

# COMMENTRY MONTMARSAULT NERIS COMMUNAUTE

-----

## MODIFICATION DU PLU DE VILLEFRANCHE D'ALLIER



D'ALLIER

**MAIRIE de VILLEFRANCHE**

La commune rencontre des difficultés à proposer des terrains disponibles à la construction notamment par :

- Une rétention foncière prégnante sur le territoire communal,
- Des terrains disponibles fortement contraints par des localisations peu favorables (zones proches d'activités industrielles ou de zones humides),

Le PLU de Villefranche d'Allier possède une zone d'extension urbaine (AU) dont la localisation proche des services (école, centre de loisirs, piscine, mairie, commerce) permettrait une urbanisation favorisant le dynamisme du bourg par l'accueil de nouvelles populations. La commune souhaite un aménagement d'ensemble de cet espace pour une meilleure cohérence avec le secteur et notamment l'urbanisation existante.

Une seule partie de la zone concernée est immédiatement desservie par les réseaux et la voirie.

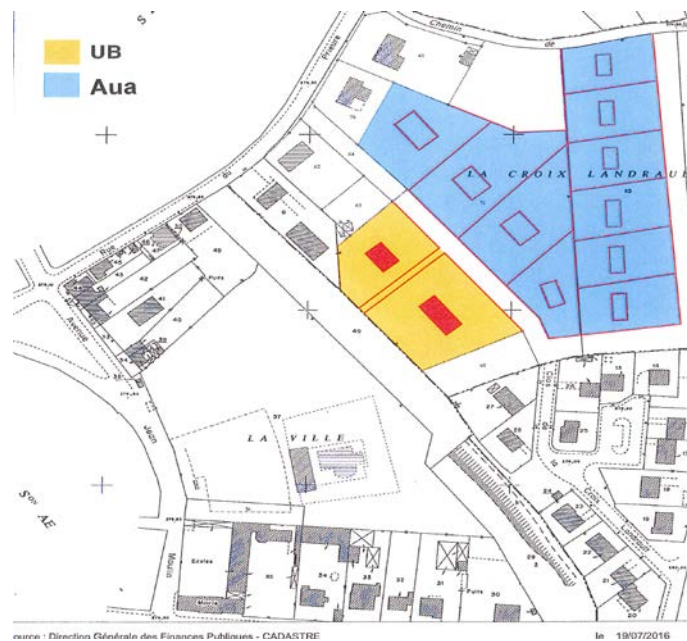
La commune souhaite donc aménager cette extension urbaine par étapes. Une première tranche serait rendue constructible immédiatement car les réseaux sont existants. Puis, en fonction des besoins, la commune ouvrira à la construction le reste de la zone au fur et à mesure des demandes.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ainsi, le projet localisé au lieu-dit « La Croix Landrault » modifiera le zonage de la manière suivante :

- Une partie ouverte immédiatement à la construction en zone AU,
- Une autre partie en zone AUa de manière à prévoir une urbanisation au coup par coup sans passer par de nouvelle modification du document d'urbanisme



Cette modification du PLU nécessite de créer une zone Aua dont le règlement est le suivant :

### **ZONE Aua**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau et

d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et qui constitue, à moyen terme, un secteur d'habitat. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous condition d'être conformes au schéma d'aménagement d'ensemble approuvé.

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

### **ARTICLE AUa 1.... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations liées aux activités agricoles, forestières, industrielles, artisanales.

Sont également interdits l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les dépôts de matériaux, les entrepôts.

### **ARTICLE AUa 2.... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUa 3.... ACCES ET VOIRIE**

**A – Accès :** Les accès doivent être adaptés au type d'occupation et d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**B – Voirie :** La voirie sera implantée conformément au schéma d'aménagement. Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une emprise de chaussée de 3,50 m minimum.

## **ARTICLE AUa 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**A – Eau potable :** Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **B – Assainissement :**

- **Eaux usées :** tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

-**Eaux pluviales :** en cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

## **ARTICLE AUa 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE AUa 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelles devra être implantée à 10 m minimum de l'axe ou 5 m minimum de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient des modulations mentionnées au § 3-1-2 des dispositions générales.

## **ARTICLE AUa 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au §3-1-5 des dispositions générales, sans que la dite marge ne puisse être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient des modulations mentionnées au § 3-1-2 des dispositions générales.

## **ARTICLE AUa 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient des modulations mentionnées au § 3-1-2 des dispositions générales.

## **ARTICLE AUa 9..... EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE AUa 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(Voir définition au § 3-1-5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage et 9 m à l'égout.

## **ARTICLE AUa 11..... ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES**

Sans objet.

## **ARTICLE AUa 12..... STATIONNEMENT**

(Voir définition et conditions particulières au § 3-1-6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux autres activités.

## **ARTICLE AUa 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cadre de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

|  |
|--|
| <b>SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

## **ARTICLE AUa 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet