

COMMUNE DE SAINT CYR-SUR-MENTHON

Plan Local d'Urbanisme



VU POUR RESTER ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 3 mai 2007.
ST CYR, LE 10 MAI 2007
LE MAIRE,
J.F. PELLETIER



3

Règlement

- Révision du PLU prescrite le 2 mai 2002
- PLU arrêté le 7 septembre 2006
- PLU approuvé le 3 mai 2007

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT-CY- SUR-MENTHON.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant par exemple:
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - . les règlements des lotissements avant qu'ils ne cessent de s'appliquer en application de l'article R 315-44.1 du code de l'urbanisme

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . la zone UB
 - . la zone UC
 - . la zone UX et le secteur UXa
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont:
 - . la zone 1 AU et les secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUx
 - . la zone 2 AU

- . la zone A
- . la zone N et le secteur Nm, Nhi, Nh, Ne, Nei.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan d'occupation des sols définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Pour un bâtiment existant ou à reconstruire après sinistre, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par arrêté préfectoral.
 - Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.
 - Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustiques aux abords des voies bruyantes.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT APORTE AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc... poste de détente, gaz, autocommutateur, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T., T.D.F., service de voirie).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. Château d'eau, lignes électriques...).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux serres de production.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC/ Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Il prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 8 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise un dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la limite de 20 % pour les logements sociaux. Ce dépassement de COS doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

ARTICLE 9 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les conditions de réalisation des aires de stationnement devront être conforme aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Les secteurs Ne concernent des constructions non agricoles dans le champ de la loi d'orientation agricole.

Les sous-secteurs Nei seront traités avec un assainissement individuel.

Les secteurs Nh concernent les écarts où le développement est limité.

Les sous-secteurs Nhi seront traités avec un assainissement individuel.

Les secteurs NL peuvent accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la mise en valeur touristique des rives du Menthon.

Le secteur Nm concerne l'espace muséographique mis en place par le Département autour de la ferme classée du Planon.

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

1.) Rappels

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration en application de l'article L 442-1 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de ceux qui en sont dispensés par arrêté préfectoral.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation de certains établissement de plein air ou recevant du public est interdite à proximité des canalisations de gaz et d'éthylène comme indiqué sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Hors des secteurs Ne, Ne1, Nh, Nhi, NL et Nm, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ne, Nei, Nh, Nhi, NL et Nm sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

Dans le secteur Nm ne sont autorisées que les constructions et installations liées aux :

- activités d'accueil touristique (information, restauration, sanitaires,...)
- activités muséographiques (présentation permanentes, expositions temporaires, petits bâtiments agricoles du type poulailler,...)
- activités de coordination (direction, gestion, animation du site,...)
- activités de logistique (aire de livraison, stockage, ...).

et

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions ,ouvrages et équipements liés à la réalisation des aires de repos des infrastructures routières.

Dans les secteurs Ne sont autorisés :

- 1- La reconstruction après sinistre.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 240 m² de SHON totale (y compris le bâtiment initial) et à condition que ces extensions n'augmentent pas les contraintes de recul fixées par la loi d'orientation agricole.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 4- Les batiments annexes aux constructions existantes.

Dans le secteur Nh sont autorisés :

- 1- La reconstruction après sinistre.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 240 m² de SHON totale (y compris le bâtiment initial).
- 3- Les changements de destination à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics,
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 5- Les batiments annexes aux constructions existantes.

Dans le secteur NL sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités sportives et socio-culturelles pour la mise en valeur des rives du Menthon.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

- 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Sauf dans les secteurs Nei et Nhi, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Dans les secteurs Nei et Nhi le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement est autorisé.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire ou d'aménagement peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou

une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserves des reculs indiqués sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute	Au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimum de 35 m.
Ancienne RN 79	Au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimum de 25 m.
Routes Départementales	Au moins 20 m par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	Au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois :

- un recul d'au moins 25 m est imposé par rapport aux emprises de l'emplacement réservé destiné à accueillir les aires de repos de l'A 40.
- les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées à conditions qu'ils n'aggravent pas leur situation par rapport aux voies et emprises publiques,
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

En cas de construction sur limite séparative le nu du mur pourra être construit en retrait de 0,50 mètre maximum du débord de la toiture.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Néant.