

Département de l'ALLIER

COMMENTRY MONTMARSAULT NERIS COMMUNAUTE

**MODIFICATION n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE COSNE D'ALLIER
SELON LES ARTICLES L 153-36 ET SUIVANTS DU CODE DE
L'URBANISME**

Commentry Montmarault Nérès Communauté

**1 place Stalingrad
03600 COMMENTRY
Tél. : 04 70 09 70 20
3cn@wanadoo.fr**

NOVEMBRE 2017



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

CABINET SERRE HUBERT TRUTTMANN
GEOMETRES-EXPERTS
Hôtel d'entreprises – Campus de la Route Noire
03600 MALICORNE

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE	page3
2. CONTEXTE, OBJET DE LA REVISION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE	
	page 3
2.1. Contexte	page 3
2.2. Objet et principe de la modification	page 4
2.3. Choix et réglementation relative à la procédure mise en œuvre	page 5
3. MOTIVATION, INTERET PUBLIC ET RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	page 6
4. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE Aub1	page 8
4.1. Zonage avant modification	page 8
4.1. Zonage après modification	page 9
5. MODIFICATION DU REGLEMENT DELA ZONE Aub1	page 10
5.1. Règlement avant modification	page 10
5.2. Règlement après modification	page 14
6. ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc	page 18

1. HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COSNE D'ALLIER a été approuvé le 27 juillet 2007.

Il a subi depuis plusieurs modifications :

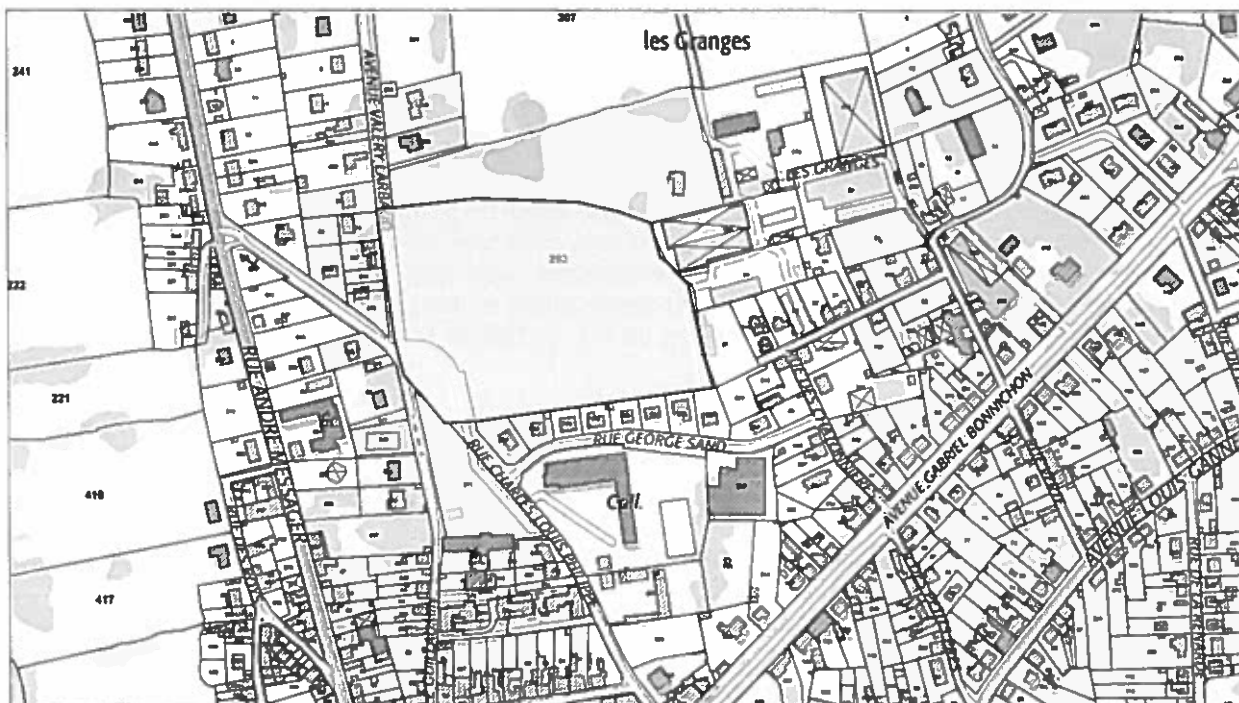
- 7 avril 2010 : adaptation du zonage et du règlement de la zone Ua ; ceci en vue de préserver les locaux commerciaux du centre bourg et de protéger la pérennité des commerces et des activités économiques présentes sur la commune.
- 22 novembre 2011 : modification du plan de zonage rue des Ouchons
- 9 octobre 2013 : modification du plan de zonage au Colombier et au Grand Champ

2. CONTEXTE, OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1. Contexte

La présente modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aub1 de la rue Valéry Larbaud. Il s'agit de la parcelle cadastrée AR n°293 en partie, représentant une superficie d'environ 3 hectares, à proximité immédiate de l'école maternelle et du collège Emile Guillaumin.

Cette zone représente une importante dent creuse, entre deux entités urbaines constituées essentiellement de pavillons à usage d'habitations. En limite Nord de la zone concernée, on trouve un secteur non bâti classé en zone As dans le PLU et voué à l'activité d'horticulture.



Situation et périmètre de la zone Aub1

La parcelle AR n°293 est à ce jour propriété de Monsieur COMBEAU Bernard et son épouse Emilie, née PLAVERET.

2.2. Objet et principe de la modification

Objet de la modification

Commentry Montmarault Nérès Communauté envisage à très court terme l'édification d'une maison médicale, d'une superficie initiale de 200m² environ, avec possibilité d'extension future. L'emplacement retenu par les élus se trouve dans la zone Aub1 précédemment présentée, et plus précisément dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle concernée, le long de la rue Valéry Larbaud.

Le bâtiment prévoit la construction, sur une parcelle de 1000m² environ, de deux cabinets pour médecins généralistes, 2 locaux pour des infirmiers, des espaces communs et enfin un studio aménagé pour les gardes, qui servira également à loger les éventuels remplaçants. Les aménagements extérieurs offriront du stationnement pour les professionnels exerçant sur le site et pour la patientèle.

Le choix de cet emplacement est judicieux, car proche du centre bourg et facilement accessible.

L'ouverture à l'urbanisation est cependant non réalisable sans modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COSNE D'ALLIER.

En effet, la zone Aub1 présente le caractère suivant :

« il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision simplifiée du document d'urbanisme. »

D'où le présent dossier, qui vise à la modification du zonage de la zone Aub1 de la rue Valéry Larbaud, en vue de son ouverture à l'urbanisation avec justification, par délibération motivée du Conseil Communautaire.

Principe retenu

L'objectif de la commune de COSNE D'ALLIER est de permettre à court terme la construction de la maison médicale. L'urbanisation de la zone Aub1 ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sachant que la commune ne possède ni la totalité du foncier, ni les moyens de réaliser les travaux pour la desserte viaire et les réseaux.

Ce secteur situé à proximité immédiate du centre bourg et des écoles est stratégique. Il est donc essentiel de maîtriser son développement urbain et d'éviter un découpage foncier au coup par coup.

C'est pourquoi, il est judicieux de changer le zonage de ce secteur, et de choisir, parmi les autres zones présentes dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, la plus adaptée.

Il s'avère que la zone AUc présente les caractéristiques qui répondent à la volonté de la commune et la vocation de la zone :

« Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, d'activités artisanales et industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements prévus dans l'orientation particulière d'aménagement et le présent règlement. »

Sont autorisée dans ce zonage les opérations suivantes (article AUc2) :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;
- les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire
- l'extension des constructions existantes, sous réserve d'une destination qui soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

La création d'une maison médicale, relevant du domaine d'activités tertiaires est réalisable. Le règlement laisse la possibilité de créer un secteur aux usages variés, offrant une mixité entre habitat individuel, collectif et services. Le tout, selon une orientation particulière d'aménagement, qui permettra à la commune de maîtriser un développement urbain cohérent. La proximité de l'école et du collège favorisera l'implantation de jeunes ménages. La présence d'une maison médicale renforcera l'attractivité de la commune.

A noter que l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de la zone sont présents au droit de l'emprise de la zone Aub1.

2.3. Choix et réglementation relatives à la procédure mise en œuvre

Choix de la procédure retenue

La présente modification du document d'urbanisme de la commune de COSNE D'ALLIER concerne la mutation de la zone Aub1 de la rue Valéry Larbaud en zone AUc avec application du règlement de zonage correspondant et mise en place d'une orientation particulière d'aménagement, définie au paragraphe 6 du présent dossier.

Au vu de l'ouverture à l'urbanisation envisagée et à la mise en place d'une orientation particulière d'aménagement, et après avoir vérifié que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

la procédure de modification est retenue pour le changement du zonage en question.

Réglementation relative à la procédure mise en œuvre

La procédure de modification est définie aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils sont rappelés ci-après :

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-43 :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

3. MOTIVATION, INTERET PUBLIC ET RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Aub1 est stratégique pour la commune de COSNE D'ALLIER.

Comme présentée précédemment, celle-ci se situe idéalement en cœur de bourg et se trouve proche des équipements et services à disposition dans la commune.

La commune dispose à ce jour de 2 médecins qui approchent de la fin de leur carrière et de 2 regroupements d'infirmiers. Maintenir l'accès aux soins médicaux dans les secteurs ruraux nécessite de mettre en œuvre des mesures visant à attirer de jeunes médecins. La stratégie de la Communauté de Communes est de rassembler les professionnels de la santé avec un soutien logistique et de leur apporter une structure adaptée à leur activité. La maison médicale pluri-pluriprofessionnelle, constituant une unité de soins médicaux, répond à ce besoin, et permet de maintenir la médecine de proximité. Les patients disposent d'une offre de soins multiples, proposée en un seul lieu et proche de leur domicile.

Le maintien de ce service pérennisera également la présence de la pharmacie de la commune.

En parallèle, l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aub1 concernée permettra le développement urbain et démographique de la commune de COSNE D'ALLIER.

Le développement de ce secteur, situé au plus proche des équipements scolaires et du bourg, renforcé de plus par la présence de la maison médicale future, offrira un cadre de vie attractif pour de nouveaux résidents ; ceci d'autant plus si sa conception est réalisée dans le respect des principes d'aménagement durables maîtrisés par la collectivité.

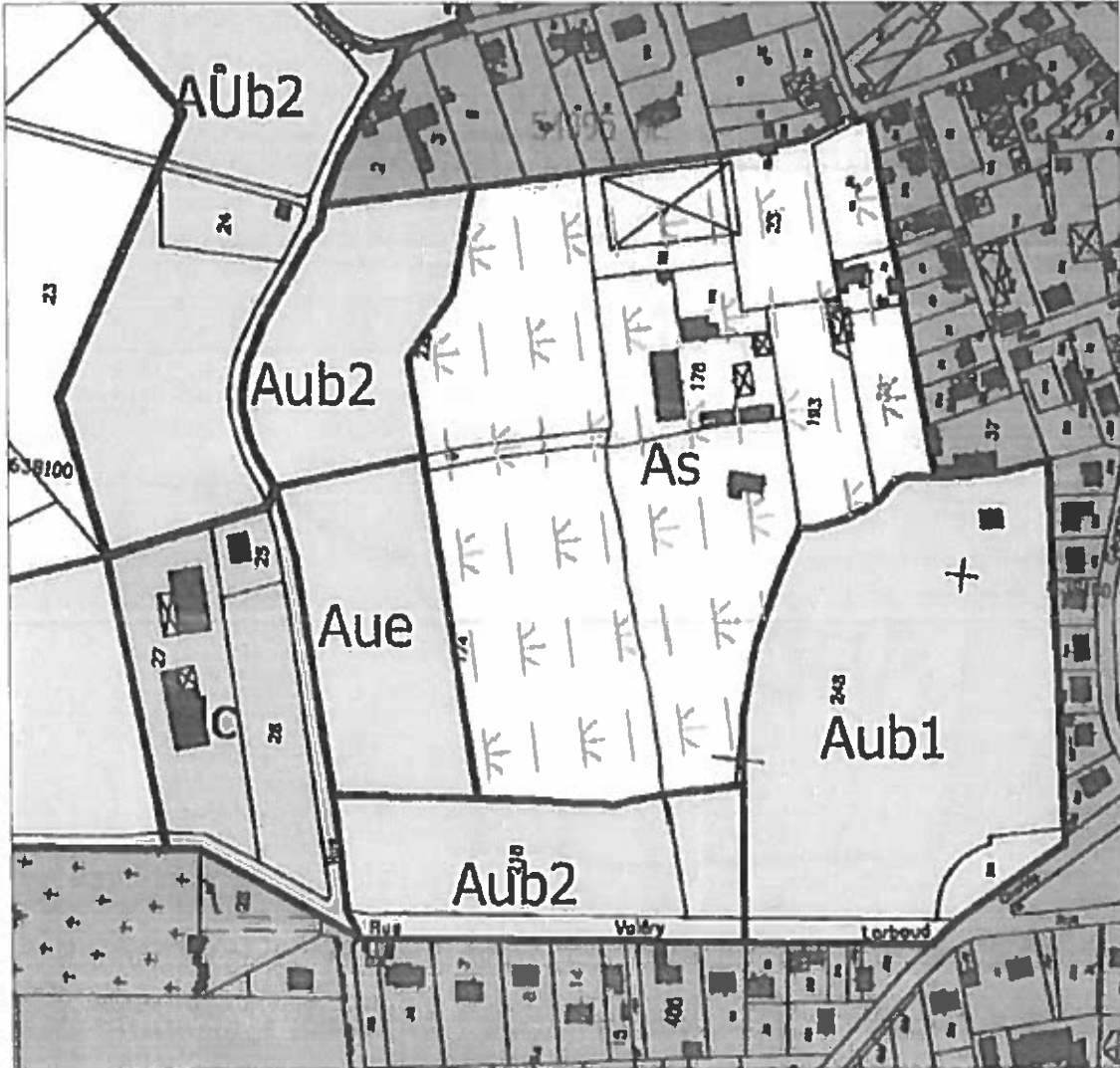
La modification envisagée répond aux orientations du plan d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune de COSNE D'ALLIER rappelées en partie ci-dessous :

- Organiser le développement urbain en confortant les zones urbaines existantes
- Préserver l'activité économique présente sur le territoire
- Maintenir l'activité agricole

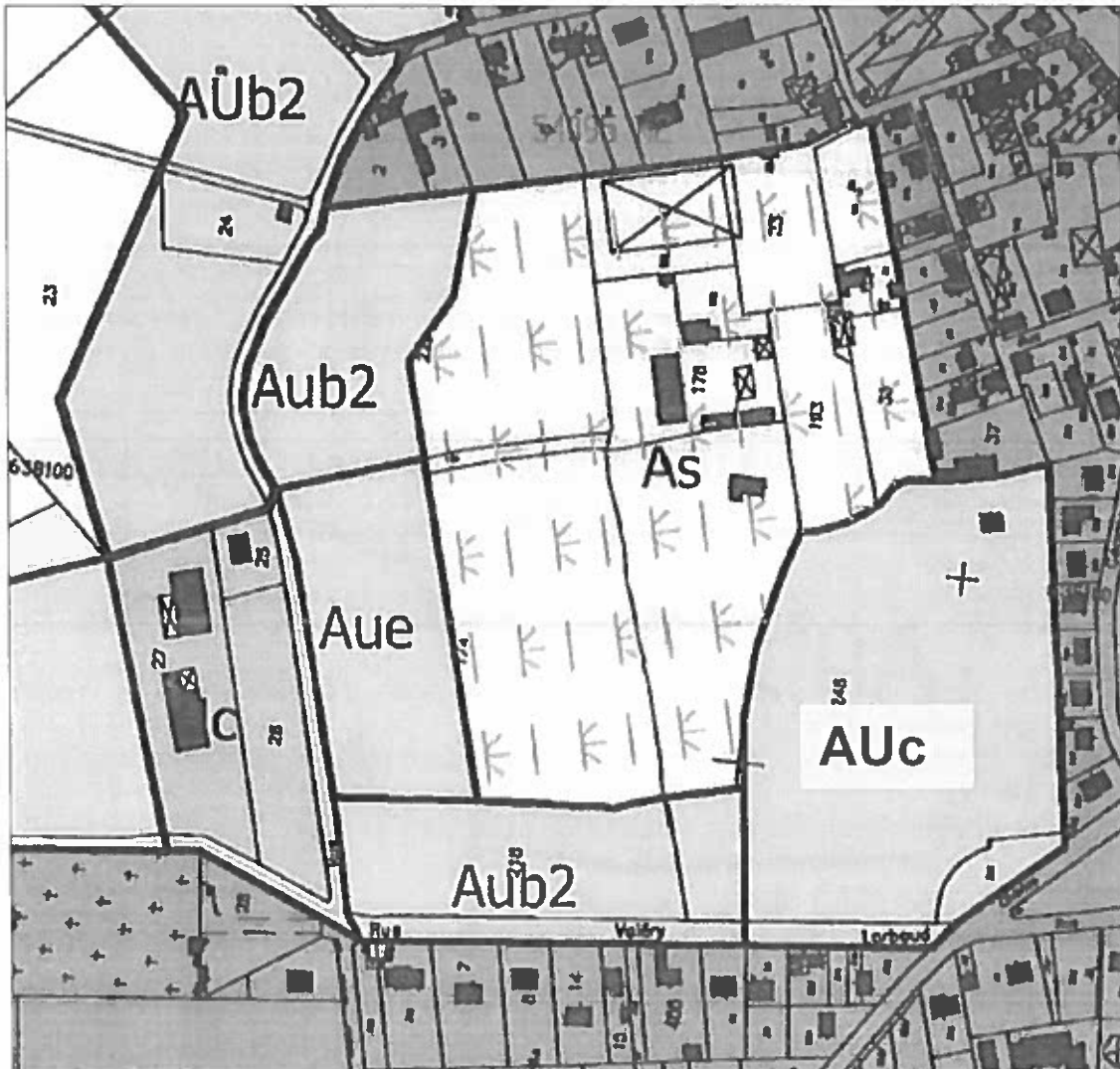
Développer un secteur mixte d'habitat et de services au cœur du secteur urbain de la rue Valéry Larbaud et créer une maison médicale sont des projets qui permettront de conserver la population nécessaire au maintien de la vie économique locale. Cette action n'impacte aucunement l'activité agricole.

4. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE Aub1

4.1. Zonage *avant* modification :



4.2. Zonage après modification :



5. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Aub1

5.1. Règlement *avant* modification :

ZONE Aub1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision simplifiée du document d'urbanisme.

<h3>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>

ARTICLE Aub1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au Aub1 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les installations classées non compatibles avec la zone (loi du 19 Juillet 1976).

ARTICLE Aub1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation.

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics et les équipements publics.

Autour des zones naturelles se référer à l'article 2.4.4 des dispositions générales page 8

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB₁ 3ACCES ET VOIRIE

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

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

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

ARTICLE AUB₁ 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est strictement interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

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

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

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

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

ARTICLE AUB₁ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE AUB₁ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à une construction existante en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la réédification d'une construction en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUB₁ 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 celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Pour la réédification d'une construction en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUB₁ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUB₁ 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUB₁ 10 ... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Pour la réédification d'une construction en cas de sinistre, se reporter paragraphe 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE AUB₁ 11 ... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant. Toutes constructions de style étranger à la région sont interdites.

ARTICLE AUB₁ 12 ... STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 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 d'habitat individuel ;
- 1,5 emplacement par logement d'habitat collectif ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

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

La transformation ou l'amélioration de constructions existantes, affectées à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

ARTICLE AUB₁ 13 ... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB₁ 14 ... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

5.2. Règlement après modification :

ZONE AU_c

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, d'activités artisanales et industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements prévus dans l'orientation particulière d'aménagement et le présent règlement.

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

ARTICLE AU_c 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées au AU_c2, et notamment toutes celles qui sont liées aux activités agricoles, industrielles, artisanales, ainsi que les locaux de stockage.

Les installations classées non compatibles avec la zone (loi du 19 Juillet 1976).

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

Sont notamment admis :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;
- les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité relevant du domaine tertiaire
- l'extension des constructions existantes, sous réserve d'une destination qui soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics et les équipements publics.

Autour des zones naturelles se référer à l'article 2.4.4 des dispositions générales page 8

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3ACCES ET VOIRIE

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

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

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

ARTICLE AUc 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est strictement interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

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

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

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

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

ARTICLE AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à une construction existante en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la réédification d'une construction en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que lesdites marges puissent être inférieures à 3 mètres.

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

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à une construction existant devra respecter vis à vis de celle-ci un recul au moins égale 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 règle de recul impératif.

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

ARTICLE AUc 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout.

Pour la réédification d'une construction en cas de sinistre, se reporter au paragraphe 3-2-3 des dispositions générales.

ARTICLE AUc 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant. Toutes constructions de style étranger à la région sont interdites.

ARTICLE AUc 12.....STATIONNEMENT

(voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

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

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

- 20 % minimum de la surface des locaux industriels ;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services ;
- 80 % de la surface de vente des établissements commerciaux.

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

ARTICLE AUc 13.....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

6. ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc

Le plan figurant l'orientation particulière de l'aménagement de la zone AUc créée par la présente modification donne les prescriptions organisationnelles et urbanistiques pour son aménagement ; ceci dans le but de maîtriser un développement cohérent à l'échelle de la zone et en lien avec l'environnement proche.

Ainsi, il a ainsi été conçu dans l'optique d'atteindre les objectifs suivants :

- Positionner la maison de santé en entrée de zone de sorte à en faciliter l'accès et limiter les travaux de desserte dans un premier temps
- Créer des voies visant à éviter un tracé rectiligne monotone et favorisant les problèmes de sécurité routière
- Permettre une liaison viaire avec la rue des Pinsons et ainsi relier les quartiers entre eux
- Eviter les voies en impasse
- Créer des zones tampons d'espaces verts ou communs visant à favoriser l'insertion paysagère et créer un espace de vie partagé agréable
- Permettre une mixité entre activités tertiaires et habitat tel que le prévoit le règlement de zone AUc
- Permettre la création de parcelles vouées à l'habitat de superficies variées de sorte à favoriser la mixité sociale
- Créer des cheminements piétonniers afin de favoriser les déplacements doux, notamment vers l'école et le collège



Principes d'aménagement :



Limite de zone AUc



Emprise de la zone AUc



Accès à la zone



Emprise Maison de Santé



Voirie en double sens



Cheminements piétons



Aménagements paysagers et/ou espaces partagés



COMMENTRY MONTMARAUPT NERIS COMMUNAUTE**CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 11 DECEMBRE 2017**

L'An Deux Mille Dix-Sept, le Onze Décembre à Dix Neuf heures, le Conseil Communautaire de COMMENTRY MONTMARAUPT NERIS COMMUNAUTE, légalement convoqué le 29 novembre, s'est rassemblé à la salle des fêtes de HYDS, sous la présidence de Bruno ROJOUAN.

PRESENTS : V. ALLOIN - S. AUCOUTURIER - S. BADUEL - MC. BAURES - J. BIZEBARRE - E. BLANCHET - JP. BOUGEROLLE - E. BOULON - S. BOURDIER - G. BUREAU - M. CAJAT - A. CHANIER - A. CHAPY - A. CHAUSSE - MA. CHEVRIER - L. CHICOIS - F. COMMANT - B. CONFESSON - P. DAFFY - M. LOUREIRO - B. DEPRAS - M. DUFFAULT - S. DUONG - S. FENOUILLET - G. FENOUILLET - F. FERRANDON DERET - J.M. GILLE (suppléant de O.LABOUESSE) - M. JALIGOT - F. LEHMANN - C. MARTIN - B. MARTIN - JJ. MERCIER - JJ. PERRET - P. PORTET - V. RADOMSKI - C. RIBOULET - A. ROCHE - B. ROJOUAN - M. SANLIAS - F. SOARES - F. SPACCAFERRI - F. TARIAN - B. THEVENET - E. TOURAUD - C. TOUZEAU - B. VALETTE - T. VERGE;

EXCUSES : D. TABUTIN ; R. AUCLAIR ; C. CABASSUT ; H. BUREAU ; P.H. BONHOMME ; B. BOVE ; O. LABOUESSE ; B. CHAPELIER ; L. BROCARD ; C. TOURRET ;

AVAIENT DONNE POUVOIR : Daniel TABUTIN a Eric TOURAUD ; Raymond AUCLAIR a Patrick PORTET ; Christophe CABASSUT a Fernand SPACCAFERRI

Titulaires en exercice : 56

Pour : 50

Contre : 0

Votants : 50

Abstention : 0

Modification du PLU de Cosne d'Allier

La présente modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aub1 de la rue Valéry Larbaud (voir annexe). Il s'agit de la parcelle cadastrée AR n°293 en partie, représentant une superficie d'environ 3 hectares, à proximité immédiate de l'école maternelle et du collège Emile Guillaumin.

Cette zone représente une importante dent creuse, entre deux entités urbaines constituées essentiellement de pavillons à usage d'habitations.

Commentry Montmarault Néris Communauté envisage à très court terme l'édification d'une maison médicale, d'une superficie initiale de 200m² environ, avec possibilité d'extension future. L'emplacement retenu par les élus se trouve dans la zone Aub1 précédemment présentée, et plus précisément dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle concernée, le long de la rue Valéry Larbaud (voir annexe).

Le choix de cet emplacement est judicieux, car proche du centre bourg et facilement accessible.

L'ouverture à l'urbanisation est cependant non réalisable sans modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COSNE D'ALLIER.

En effet, la zone AUb1 présente le caractère suivant :

« il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision simplifiée du document d'urbanisme. »

C'est pourquoi, il est judicieux de changer le zonage de ce secteur, et de choisir, parmi les autres zones présentes dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, la plus adaptée.

Il s'avère que la zone AUc présente les caractéristiques qui répondent à la volonté de la commune et la vocation de la zone :

« Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, d'activités artisanales et industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements prévus dans l'orientation particulière d'aménagement et le présent règlement. »

Conformément au Code de l'Urbanisme, et notamment aux articles L.153-8 et L.153-9, les communes ne peuvent plus prescrire une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme. C'est la Communauté de Communes qui en a la charge.

C'est dans ce cadre qu'il est demandé au conseil communautaire :

- de donner son accord pour procéder à la modification du PLU de Cosne d'Allier,
- d'autoriser le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU de Cosne d'Allier.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées définies par ce même code :

- Le Préfet
- Le Président du Conseil Régional
- Le Président du Conseil Départemental
- Le Maire de Cosne d'Allier
- Le Président du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) en charge du SCOT et du PLH
- La Présidente de l'ATDA
- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires
- Le Directeur de la Chambre du Commerce et de l'Industrie
- Le Directeur de la Chambre d'Agriculture
- Le Directeur de la Chambre des Métiers
- La commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Sur proposition du Président, le conseil approuve à l'unanimité.

Le Président,
Bruno ROJOUAN

