



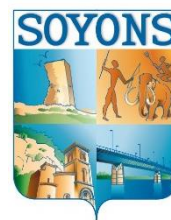
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES

**Rhône Crussol**

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SOYONS



# PLU

# PROCEDURE DE

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

COMMUNE DE SOYONS

NOTICE EXPLICATIVE

**Historique des procédures :**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :	21/09/2017
Modification simplifiée n°1 prescrite le :	31/05/2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le :	

### Avant-propos

L'objet de cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soyons est de permettre plusieurs adaptations au règlement écrit et graphique.

Le Conseil Communautaire a par délibération en date du 31 mai 2018 prescrit la modification n°1 du PLU.

Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Les modifications ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser [...]

La procédure prévue par l'article L153-36 du Code de l'urbanisme peut être mise en œuvre.

Le dossier de modification sera mis à la disposition du public. Le Conseil Communautaire devra ensuite délibérer pour approuver cette modification.

Elle deviendra exécutoire après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 et suivant du Code de l'Urbanisme.

# Table des matières

A. Les objets de la modification .....	4
1. Le règlement .....	4
Zone UA et A : Article 7.....	4
Zone UC .....	5
Zone UA, UC, A et N : Article 11.....	7
Zone N .....	7
2. Le zonage .....	10
B. Les documents modifiés suite à la modification du Plan Local d'Urbanisme.....	11
Le rapport de présentation .....	11
Le règlement .....	11
Le zonage .....	11

## A. Les objets de la modification

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 31 mai 2018, la modification du Plan Local d'Urbanisme concerne des points du règlement écrit.

### 1. Le règlement :

#### Zone UA et A : Article 7

Les modifications de ces articles visent à clarifier la rédaction des reculs des piscines dans les zones UA, et A :

Article UA 7 - Avant modification	Article UA 7 - Après modification
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit en jouxtant les limites séparatives</li><li>- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3m.</li></ul> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cette disposition n'est pas exigée :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.</li><li>- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.</li></ul></li></ul>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit en jouxtant les limites séparatives</li><li>- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3m.</li></ul> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cette disposition n'est pas exigée :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.</li><li>- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.</li><li>- <b>pour les piscines.</b></li></ul></li></ul>

Article A 7 - Avant modification	Article A 7 - Après modification
<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.</p> <p>Toutefois :</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.</p> <p>Toutefois :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,</li> <li>- les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.</li> <li>- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,</li> <li>- les. ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.</li> <li>- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.</li> <li>- <b>cette disposition n'est pas exigée pour les piscines.</b></li> </ul>
---	--

## Zone UC :

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que celles concernant le recul par rapport aux limites séparatives constituent l'une des composantes du règlement qui contribue à définir la forme urbaine.

L'article 7 précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Pour la zone UC, le PLU indique que les constructions doivent être implantées en recul de 5m minimum.

L'article 6 fixe à 5m de l'alignement le recul des constructions.

Aujourd'hui les articles 6 et 7 du PLU ne permettent pas de conforter les formes urbaines existantes. Aussi, il est proposé de modifier le règlement comme ci-dessous :

Article UC 7 - Avant modification	Article UC 7 - Après modification
<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcons et dépassés de toitures compris) au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</li> <li>- lorsqu'il s'agit de permettre l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant, la réduction du recul existant en deçà du recul minimum est autorisée, mais uniquement sur la distance nécessaire aux besoins techniques de cette isolation,</li> </ul>	<p><b>La construction en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5 mètres.</b></p> <p>Si la construction n'est pas implantée en limite la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcons et dépassés de toitures compris) au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p><b>Cette règle ne s'applique pas à l'implantation d'une piscine.</b></p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (abri bus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,</li> <li>- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).</li> <li>- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'il s'agit de permettre l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant, la réduction du recul existant en deçà du recul minimum est autorisée, mais uniquement sur la distance nécessaire aux besoins techniques de cette isolation,</li> <li>- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (abri bus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,</li> <li>- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet.</li> </ul>
--	---

<b>Article UC 6 - Avant modification</b>	<b>Article UC 6 - Après modification</b>
<p>Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-15 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC des Freydières,</li> <li>-30 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC du Vivier,</li> <li>-5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.</li> </ul> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-De part et d'autre de l'impasse du Riolet, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur est ramené à 1 m.</li> <li>-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.</li> <li>- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</li> <li>- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</li> <li>- Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.</li> </ul>	<p>Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-15 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC des Freydières,</li> <li>-30 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC du Vivier,</li> <li><b>-3 mètres</b> de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.</li> </ul> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-De part et d'autre de l'impasse du Riolet, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur est ramené à 1 m.</li> <li>-Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.</li> <li>- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</li> <li>- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</li> <li>- Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.</li> </ul>

## Zone UA, UC, A et N : Article 11

L'article 11 concerne l'aspect extérieur des constructions. Dans ce cadre une disposition prévoit des prescriptions concernant les toitures. Ces règles s'avèrent trop restrictives par rapport aux types de constructions souhaitées sur la Commune de Soyons.

Article 11 des zones UA, UC, AU, A, N - Avant modification	Article 11 des zones UA, UC, AU, A, N - Après modification
<b>Couvertures de toitures</b> Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre.	<b>Couvertures de toitures</b> Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons rouge brun, rouge vieilli, de couleur cuivre, <b>d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.</b>

## Zone N :

Les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite MACRON) concernant les annexes des habitations existantes en zone N (naturelles) n'ont pas été prévues dans le PLU de la Commune de Soyons.

Les dispositions de ladite loi ont été retranscrites dans l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»*

Le règlement du PLU approuvé le 21 septembre 2017 ne permet pas la création d'annexe et de piscine en zone Naturelle.

Il est proposé de modifier l'article 2 relatif aux « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières » de la zone N comme suit :

Article N 2 - Avant modification	Article N 2 - Après modification
Sont autorisés en zone N : -les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,	Sont autorisés en zone N : -les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,

<p>-les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations nouvelles, qui sont interdites),</p> <p>-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>-Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.</p> <p>-L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial + extension).</p> <p>-L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>-Sous réserve, pour les deux alinéas ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'aménagement ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme),</li> <li>- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.</li> </ul>	<p>-les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations nouvelles, qui sont interdites),</p> <p>-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>-Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.</p> <p>-L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial + extension).</p> <p>-L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 4m de hauteur au faitage et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 m de l'habitation.</li> <li>- Les piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de bassin.</li> </ul> <p>-Sous réserve, pour les <b>quatres</b> alinéas ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'aménagement ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme),</li> <li>- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.</li> </ul>
--	--

Les prescriptions édictées par l'article 6 du règlement du PLU sont relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement peut prévoir un retrait variable en fonction du type de construction.

Article N 6 - Avant modification	Article N 6 - Après modification
<p>Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :</p> <p>75 m de l'axe de la R.D.86</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :</p> <p>75 m de l'axe de la R.D.86</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- <b>Le recul est ramené à 3m de l'alignement pour les annexes et les piscines.</b></li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- les réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>100 m de l'axe de la déviation de la R.N.96 :</b> Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :</li> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques</b></p> <p>Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- les réseaux d'intérêt public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :</li> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- les réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>100 m de l'axe de la déviation de la R.N.96 :</b> Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :</li> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques</b></p> <p>Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- les réseaux d'intérêt public.</li> </ul>
--	--

<b>Article N 7 - Avant modification</b>	<b>Article N 7 - Après modification</b>
<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.</p> <p><b>Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation d'une piscine.</b></p>



## B. Les documents modifiés suite à la modification du Plan Local d'Urbanisme

### Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme afin d'explicitier les modifications apportées. Ce document permet de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

### Le règlement :

Les articles ci-dessous du règlement seront modifiés :

<b>Zone UA</b>	Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives Article 11 - Aspect extérieur
<b>Zone UC</b>	Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives Article 11 - Aspect extérieur
<b>Zone A</b>	Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives Article 11 - Aspect extérieur
<b>Zone N</b>	Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

### Le zonage :

Le zonage sera modifié pour tenir compte de la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé.