



P.L.U.

Modification simplifiée n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols le 29 Juillet 2005

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme le 3 Décembre 2009

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Décembre 2009

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 19 Septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2011

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Juillet 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Juillet 2014

Modification simplifiée n°3 :

Prescription par arrêté du Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise en date du 3 Mai 2016

3

EXTRAIT DU
REGLEMENT
DES ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES

Département de l'Allier

Vichy Communauté

Commune du
MAYET-DE-MONTAGNE



VICHYCOMMUNAUTÉ



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, notamment :
 - les bâtiments agricoles, bâtiments fonctionnels, les locaux de transformation, de conditionnement et de vente, les tunnels, les silos, les serres,...à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole.
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole existante.
 - les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, à condition d'être réalisés par aménagement et/ou extension de bâtiments existants, ainsi que les campings à la ferme complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes
- pour les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m², il est autorisé :
 - l'extension de l'habitation avec un maximum de 1/3 de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)
 - une piscine à condition d'être liée à l'habitation existante
 - des constructions annexes (hors piscine) à condition d'être liées à l'habitation existante et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total pour toutes les nouvelles constructions annexes réalisées à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

L'extension des bâtiments existants peut se réaliser en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

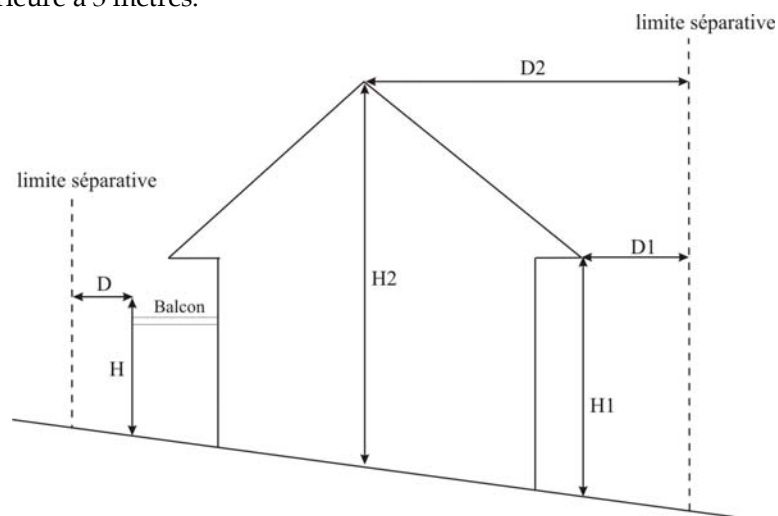
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante (*mais en tenant compte du second paragraphe de cet article*) et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.

ARTICLE A 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres, les silos étant exclus du calcul de la hauteur.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres pour les habitations, **5 mètres pour les annexes à l'habitation** et 12 mètres pour les bâtiments agricoles sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 11 ASPECT extérieur

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en mur de façade ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

Pour les constructions agricoles :

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les tôles déclassées, rouillées, galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc...est à proscrire.

Les couleurs blanches et vives en façades ou en toiture sont interdites.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturel et des paysages,
- un secteur Nh, correspondant à des espaces naturels dans lesquels des constructions, le plus souvent à usage d'habitation, sont présentes,
- un secteur Na correspondant à un espace naturel dans lequel l'activité artisanale est présente,
- un secteur Nt à vocation sportive, touristique et de loisirs,
- un secteur Ne, secteur boisé où la mise en place de dispositifs éoliens sera admise,
- et un secteur Nf englobant une exploitation forestière.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes

- pour les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m², il est autorisé :
 - o l'extension de l'habitation avec un maximum de 1/3 de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)
 - o une piscine à condition d'être liée à l'habitation existante
 - o des constructions annexes (hors piscine) à condition d'être liées à l'habitation existante et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total pour toutes les nouvelles constructions annexes réalisées à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

En zone Nh :

- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) totale après travaux (existant + extension).
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.
- Les constructions annexes et piscines à condition d'être liées à une habitation existante sur la zone.

En zone Nt :

- Les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs, leurs aménagements et extensions.
- Les terrains de camping et caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- L'hébergement hôtelier
- Les commerces à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive et de loisirs

- La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface ~~de plancher hors œuvre nette (SHON)~~ totale après travaux (existant + extension), ainsi que les constructions annexes et piscines qui leur sont liées.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.

En zone Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au développement éolien dans la mesure où elles n'entraînent pas de grandes perturbations écologiques.

En zone Nf :

- Les constructions et installations dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière.
- La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone ainsi que les constructions annexes qui leur sont liées.

En zone Na :

- Les constructions et installations liées à l'activité économique dans la mesure où elles ont un caractère artisanal.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements présents dans la zone.

En zone N et Ne :

- Les abris d'animaux à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².

En zones N, Na, Nh, Nt, Nf et Ne :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services et/ou d'intérêt collectif, à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II - Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées ou récupérées en totalité sur le terrain.

ARTICLE N 5 **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de desserte collective.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 2 mètres de l'alignement des voies.

En dehors des portes d'agglomération, les reculs sont les suivants :

- 20 mètres de l'axe des R.D. 120, 62 et 7
- 10 mètres de l'axe de la RD 49.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

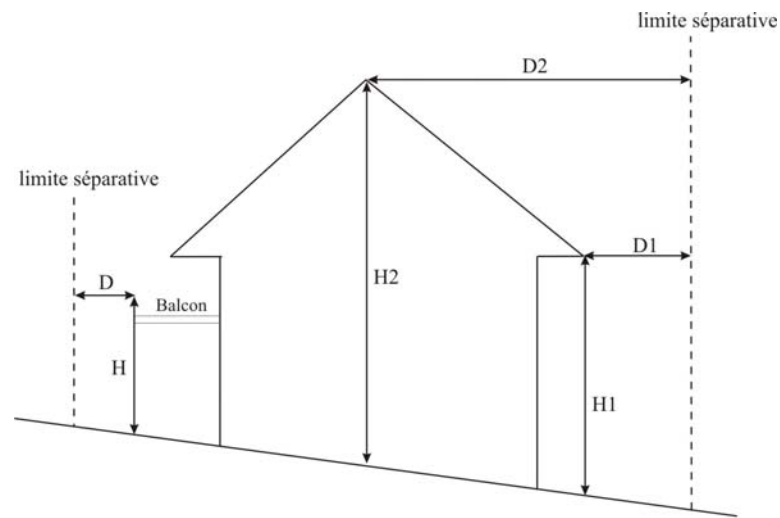
Recul de 7 mètres du bord de la chaussée ou 4 mètres derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette...).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins des reculs cités précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes, qui ne jouxteraient pas les limites séparatives mais seraient édifiées à moins de 3 mètres de ces limites, sont autorisés sous réserve de :

- soit se mettre en place sur limites séparatives,
- soit de ne pas se rapprocher davantage de la limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

En zones N : les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.

Autres zones : Non réglementé.

ARTICLE N 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé en zones N, Nh, Nf, Na et Ne.

En zone Nt, l'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR maximum

En zones N, Na, Nf et Nh et Nt :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

En plus en zone N, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

En zone Ne :

La hauteur est libre.

ARTICLE N 11 ASPECT extérieur

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés,... est à proscrire.

Les tôles déclassées ou rouillées, ainsi que les tôles galvanisées non laquées sont interdites comme éléments de toiture ou de construction.

Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents et / ou en matériaux faits pour être enduits.

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les couleurs blanches et vives en mur de façade ou en toiture sont interdites.

Lorsqu'un muret est réalisé en clôture, sa hauteur est limitée à 1,20 mètre maximum.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent générer l'utilisation de matériaux, de couleur... autres ne respectant pas les prescriptions définies précédemment.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.