMES	INDICATEURS	Données de référence à l'état initial																																																																																																																																																						
DEMOGRAPHIE	Évolution du nombre d'habitants (recensements Insee).	685 habitants en 2014																																																																																																																																																						
HABITAT	Évolution du nombre de logements, par type de logement (recensement Insee, permis de construire, ...).	Données SITADEL : nombre de logements commencés entre 2001 et 2010 : 26																																																																																																																																																						
	Nombre de permis délivrés par an.	A partir de l'approbation du PLU.																																																																																																																																																						
<p style="text-align: center;"><b>Récapitulatif des permis de construire sur BAYET, entre 1989 et 2012 (source : Mairie)</b></p> <table border="1"> <caption>Récapitulatif des permis de construire sur BAYET, entre 1989 et 2012 (source : Mairie)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Construction neuve</th> <th>Réhabilitation</th> <th>Agrandissements, garage, abri</th> <th>bâtiment industriel</th> <th>bâtiment agricole</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1989</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1990</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1991</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1992</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1993</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1994</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1995</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1996</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1997</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1998</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>1999</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2000</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2001</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2002</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2003</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2004</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2005</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2006</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2007</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr> </tbody> </table>			Année	Construction neuve	Réhabilitation	Agrandissements, garage, abri	bâtiment industriel	bâtiment agricole	1989	1	1	1	1	0	1990	1	1	1	1	0	1991	1	1	1	1	0	1992	1	1	1	1	0	1993	1	1	1	1	0	1994	1	1	1	1	0	1995	1	1	1	1	0	1996	1	1	1	1	0	1997	1	1	1	1	0	1998	1	1	1	1	0	1999	1	1	1	1	0	2000	1	1	1	1	0	2001	1	1	1	1	0	2002	1	1	1	1	0	2003	1	1	1	1	0	2004	1	1	1	1	0	2005	1	1	1	1	0	2006	1	1	1	1	0	2007	1	1	1	1	0	2008	1	1	1	1	0	2009	1	1	1	1	0	2010	1	1	1	1	0	2011	1	1	1	1	0	2012	1	1	1	1	0
Année	Construction neuve	Réhabilitation	Agrandissements, garage, abri	bâtiment industriel	bâtiment agricole																																																																																																																																																			
1989	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1990	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1991	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1992	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1993	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1994	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1995	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1996	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1997	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1998	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
1999	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2000	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2001	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2002	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2003	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2004	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2005	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2006	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2007	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2008	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2009	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2010	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2011	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
2012	1	1	1	1	0																																																																																																																																																			
AGRICULTURE	Nombre d'exploitation en activités Evolution de la SAU des exploitations.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune</th> </tr> <tr> <th>2010</th> <th>2000</th> <th>1988</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>19</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table>	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			2010	2000	1988	19	19	39																																																																																																																																													
		Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune																																																																																																																																																						
2010	2000	1988																																																																																																																																																						
19	19	39																																																																																																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Superficie agricole utilisée en hectare</th> </tr> <tr> <th>2010</th> <th>2000</th> <th>1988</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1419</td> <td>1490</td> <td>1713</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source : Agreste, 2010.</p>	Superficie agricole utilisée en hectare			2010	2000	1988	1419	1490	1713																																																																																																																																															
Superficie agricole utilisée en hectare																																																																																																																																																								
2010	2000	1988																																																																																																																																																						
1419	1490	1713																																																																																																																																																						
Les risques	Le risque inondation de la Bouble : recensement des évènements	A partir de l'approbation du PLU. En l'absence de document approuvé sur ce risque, un inventaire progressif des sites bâtis touchés pourrait être mis en place.																																																																																																																																																						

# **ANNEXES**

---

23/10/2013

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...



## Références

### COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON

**N° 09LY01538**

Inédit au recueil Lebon

**3ème chambre - formation à 3**

M. GIVORD, président  
Mme Pascale DECHE, rapporteur  
Mme SCHMERBER, rapporteur public  
SPINOSI, avocat

**lecture du mardi 18 octobre 2011**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

## Texte intégral

Vu la requête, enregistrée le 6 juillet 2009, présentée pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS, dont le siège est 34, chemin de Balme - Le Pas de L'Echelle à Etrembières (74100) ;

La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n°s 0804416-0804418-0804797 du Tribunal administratif de Grenoble en date du 12 mai 2009, en tant qu'il a annulé l'arrêté n° 2007-3420 du préfet de la Haute-Savoie en date du 20 novembre 2007 modifié par l'arrêté n° 2007-3488 du 28 novembre 2007 ;

2°) de rejeter les demandes présentées par les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman devant le Tribunal administratif de Grenoble tendant à l'annulation des arrêtés préfectoraux susmentionnés des 20 et 28 novembre 2007 ;

3°) d'ordonner la désignation d'un expert agricole aux fins d'établir si les parcelles destinées à l'implantation de la carrière ont une valeur agricole ;

4°) de mettre à la charge des communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS soutient que :

- le jugement est irrégulier dès lors que le magistrat qui avait précédemment ordonné, en sa qualité de juge des référés, le 28 octobre 2008, la suspension de l'exécution des arrêtés préfectoraux des 20 et 28 novembre 2007, s'est également prononcé sur le principal, en méconnaissance du principe d'impartialité des juges ;
- en annulant l'autorisation préfectorale au motif tiré de ce que l'implantation de la carrière au sein de la zone A aurait pour effet de rompre l'unité de la zone agricole, le Tribunal a entaché sa décision d'une erreur de droit ;
- les arrêtés préfectoraux ne pouvaient être annulés au motif que le projet d'implantation de la carrière aurait été de nature à porter atteinte au potentiel agronomique, biologiques ou économique des terres du secteur du Champ d'Aubry ;
- le règlement de la zone A est illégal dès lors que le site ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique digne de bénéficier d'une protection particulière du fait de la mise en place d'une déviation qui a enclavé le secteur ;
- aucune disposition du règlement de la zone A du plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains n'exclut expressément la possibilité d'exploiter une carrière au Champ d'Aubry ; à l'inverse, une telle exploitation est rendue possible par l'article A2-3 qui autorise les installations d'intérêt public ; enfin, dès lors que le site de la carrière est inscrit dans un délaissé agricole du fait de la réalisation de la déviation de Thonon-les-Bains, le projet n'a pas pour effet de rompre l'unité de la zone agricole d'implantation ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 11 février 2010, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Les communes soutiennent que :

- dès lors que le juge des référés n'a pas pris position de manière précise sur la validité des moyens soulevés

legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...

1/4

23/10/2013

## COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...

devant le juge du fond et que les termes de l'ordonnance du 28 octobre 2008 n'ont pas été repris dans le jugement au fond, le principe d'impartialité des juges n'a pas été méconnu ;

- l'activité de carrière n'est pas compatible avec la vocation agricole de la zone et a pour conséquence de porter atteinte à l'unité de la zone A ;
- quelle que soit la valeur agricole des terrains, cet élément ne permet pas, à lui seul, de contester la légalité d'un classement en zone A ;
- la requérante n'établit pas que le choix du zonage serait entaché d'une erreur manifeste ou fondé sur des faits matériellement inexacts ;
- contrairement à ce que soutient la requérante, l'exploitation d'une carrière ne relève en aucun cas directement ou indirectement d'un service public ;

Vu le mémoire, enregistré le 12 mars 2010, présenté pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 29 avril 2010, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Elles soutiennent en outre que, dès lors que la date définitive de cessation d'activité sur le site n'est pas connue à ce jour, il est prématuré d'envisager l'usage futur du site ;

Vu le mémoire, enregistré le 19 juillet 2011, présenté par la ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement qui conclut à ce que la Cour fasse droit à la requête présentée par la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS ;

Après avoir demandé à la Cour de se reporter aux observations présentées par le préfet en première instance, elle soutient que :

- même si la zone A est une zone agricole, le règlement du plan local d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'autorisation d'exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires ;
- le Tribunal a considéré à tort que le projet de carrière aura pour effet de rompre l'unité de la zone A ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 juillet 2011, présenté pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 29 juillet 2011, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire enregistré le 23 septembre 2011, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui persistent dans leurs conclusions et moyens ;

Vu les ordonnances en dates des 17 février, 9 avril, 7 mai, 19 avril et 30 novembre 2010, 28 juin et 12 août 2011 par lesquelles la date de la clôture de l'instruction a été fixée au 12 mars 2010, puis reportée aux 30 avril et 28 mai 2010 et 29 juillet 2011 et enfin, ouverte ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 27 septembre 2011 :

- le rapport de Mme Dèche, premier conseiller ;

- les observations de Me Gossement, représentant le cabinet Hugo Lepage et Associés Conseil, avocat des défendeurs ;

- et les conclusions de Mme Schmerber, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée aux parties présentes ;

Considérant que par jugement du 12 mai 2009, le Tribunal administratif de Grenoble a annulé, à la demande des communes de Thonon-les-Bains, d'Anthy-sur-Leman et d'Allinges, l'arrêté du 20 novembre 2007 modifié par celui du 28 novembre 2007, par lequel le préfet de la Haute-Savoie a autorisé la SARL DESCOMBES PERE ET FILS à exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires, d'une superficie de 4,42 hectares, située au lieu-dit Champ d'Aubry sur le territoire de la commune de Thonon-les-Bains, pour une durée de douze ans, les deux dernières années devant être consacrées à la remise en état du site ; que la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS interjette appel de ce jugement ;

Sur la régularité du jugement :

Considérant que saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative d'une demande tendant à ce qu'il prononce, à titre provisoire et conservatoire, la suspension d'une décision administrative, le juge des référés procède dans les plus brefs délais à une instruction succincte - distincte de celle au vu de

[legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...](http://legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...)

2/4

23/10/2013

## COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...

laquelle le juge saisi du principal statuera - pour apprécier si les préjudices que l'exécution de cette décision pourrait entraîner sont suffisamment graves et immédiats pour caractériser une situation d'urgence, et si les moyens invoqués apparaissent, en cet état de l'instruction, de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de la décision ; qu'il se prononce par une ordonnance qui n'est pas revêtue de l'autorité de la chose jugée et dont il peut lui-même modifier la portée au vu d'un élément nouveau invoqué devant lui par toute personne intéressée ; qu'en égard à la nature de l'office ainsi attribué au juge des référés - et sous réserve du cas où il apparaîtrait, compte tenu notamment des termes mêmes de l'ordonnance, qu'allant au-delà de ce qu'il implique nécessairement cet office, il aurait préjugé l'issue du litige - la seule circonstance qu'un magistrat a statué sur une demande tendant à la suspension de l'exécution d'une décision administrative n'est pas, par elle-même, de nature à faire obstacle à ce qu'il se prononce ultérieurement sur la requête en qualité de juge du principal ;

Considérant qu'en l'espèce, le juge des référés, en estimant, en l'état de l'instruction, les moyens tirés de l'insuffisance de l'étude d'impact sur le sujet des effets de l'exploitation sur la nappe phréatique et sur le captage d'Anthy-sur-Léman et du caractère insuffisamment protecteur des prescriptions de l'autorisation (article 7.3), relatives à la profondeur de l'exploitation, compte tenu de l'insuffisance des connaissances actuelles en ce qui concerne le niveau des hautes eaux, de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées, n'a pas préjugé l'issue du litige au fond ; que, dès lors, la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à soutenir que le principe d'impartialité a été méconnu au motif que le même magistrat a jugé les recours en référé suspension formés par les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Léman et présidé la formation collégiale statuant sur leur recours en annulation ;

Sur le bien-fondé :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : (...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. ; qu'aux termes de l'article L. 123-5 du même code : (...) Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, construction, plantation, affouillement ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan ; qu'il résulte par ailleurs des dispositions de l'article R. 123-31 du même code que les opérations, travaux et occupations auxquels le plan d'occupation des sols est opposable ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions de ce plan ; qu'aux termes de l'article R. 123-7 du code : Les zones agricoles sont dites zones A . Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (...); qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation sur ces différents points peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

Considérant, en premier lieu, que le terrain d'assiette du projet est actuellement affecté à un usage agricole ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment d'un diagnostic agricole de la commune de Thonon-les-Bains , réalisé en mars 2010, par la Chambre d'agriculture de la Haute-Savoie que l'un des enjeux du plan local d'urbanisme de la commune est de confirmer la présence durable des exploitations et des surfaces agricoles et que la zone agricole du Champ d'Aubry est décrite comme se trouvant en continuité avec celle d'Allinges, constituée de cultures et de prairies, et surtout comme devant être protégée, à l'instar des autres zones agricoles de cette partie de la commune, pour préserver l'activité agricole encore dynamique sur ces secteurs ; qu'en se bornant à faire valoir que le site litigieux enclavé entre la route départementale, la voie ferrée et la déviation de Thonon-les-Bains ne présente qu'une valeur agronomique limitée, la société requérante n'établit pas que le classement du site litigieux en zone agricole par les auteurs du plan, procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'ordonner l'expertise sollicitée, la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à exciper de l'illégalité du classement des parcelles litigieuses en zone A du plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains ;

Considérant, en second lieu que, comme le soutiennent les communes, l'exploitation d'une carrière est, par nature, incompatible avec la vocation des zones A définies par les dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ; qu'en outre, une carrière ne constitue pas une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif au sens des dispositions du même article ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à se plaindre que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Grenoble a annulé l'arrêté n° 2007-3420 du préfet de la Haute-Savoie en date du 20 novembre 2007 modifié par l'arrêté n° 2007-3488 du 28 novembre 2007 ; que doivent être également rejetées, par voie de conséquence, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Sur les conclusions des communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Léman tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...

3/4

23/10/2013

## COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...

Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS à payer aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman la somme globale de 1 500 euros en application de ces dispositions ;

## DECIDE :

Article 1er : La requête de la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS est rejetée.

Article 2 : La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS versera aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman une somme globale de 1 500 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS, aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges, d'Anthy-sur-Leman et à la ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement.

Délibéré après l'audience du 27 septembre 2011 à laquelle siégeaient :

M. Givord, président de la formation de jugement,

M. Reynoird, premier conseiller,

Mme Dèche, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 18 octobre 2011.

"

"

"

"

1

2

N° 09LY01538

mg

**Analyse**

**Abstrats :** 44-02-02-005 Nature et environnement. Installations classées pour la protection de l'environnement. Régime juridique. Actes affectant le régime juridique des installations.

## ICPE : une carrière est « par nature » contraire avec la vocation d'une zone agricole

Posté par , le 23 octobre 2011. Publié dans Droit de l'environnement, Droit de l'énergie, Droit des installations classées, Droit de l'urbanisme.



[jurisprudence cabinet] Par arrêt rendu ce 18 octobre 2011, la Cour administrative d'appel de Lyon a confirmé, à la demande de trois communes de Haute Savoie, l'annulation d'un arrêté préfectoral portant autorisation d'exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires, au titre de la police des ICPE (CAA Lyon, 18 octobre 2011, Société D., 09LY01538). L'arrêt apporte des précisions utiles sur la portée du classement d'un territoire en zone A du Plan local d'urbanisme (*photo CAA Lyon*).

La Cour administrative d'appel de Lyon était saisie d'un recours tendant à l'annulation d'un jugement aux termes duquel le Tribunal administratif de Grenoble avait annulé – après avoir suspendu en référé – un arrêté du Préfet de Haute Savoie autorisant l'exploitation d'une carrière sur un terrain situé en zone A du PLU d'une des trois communes requérantes.

La Cour juge ici qu'une carrière est « par nature » incompatible avec la vocation agricole d'une zone A, ce qui devrait clore un long débat sur la légalité de l'installation de ces ICPE en zone agricole. Très exactement, la Cour n'a pas simplement estimé qu'au cas d'espèce le projet de carrière de la société D. ne pouvait être autorisé zone A : c'est de manière générale qu'une carrière ne saurait être exploitée en zone A.

Cet arrêt s'inscrit dans un mouvement législatif et jurisprudentiel qui tend à mieux protéger voire sanctuariser les terres agricoles qui sont l'objet d'une artificialisation croissante et très préoccupante. Il convient de lire pour s'en convaincre l'exposé des motifs de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, votée en 2010, qui précise que des milliers d'hectares de terres agricoles disparaissent chaque année.

### L'examen de la légalité du classement en zone A au PLU

En premier lieu, la société D., à l'origine du projet de carrière, soutenait que le classement lui-même du site concerné, en zone A – à vocation agricole – au plan local d'urbanisme de la commune de T. était illégal. Elle soutenait en effet que ce site ne présente « qu'une valeur agronomique limitée ». Elle proposait au surplus la désignation d'un expert judiciaire pour vérifier la réalité agricole de cette zone.

La Cour administrative d'appel de Lyon va rejeter cette demande de désignation d'un expert judiciaire et juger que la société appelante ne rapporte pas la preuve de l'illégalité du PLU de la Commune de T. en ce qu'il a classé en zone A le terrain d'accueil du projet de carrière :

*« Considérant, en premier lieu, que le terrain d'assiette du projet est actuellement affecté à un usage agricole ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment d'un « diagnostic agricole de la commune de T. », réalisé en mars 2010, par la Chambre d'agriculture de la Haute Savoie que l'un des enjeux du plan local d'urbanisme de la commune est de confirmer la présence durable des exploitations et des surfaces agricoles et que la zone agricole du champ d'A. est décrite comme se trouvant en continuité avec celle d'A., constituée de cultures et de prairies, et surtout comme devant être protégée, à l'instar des autres zones agricoles de cette partie de la commune, pour préserver l'activité agricole encore dynamique sur ces secteurs ; qu'en se bornant à faire valoir que le site litigieux enclavé entre la route départementale, la voie ferrée et la déviation de T. ne présente qu'une valeur agronomique limitée, la société requérante n'établit pas que le classement du site litigieux en zone agricole par les auteurs du plan, procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'ordonner l'expertise sollicitée, la Société D. n'est pas fondée à exciper de l'illégalité du classement des parcelles litigieuses en zone A du plan local d'urbanisme de T. »*

Le rejet de cette demande d'expertise est importante. A défaut, nul doute que ce type de demandes aurait proliféré devant les juridictions administratives dans le but de remettre en cause, même plusieurs années après approbation, des classements opérés par les auteurs des PLU.

#### **L'examen de la compatibilité d'un projet de carrière avec la vocation de la zone A du PLU.**

En second lieu, la société D. soutenait, en toute hypothèse, que le classement en zone A du terrain d'accueil de son projet de carrière n'interdisait pas la réalisation de ce dernier.

La Cour administrative d'appel de Lyon va tout d'abord, souligner l'incompatibilité « par nature » d'un projet de carrière avec la vocation d'une zone A :

*« Considérant, en second lieu que, comme le soutiennent les communes, l'exploitation d'une carrière est, par nature, incompatible avec la vocation des zones A définies par les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme »*

Cette précision est importante. Une controverse existe depuis des années sur le point de savoir si une carrière peut être autorisée en zone agricole. Cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon vient apporter une solution claire et précise : une carrière est « par nature » incompatible avec la vocation des zones A.

La Cour administrative d'appel de Lyon juge qu'aucune dérogation ne saurait permettre l'installation d'une carrière en zone A :

*« qu'en outre, une carrière ne constitue pas une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif au sens des dispositions [de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme] »*

Une carrière n'est donc pas un service public ou un service d'intérêt collectif.