



PLAN LOCAL D'UBANISME
De la commune de Creuzier-le-Vieux
Modification n°1 avec enquête publique

Modification du règlement écrit

Note de présentation

Modification prescrite par arrêté du Président n°2017.80 en date du 3 avril 2017

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

1. Situation.....	3
2. Historique	3
3. Objet de la modification.....	3
4. 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, comprend 3310 habitants (réf. INSEE 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.

Depuis le 1^o janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative au Plan Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification du PLU de Creuzier-le-Vieux est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

3. Objet de la modification

Après une année d'application du Plan Local d'Urbanisme susvisé, des points de dysfonctionnement ont été relevés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le service d'Application du Droit des Sols de Vichy Communauté et les élus de la commission urbanisme de Creuzier-le-Vieux ont travaillé conjointement afin d'identifier les modifications nécessaires à apporter au PLU pour une meilleure cohérence du règlement écrit.

Ces modifications portent sur :

- Dispositions générales : DG15 : ajout d'une recommandation concernant l'intégration des volets roulants.
- En zone UC : autorisation des constructions à usage d'habitation en seconde ligne soumises à des règles de hauteur limitées pour éviter l'effet masque.
- En zone UD : complément apporté pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas aux règles de l'actuel PLU.
- En zone UI : Etendue du dépassement de hauteur aux locaux de stockage industriels.
- En zone UM : Ouverture de la possibilité d'extension mesurée pour les constructions existantes à usage d'habitation.
- En zones UC, UD et AU1 : modification des préconisations en matière d'aménagement d'espace vert afin d'encourager un aménagement paysager des voies et espaces collectifs.
- Toutes zones sauf Ugv : interdiction des caravanes isolées et campings cars sur les terrains non-bâties.
- En zone A : suppression du coefficient d'emprise au sol (limité à 20% du terrain d'assiette) qui pourrait présenter des contraintes au développement d'exploitations agricoles notamment pour l'activité de maraîchage (prise en compte des serres).

4. Modification du règlement écrit

Page 14 DG 5. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Actuel :

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries pourront être en aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes gris clair, ivoire... ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués par un lambrequin décoratif.

Futur :

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries pourront être en aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes gris clair, ivoire... ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte.

Il est recommandé d'intégrer les volets roulants ou de les masquer par un lambrequin décoratif.

Page 26 article UC 6 :

Actuel :

Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.

Dans la bande principale :

Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait avec l'obligation de construire sur au moins une limite latérale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Hors de la bande principale :

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :

- l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants, la réalisation d'annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et 4 m de hauteur
- une construction à usage de commerces, de bureaux, de services publics ou privés, de parkings.

Futur :

Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.

Dans la bande principale :

Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait ~~avec l'obligation de construire sur au moins une limite latérale.~~

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Hors de la bande principale :

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres :

- **Dans le cadre de détachement autorisé en deuxième ligne la construction d'habitation.**

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :

- l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants, la réalisation d'annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et 4 m de hauteur
- une construction à usage de commerces, de bureaux, de services publics ou privés, de parkings.

Page 27 article UC 7 :

Actuel :

Dans la bande principale :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hors de la bande principale :

Au-delà de la bande de 18 mètres, l'implantation de bâtiments est possible, pourvu que la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à la limite latérale soit égale à leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des bâtiments de moins de 4 mètres de hauteur absolue peuvent s'accoler aux limites.

Les annexes disjointes de la construction principale de moins de 40 m² seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.
- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m² et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.

Futur :

Dans la bande principale :

Les constructions doivent s'implanter :

- **sur au moins une limite séparative ;**
- **sur la deuxième limite séparative soit en limite soit** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hors de la bande principale :

Au-delà de la bande de 18 mètres, l'implantation de bâtiments est possible, pourvu que la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à la limite latérale **soit égale à la moitié de la hauteur du bâtiment** avec un minimum de 3 mètres.

Des bâtiments de moins de 4 mètres de hauteur absolue peuvent s'accoler aux limites.

Les annexes disjointes de la construction principale de moins de 40 m² seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.
- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m² et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.

Page 28 article UC 10 :

Actuel :

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
 - la reconstruction après sinistre,
 - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
 - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
 - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Futur :

Se reporter à l'article DG 9.

Dans la bande principale de 18 m :

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
 - la reconstruction après sinistre,
 - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
 - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
 - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Hors de la bande principale de 18 m :

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 6 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
 - la reconstruction après sinistre,
 - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
 - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
 - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Page 32 article UD 6 :

Actuel :

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
 - a. soit à l'alignement de fait de la construction existante la plus proche,
 - b. soit en retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite de référence.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
 - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
 - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Futur :

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
 - a. soit à l'alignement de fait de la construction existante la plus proche,
 - b. soit en retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite de référence.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
 - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
 - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - dans le cas d'extension, son implantation pourra être autorisée dans le prolongement des constructions existantes sous réserve d'assurer sa bonne intégration dans le tissu bâti de la voie.

Page 42 article UI 10 :

Actuel :

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée :
 - en fonction d'impératifs liés aux locaux de production industrielle sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,
 - pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Futur :

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être portée à 40m :
 - en fonction d'impératifs liés aux locaux de production ou de stockage industriels sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,
 - pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Page 47 article UM 2 :

Actuel :

1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité ;
5. Les abris de jardins sont autorisés sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² et leur hauteur absolue 3m.

Futur :

1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
3. **L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.**
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité ;
6. Les abris de jardins sont autorisés sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² et leur hauteur absolue 3m.

Page 30 article UC 13, page 34 article UD 13, page 62 article AU1 13 :

Actuel :

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale et d'un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant, à partir d'un hectare, doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

Futur :

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues....

Page 25 article UC 1, page 31 article UD 1, page 36 article UE 1, page 40 article UI 1, article UM 1 page 47, page 52 article UL 1, page 59 article AU 1, page 63 article AU2/AU3 1, pages 67 article AUL 1, page 71 article A 1, page 77 article N 1 :

Occupations et utilisations des sols interdites :

6. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Page 73 article A 9 :

Actuel :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Futur :

Non règlementé.