

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-LE-RHÔNE



Plan Local d'Urbanisme
Rapport de présentation
Modification n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			

Préambule – Le contexte de la modification	5
I. Situation géographique et administrative	6
I.1 Situation géographique	6
I.2 Situation administrative	7
II. Les procédures antérieures	8
III. Contexte réglementaire	9
Première partie : l'objet de la modification du PLU	11
I. Les fondements de la procédure de modification	12
II. Les justifications de la modification	13
II.1 Objectif 1 : affirmer la vocation artisanale de la zone d'activités du Cumelle en interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le secteur UBa	13
II.2 Objectif 2 : maîtriser le phénomène de densification dans les secteurs résidentiels.....	16
Deuxième partie : les pièces concernées par la modification	17
I. Le règlement	19
I.1 Zone UB	19
I.2 Zone UB	29

Préambule – Le contexte de la modification

I. Situation géographique et administrative

I.1 Situation géographique

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est située en partie Sud du département du Rhône et est limitrophe des communes de :

- Loire-sur-Rhône, à l'Ouest
- Saint-Romain-en-Gal, au Nord,
- Sainte-Colombe, au Nord-Est
- Vienne, à l'Est
- Ampuis, au Sud

Elle est située à proximité de plusieurs pôles urbains :

- Vienne : 4,5 km
- Condrieu : 10 km
- Givors : 13 km
- Lyon : 39 km
- Saint-Etienne : 59 km
- Valence : 75 km

La commune de St-Cyr-sur-le-Rhône bénéficie d'une accessibilité privilégiée avec **l'échangeur autoroutier** en direction de Lyon, situé à moins de 5 km du centre-Bourg.

La gare ferroviaire la plus proche est située à **Vienne** (6 km). Cependant, la plus utilisée reste celle de **Givors** située à une dizaine de kilomètres du centre-Bourg de St-Cyr.

On notera par ailleurs la proximité des gares de **St-Clair-les-Roches** et de **Chasse-sur-Rhône** situées à 15 km, ainsi que la halte ferroviaire **d'Estressin**.

Le réseau viaire départemental est essentiellement constitué par :

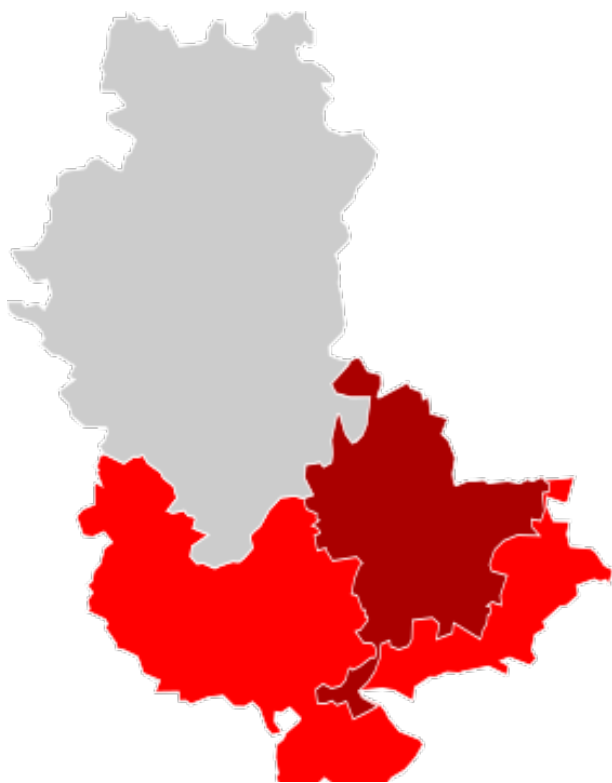
- La route départementale n°386 qui longe la partie Est de la commune et qui dessert en particulier la zone d'activité de Cumelle.
- La route départementale n°138 qui dessert le bourg de Saint-Cyr-sur-le-Rhône et les principales zones résidentielles de la commune.

I.2 Situation administrative

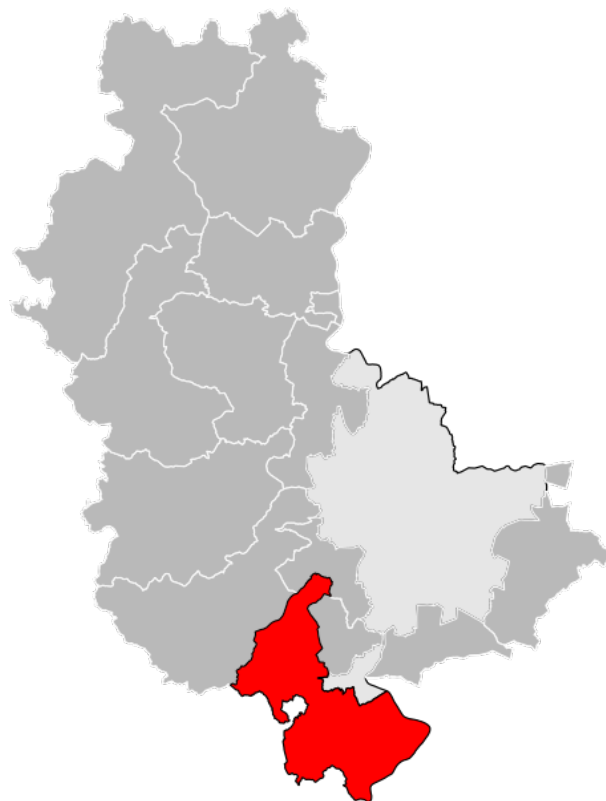
Arrondissement et canton

Saint-Cyr-sur-le-Rhône fait partie de l'arrondissement de Lyon qui regroupe 135 communes pour une population de 1 573 286 habitants en 2015.

Par ailleurs, la commune fait partie du canton de Mornant qui regroupe 22 communes pour une population en 2015 de 39 853 habitants.



Arrondissement de Lyon dans le
Département du Rhône



Canton de Mornant dans le Département
du Rhône

Intercommunalité

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône appartient à la Communauté d'Agglomération Vienne Condrieu Agglomération qui regroupe 30 communes et accueille une population de 88 227 habitants au recensement de 2015.



II. Les procédures antérieures

La commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 juillet 2016.
Il n'a pas fait l'objet de modifications ou de révision depuis cette date.

III. Contexte réglementaire

Le PLU de Saint-Cyr-sur-le-Rhône se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



Première partie : l'objet de la modification du PLU

I. Les fondements de la procédure de modification

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que:

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} 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.

Le dossier est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

II. Les justifications de la modification

II.1 Objectif 1 : affirmer la vocation artisanale de la zone d'activités du Cumelle en interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le secteur UBa

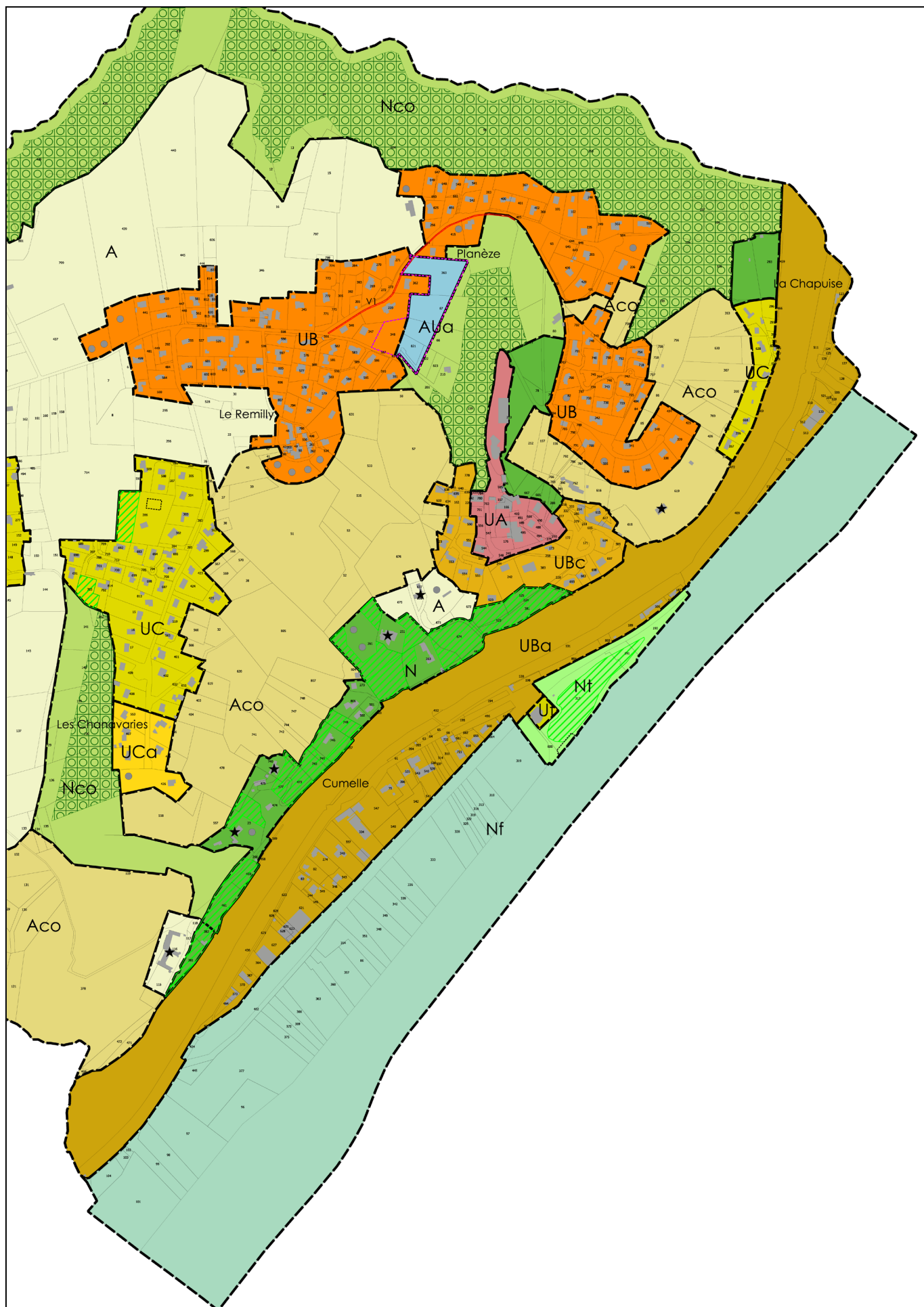
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2016 a instauré une zone UB multifonctionnelle correspondant aux parties les plus proches du centre-bourg de la commune.

Le règlement de la zone UB autorise :

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 **logements, 20% minimum de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable.
 - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
 - **artisanal** à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher* de la construction
- **Les annexes** (sauf piscines), lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol*
- Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En plus de ces règles, deux secteurs spécifiques ont été définis pour prendre en compte les spécificités des différents quartiers de la commune :

- Un secteur UBa correspondant à la plaine rhodanienne où les activités artisanales sont autorisées
- Un secteur UBc correspondant aux parties agglomérées du centre-bourg où les activités commerciales sont autorisées.



La présente modification du PLU a pour objet d'ajuster le règlement du secteur UBa en interdisant les nouvelles constructions à usage d'habitation.

En effet, la définition du secteur UBa et son règlement associé sont remis en cause par la constatation de problématiques liées à la mixité des usages. Les fonctions résidentielles et artisanales coexistent mal dans la mesure où les activités artisanales génèrent des nuisances sonores peu compatibles avec les usages résidentiels.

De plus, les besoins en foncier d'activité ressentis sur le territoire, en rive droite du Rhône, justifient le fait de réserver le foncier disponible dans le secteur UBa à des activités économiques.

Si la présente modification vise ainsi à interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, des possibilités d'évolution des habitations existantes seront toutefois prévues.

II.2 Objectif 2 : maîtriser le phénomène de densification dans les secteurs résidentiels

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cyr-sur-le-Rhône approuvé en 2016 a défini une zone UC correspondant aux extensions résidentielles pavillonnaires sur le plateau.

Si la vocation principale de cette zone UC est l'habitation, le règlement du PLU autorise toutefois des activités de bureau et d'artisanat à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation.

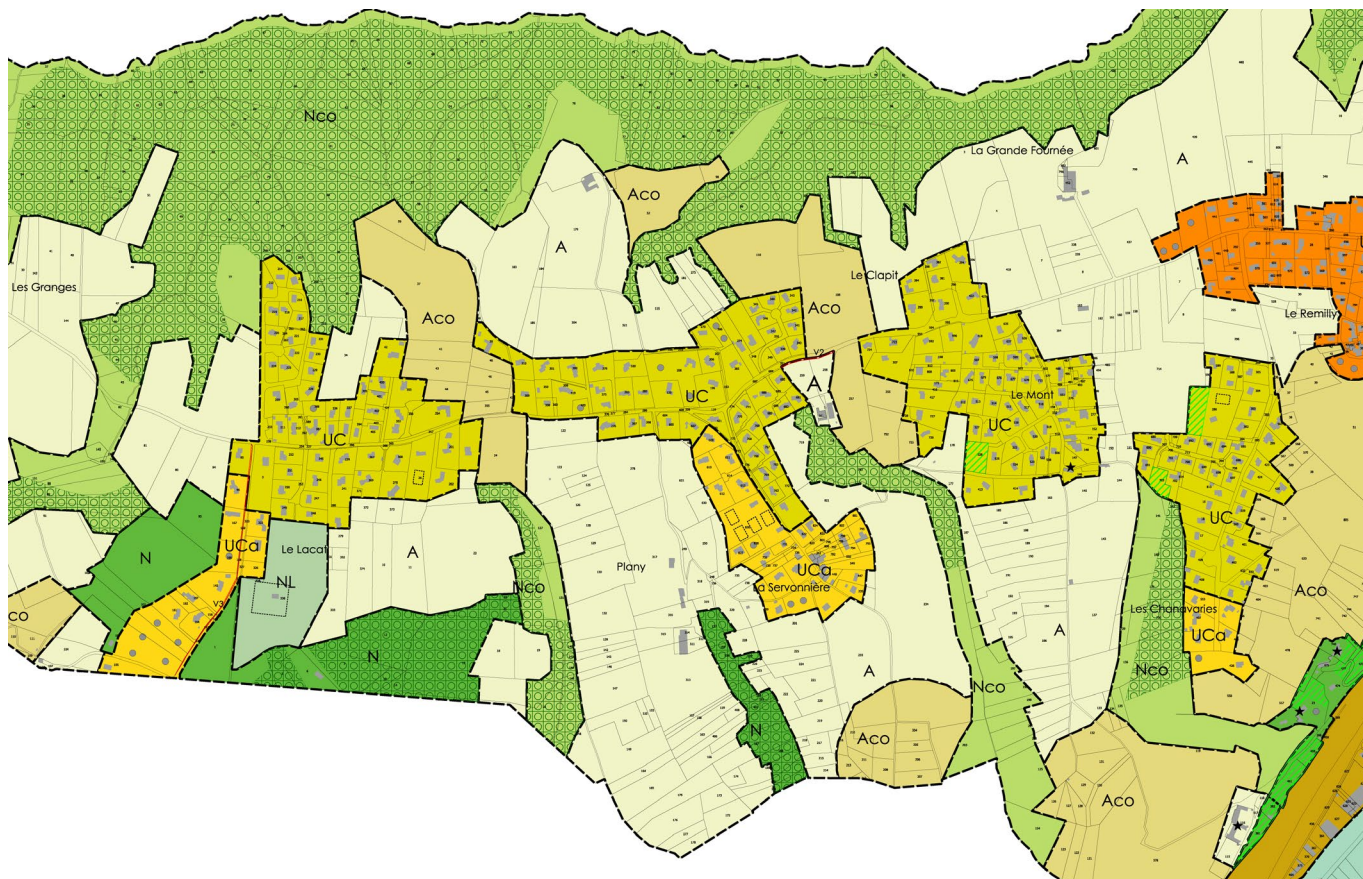
Dans le but d'éviter une densification trop importante de ce secteur éloigné du village, le règlement du PLU autorise les constructions si elles s'implantent à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et à 3 mètres des limites séparatives ainsi que si elles respectent un coefficient d'emprise au sol de 20%.

La présente modification a pour objet de limiter les possibilités de densification dans la zone UC afin d'éviter un développement trop important de ce secteur peu accessible.

En effet, la configuration des parcelles offrent de nombreuses possibilités de divisions foncières et donc d'accueil de nouveaux logements. Ce phénomène de densification observé nuit à la qualité du cadre de vie ainsi qu'à la qualité du tissu urbain qui n'est pas adapté à être densifié (artificialisation des sols, problèmes de sécurité des voiries,...).

Dans le but de maintenir le cadre de vie de ce secteur de la commune, la modification du PLU instaure de nouvelles règles visant à limiter ce phénomène de densification :

- Distance minimale entre deux constructions sur le même tènement
- Un seul accès par tènement
- Coefficient de pleine terre par tènement



Deuxième partie : les pièces concernées par la modification

I. Le règlement

I.1 Zone UB

Le règlement de la zone UB est modifié.

*Nota : Les parties surlignées en **jaune** sont ajoutées dans le règlement, celles en **bleu** sont supprimées.*

ZONE UB

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties urbanisées les plus proches du centre-bourg de la commune.

Cette zone comprend 2 secteurs :

Un secteur UBc **correspondant aux parties agglomérées du centre-bourg où les activités commerciales sont autorisées.**

Un secteur UBa **correspondant à la plaine rhodanienne où seules les activités artisanales sont autorisées.**

La zone UB est concernée **par une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UB est concernée par **des aléas fort, moyen et faible de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur rouge, orange et jaune sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)

Dans la zone UB :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) **Toute construction neuve et installation** dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge et orange sur le document graphique, à l'exception de celles énoncées à l'article UB2
- b) **Les constructions neuves à usage d'habitation dans le secteur UBa**
- c) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions** existantes à usage:
 - d'entrepôt
 - industriel
 - artisanal à l'exception du secteur UBa
 - de commerce à l'exception des secteurs UBa et UBc
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les dépôts de véhicules*
- f) L'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone UB :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 **logements, 20% minimum de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable.
 - **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
 - **artisanal** à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher* de la construction
- b) **Les annexes** (sauf piscines), lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol*
- c) Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Sous réserve d'être situés dans le secteur UBa (en sus des dispositions b) à e) énoncées ci-dessus):

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :

- **artisanal** dans la limite de 300 m2 de surface de plancher* et/ou de vente
- **de commerce** sous réserve d'être lié à une activité artisanale et dans la limite de 150 m2 de surface de vente

Sous réserve d'être situés dans le secteur UBc (en sus des dispositions a) à e) énoncées ci-dessus):

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :

- **de commerce** dans la limite de 300 m2 de surface de vente

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos, les extensions et annexes de moins de 20 m2 d'emprise au sol*
- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien, de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur rouge sur le document graphique seuls sont autorisés:

- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos,
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) **Les accès à toutes opérations ou constructions** doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
 - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

- a) Les **voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux **opérations** qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.
- Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).
- a) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- b) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

Dans les secteurs soumis à l'aléa moyen de glissement de terrain repérés par des croix rouges et oranges sur le plan des risques, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

NOTA

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de **type séparatif**.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les **façades des constructions** doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur. En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

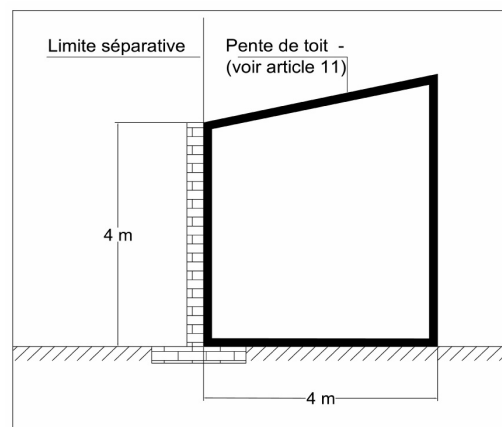
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règles générales

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m**.

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** distance comptée à partir du bassin.



Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m**.

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6, commun à toutes les zones

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau, de commerce et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de

100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- b) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

I.2 Zone UB

Le règlement de la zone UC est modifié.

*Nota : Les parties surlignées en **jaune** sont ajoutées dans le règlement, celles en **bleu** sont supprimées.*

ZONE UC

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux zones d'extension pavillonnaires sur le plateau, dont la vocation principale est l'habitat.

La zone UC est concernée par **des risques faibles de glissement de terrain** repérés par des croix de couleur jaune sur le document graphique (cf article 5-3 des dispositions générales)

La zone UC comprend **un secteur UCa** en assainissement individuel

Dans la zone UC :

- **l'édification des clôtures*** est subordonnée à une **déclaration préalable** par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les **démolitions** sont soumises au **permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**
- Les **ravalements de façades** sont subordonnés à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du **12/10/2015**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) Toute construction neuve dans les secteurs repérés comme « espaces verts à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2 (règle particulière).
- b) Les **constructions neuves et travaux sur construction** à usage:
 - d'entrepôt
 - industriel
 - de commerce
 - agricole
- c) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- d) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- e) L'ouverture de **carrières***

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage:**
 - **de bureaux et d'artisanat**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher*de la construction
 - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*
 - **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:
- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
 - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les **conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifie un nombre d'accès supérieur.

Voirie*

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement**.
- Toute voie nouvelle **doit être adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- b) La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- c) Les **voies en impasse*** doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Dans le secteur UCa et en l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales

Les **rejets** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbés en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs repérés par des croix jaunes sur le document graphique et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

NOTA

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de **type séparatif**.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.50 mètre**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

En présence d'un tènement bordé par deux voies, cette règle peut ne s'appliquer que par rapport à une seule voie, sans aggravation de la règle pour l'autre voie.

Sur les tènements concernés par un polygone d'implantation (reportés sur le document graphique), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de ce polygone d'implantation.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

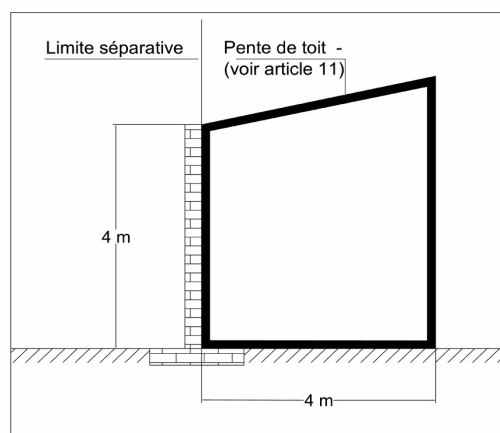
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règle générale

Les constructions **doivent s'implanter en retrait** des limites séparatives, à une distance au moins égale à **3 m**.

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres dans les conditions fixées par le schéma ci-contre.

Sur les tènements concernés par un polygone d'implantation (reportés sur le document graphique), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de ce polygone d'implantation.



Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **2 m minimum** distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance entre deux constructions ayant une emprise au sol* supérieure à 50 m² ne peut être inférieure à 10 mètres.

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du tènement.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable sont exclus et ne devront pas dépasser le faitage de plus de 2 mètres.

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

Règle particulière

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction, sans dépasser la hauteur de la construction existante
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Se référer au titre 6 commun à toutes les zones

Article UC 12

Stationnement des véhicules

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules:

Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

a) La surface totale du tènement doit être aménagée avec de la pleine terre à hauteur d'au moins 50%.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%.

c) Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé