



PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune de Creuzier-le-Vieux

Modification simplifiée n°2

Modification du règlement écrit

Note de présentation

Modification prescrite par arrêté du Président n°2018.45 en date du 20/09/2018.

Vichy Communauté
9, Place Charles De Gaulle – CS 92956
03 209 Vichy
Téléphone : 04 70 96 57 00
Mail : accueil@vichy-communaute.fr

Mairie de Creuzier-le-Vieux
37 rue de la Mairie
03300 Creuzier-le-Vieux
Téléphone : 04 70 30 93 60
Mail : mairie.creuzier-le-vieux@wanadoo.fr

SOMMAIRE

-	Situation.....	3
-	Historique.....	3
-	Objet de la modification.....	3
-	Modification du règlement écrit.....	4

1. Situation

La commune de Creuzier-le-Vieux, est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier bénéficiant d'une situation de proximité avec Vichy (commune limitrophe), au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Creuzier-le-Vieux s'étend sur 11,38km², est peuplé de 3 310 habitants (réf. I NSEE au 01.01.2014) et dépend du canton de Cusset.

2. Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creuzier-le-Vieux a été approuvé le 26 avril 2016 par délibération du conseil municipal et modifié par délibération du conseil communautaire de Vichy Communauté en date du 28 septembre 2017.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont menées par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

3. Objet de la modification

Considérant la nécessité de soutenir le développement économique sur le territoire et notamment de permettre l'évolution des structures et bâtiments existants dans les zones industrielles pour que les entreprises puissent adapter leurs outils de production sans avoir recours à une consommation nouvelle de foncier. Il convient d'effectuer des ajustements dans le règlement écrit des zones UI et N.

Les modifications portent sur les points suivants :

- Augmenter le coefficient d'emprise au sol,
- Autoriser les parkings en zone N sous condition d'un aménagement paysager et de l'utilisation de matériaux perméables ;

4. Modification du règlement écrit

Pages 42 article UI 9 :

Actuel :

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Futur :

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 55% de la superficie du terrain.

Pages 77 à 78 article N 2 :

Actuel :

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

1. La restauration, l'amélioration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m² de surface de plancher ;
2. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 250 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.
 - Sont exclus du bénéfice des dispositions précédentes :
 - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
 - les constructions provisoires,
 - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m².
3. Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée);
4. Les piscines respecteront un retrait maximal de 5 mètres calculé depuis le nu intérieur du bassin d'au moins une limite des constructions existantes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site;

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
7. Les abris d'animaux dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 4,5 mètres de hauteur.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

Dans le seul secteur Npj :

- 1- La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m, qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal et dans une limite totale de 250 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

Dans le seul secteur Nd :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les aires de stockage à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les installations de tri et de valorisation des déchets (matériaux inertes) liées à l'activité de la zone,
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (déchetterie, ...),
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à aux usages de la zone.

Futur :

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

1. La restauration, l'amélioration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m² de surface de plancher ;
2. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 250 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

Sont exclus du bénéfice des dispositions précédentes :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires,
- les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m².

3. Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée);
4. Les piscines respecteront un retrait maximal de 5 mètres calculé depuis le nu intérieur du bassin d'au moins une limite des constructions existantes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site;
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
7. Les abris d'animaux dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 4,5 mètres de hauteur.
8. Les parcs de stationnement de véhicules respectant une qualité paysagère (se reporter à l'article 13).

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

Dans le seul secteur Npj :

1. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m, qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal et dans une limite totale de 250 m². Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

Dans le seul secteur Nd :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les aires de stockage à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les installations de tri et de valorisation des déchets (matériaux inertes) liées à l'activité de la zone,
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (déchetterie, ...),
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à aux usages de la zone.

Pages 80 article N 13 :

Actuel :

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATION

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8)

Futur :

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATION

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
Les aménagements réalisés dans ces espaces doivent s'intégrer dans une démarche de qualité paysagère et environnementale.

En outre, il est nécessaire d'assurer la préservation de la perméabilité des sols sur ces espaces.
Les parkings seront donc réalisés en matériaux perméables, revêtement écologique innovant par exemple.

Il sera privilégié des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales type noues paysagères afin de s'inscrire dans la démarche de qualité paysagère et environnementale indiquée ci-dessus.
Les zones de parking seront plantées à raison de un arbre pour 4 places de stationnement. Les espaces plantés seront réalisés dans un esprit de bosquet.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8)