

EXTRAIT

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 UX est destinée à l'accueil des activités industrielles, commerciales ou artisanales.
Le secteur UXa est susceptible d'accueillir des activités classées pour la protection de l'environnement.

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification des clôtures non agricole est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L 441-2 du code de l'Urbanisme.
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les campings et caravanings
- 3 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5- Les lotissements.
- 6- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf dans le secteur UXa.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées aux établissements et installations édifiées dans la zone et que le logement d'habitation soit composé avec le bâtiment principal à usage d'activités.

La surface du logement ne doit en aucun cas dépasser le 1/3 de la surface de l'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - 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.

Les nouveaux accès individuels sont interdits sur l'ancienne RN 79.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de secours et incendie, de collecte des déchets, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction pouvant présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif de déconnexion réglementaire.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) – l'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

c) - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux disposition du schéma directeur d'assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,

* soit absorbées en totalité sur le terrain.

- 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.

- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 m minimum de l'alignement des voies.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur des bâtiments situés en première ligne le long de l'ancienne RN 79 est limitée à 8 mètres. En deuxième rang la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

2) Les clôtures :

- Les seules clôtures autorisées sur le front de l'ancienne RN 79 seront réalisées par des grillages à maille carré en fil de fer d'acier galvanisé fixés sur poteaux également en acier galvanisé. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les dépôts de matériels et déchets sont interdits dans la marge de recul par rapport à l'ancienne nationale. Elle ne pourra accueillir que des panneaux bas, signalant la raison sociale de l'établissement d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 unités sont interdites dans la marge de recul des bâtiments par rapport à l'ancienne RN 79.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La marge de recul par rapport à l'ancienne nationale 79 sera traitée en espaces verts pour 50 % minimum de la surface concernée.

Sur la façade de l'ancienne nationale une plantations d'arbres de haute tige sera mise en œuvre à raison d'un arbre tous les 8 m.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes seront imposés pour masquer les aires de stockage et de dépôts de matériaux.

La limite ouest de la zone, le long du chemin des Teppes, sera agrémentée d'une haie assurant la jonction avec la haie existante plus au sud.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.