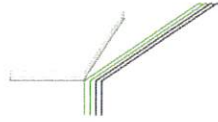


TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —



Dossier de Renseignements d'Urbanisme

20/01/2025
16:47:39



Nos/Réf : 00475MAX0125STE
MATHIEUX Sabine
Collab. : MATHIEUX Sabine
Vos/Réf : M.I AI PFS/
Pro/Acq :
Adresse :
Ref Cad : F 541 pour 1204m2

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 28/10/08 (Mod. simp. 07/12/17 - Mod.simp.n°4 du 27/01/22)	UAz	Droit de préemption urbain RENFORCE Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux

Droit de préemption

- Est soumis au DPU renforcé (L211-1 à L211-4 du CU)
- Est soumis au DP fonds de commerces (L214-1 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain simple*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- I6 - mines et carrières - art 71 à 73 du C. minier - servitude de passage relative aux mines et carrières
- PSA - Servitudes Aéronautiques - Est situé dans une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aéronautique

Servitudes d'Urbanisme

- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : ZAC Pasteur
- *N'est pas concerné par un alignement (limites actuelles de la propriété)*
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*
- *N'est pas concerné par une marge de recul*

Opérations

- Est situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) : ZAC Pasteur

Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)

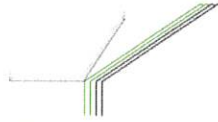
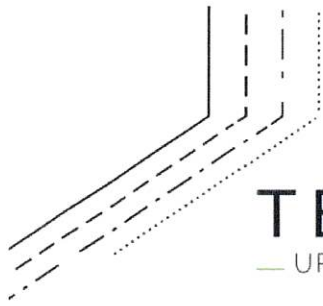


- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 3
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales
- Est situé dans le périmètre des 20 kms du PPI (Plan Particulier d'Intervention) du CNPE
- *N'est pas situé dans un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage*
- *N'est pas concerné par un risque minier*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mэрule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

Observations concernant la parcelle

- L'adresse du bien est : 12 Avenue Pasteur
- Est desservie par une voie : Communale
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif

A Fraisses, le lundi 20 Janvier 2025



Droit de préemption

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Droit de préemption urbain RENFORCE	X			
Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux	X			

Servitudes d'Utilité Publique

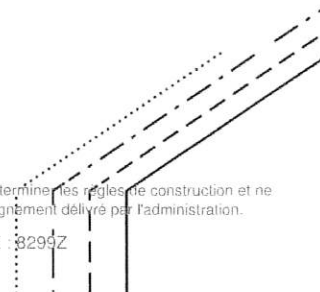
Questions	OUI	NON	NC	Observations
EL7 - alignement		X		
I3 - transport de gaz		X		
I4 - lignes électriques		X		
I6 - mines et carrières	X			
PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers		X		
PM2 - installation classée		X		
PT2 - transmissions radioélectriques : protection contre les obstacles		X		
T1 - voies ferrées		X		
PSA - Servitudes Aéronautiques	X			

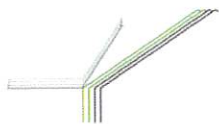
Servitudes d'Urbanisme

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Alignement		X		
Emplacement réservé		X		
Marge de recul		X		
Espace boisé classé		X		
Sursis à statuer	X			ZAC Pasteur

Opérations

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Zone d'aménagement concerté (ZAC)	X			ZAC Pasteur
Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		X		





Environnement

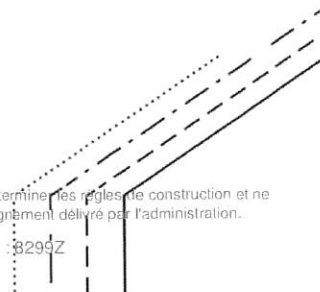
Questions	OUI	NON	NC	Observations
-----------	-----	-----	----	--------------

Observations, prescriptions particulières et autres

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Périmètre de voie bruyante	X			
Risque minier		X		
Termites		X		
Sismicité	X			Faible (2)
Radon	X			Zone 3
Commune ayant voté la taxe forfaitaire sur les terrains nus à bâtir	X			
Zone de retrait-gonflement des sols argileux	X			Aléa faible
Mérule		X		
Zonage pluvial	X			
Zonage informatif des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		X		
Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)	X			
PPI du CNPE de Saint-Alban/Saint-Maurice		X		
Est situé dans le périmètre des 20 kms du PPI (Plan Particulier d'Intervention) du CNPE	X			

Observations concernant la parcelle

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Adresse du bien	X			12 Avenue Pasteur
Est desservie par une voie (départementale, communale, rurale ou privée)	X			Communale
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif	X			



Nos/Réf : 00475MAX0125STE
MATHIEUX Sabine
Vos/Réf : M, J AI PFS/
Adresse :
Ref Cad : F 541 pour 1204m2

Zone(s)

UAz : Il s'agit d'une zone centrale dense. Les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur UAz correspondant au secteur de projet urbain de la ZAC Eco-quartier des Berges du Gier sur le site Pasteur. Dans ce site, identifié comme présentant un intérêt patrimonial, les démolitions y sont soumises à autorisation.

Droit de préemption

DPUR : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

DPFDC : Périmètre défini par délibération de la commune qui permet la diversité de l'activité commerciale et artisanale. La déclaration de cession s'applique sur les fonds commerciaux et artisanaux, les baux commerciaux et les terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m².

Servitudes d'Utilité Publique

I6 : Servitude relative à l'exploitation ou l'exploration des mines et carrières, à l'exception des terrains attenants aux habitations ou clos de murs ou munis de clôtures équivalentes.

PSA : A pour but d'éviter les constructions et autres obstacles incompatibles avec les modalités d'exploitation des aérodromes (aéroports).

Servitudes d'Urbanisme

Sursis à Statuer : Possibilité pour l'administration de refuser temporairement d'examiner une demande d'autorisation pour diverses raisons. La décision doit être motivée (révision du PLU, modifications envisagées sur la zone, ZAC, mise à l'étude de projets, etc..)

Opérations

ZAC : Outil permettant de faire financer par le constructeur tout ou partie des équipements publics.

Environnement

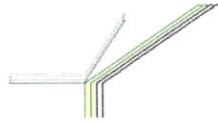
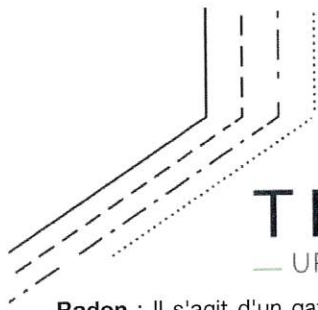
Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Règlement local de publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi) : Le règlement local de publicité (RLP) permet d'adapter localement certains points de la réglementation nationale applicable aux publicités, enseignes et préenseignes. Il est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale ou intercommunale et approuvé par le conseil municipal ou le conseil communautaire.

Voies Bruyantes : Les infrastructures de transports terrestres peuvent être classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les normes d'isolement acoustique de façade de toute construction érigée dans le secteur de nuisance sonore varient en fonction de la catégorie.

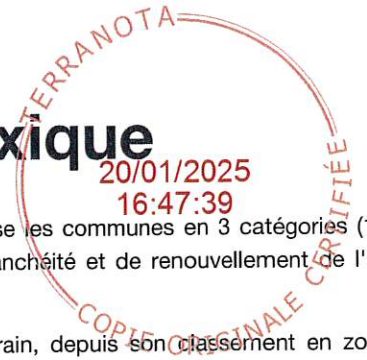
Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.



TERRANOTA
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

Lexique

20/01/2025
16:47:39



Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Zonage Pluvial : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.

PPI nucléaire : Le Plan particulier d'intervention (PPI) est établi par l'État en vue de la protection des personnes, des biens et de l'environnement, pour faire face aux risques particuliers liés à l'existence d'une installation nucléaire. Si un événement nucléaire se produisait et qu'il était susceptible d'avoir des conséquences à l'extérieur du site, le préfet prendrait la direction des opérations et pourrait mettre en oeuvre des actions de protection prévues dans le PPI. Ce plan est une disposition spécifique du plan ORSEC départemental. L'extension du rayon du PPI de 10 km à 20 km permet d'améliorer la réactivité des communes et de mieux sensibiliser et préparer la population à réagir en cas d'alerte nucléaire.



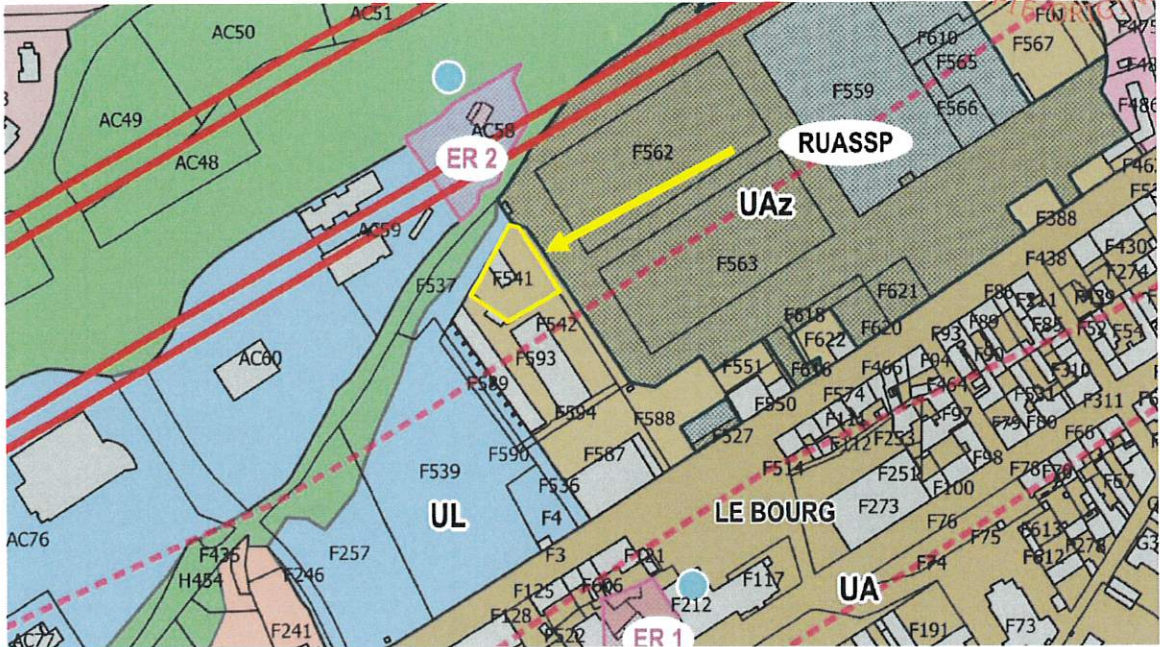
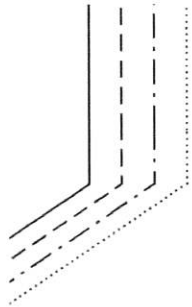
Nos/Réf : 00475MAX0125STE
MATHIEUX Sabine
Vos/Réf :
Adresse :
Ref Cad : F 541 pour 1204m2









Parcelles

ZAC PASTEUR 42152 L'HORME


INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
42110		F	541	1204	Avenue Pasteur

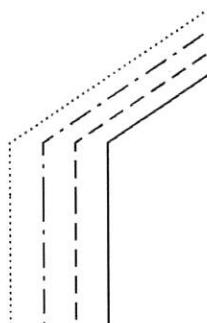


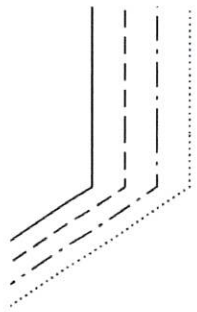
Prescriptions

-  Emplacement réservé
-  Orientations d'aménagement et de programmation
-  Servitude d'Utilité Publique Sites et Sols Pollués
-  Marge de recul minimum (15 m pour toutes constructions)
-  Marge de recul Loi Barnier
-  Puits Couchoud

Information














-  Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre







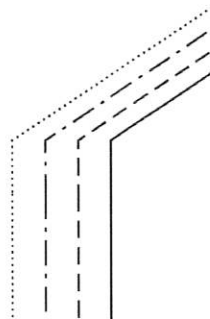


Légende

Zonage

-  A - Zone Agricole
-  AUA45 - Zone réservée à une urbanisation future et concernée par le projet de l'autoroute A45
-  AUc - Zone d'urbanisation future à destination d'habitat
-  AUf - Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activité
-  AUfA45 - Sous secteur concerné par le projet de l'autoroute A45
-  N - Espaces naturels et forestiers
-  NA45 - Zone naturelle concernée par le projet A 45
-  UA - Zone centrale dense
-  UAz - Zone centrale dense - Sous secteur correspond au secteur de projet urbain du site pasteur
-  UB - Zone de densité moyenne
-  UC - Zone de faible densité, habitat individuel
-  UD - Zone d'habitat diffus
-  UD1 - Zone d'habitat diffus avec orientations d'aménagement

-  UF - Zone à vocation d'activités
-  UFa - Zone à vocation d'activités dont commerces de plus de 300 m²
-  UFi - Zone à vocation d'activités concerné par le risque naturel d'inondation
-  UL - Zone à vocation de loisirs





TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plan Locaux d'Urbanisme

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'Horme.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R 111.3. Prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.
- R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111.4. Refus pour desserte insuffisante.
- R111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.15 Directives nationales d'aménagement.
- R 111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7 et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2 - alinéa 2).

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les dispositions des plans de prévention des risques : le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) de la Rivière Gier et le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- et les autres les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
- sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- la loi du 27 septembre 1941, article 14, réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, monnaies, etc...), doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.
- Les dispositions de l'article 1 du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et figurés par un graphisme spécial sur le plan de servitude.
- le règlement sanitaire départemental

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

- dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- à compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE.

- Constructions soumises a permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
- Clôtures art : L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.
- les démolitions sont soumises à autorisation de démolir en zone UAz

ARTICLE DG 5 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU, ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc... Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965).

ARTICLE DG 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R123.4. du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

B/ LES ZONES A URBANISER. Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles d'urbanisme définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire.

* ZONES AU (pour mémoire)

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future ou à une restructuration complète du secteur. Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'après révision ou modification du PLU.

* ZONES AU indicées

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

* ZONES A : en raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.

* ZONE N en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et hydraulique.

D/ LE TRACE ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

- voir documents graphiques intitulés : Plans de zonage.

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

- voir annexe : ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende.

ARTICLE DG 7 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes." Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 8 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre (hors délai contentieux), dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du **PLU**

ARTICLE DG 9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

Les nouvelles canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public auront un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS 62□200) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum calculée en utilisant les voies carrossables entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.



Les nouvelles voies devront être utilisables par les engins d'incendie et de secours. Pour ce faire, elles auront une largeur minimale de 3 mètres. Cette largeur pourra être majorée par le bureau départemental de prévention en application du règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public et aux bâtiments d'habitation.



ARTICLE DG 10 : MINES ET CARRIERES

S'imposent au PLU les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers

ARTICLE DG 11 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES METROPOLITAINES

Les nouveaux accès privés sur les routes métropolitaines devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988).

Limitation des accès sur les routes métropolitaines

Le long de la route métropolitaine n°288 à 2X2 voies, toute création d'accès est interdite.

Le long des routes départementales n° 37 et n° 88, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, au titre du Code de la voirie routière.

Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
- distance de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones d'extension urbaine, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Recul des constructions le long des routes métropolitaines

En bordure des routes métropolitaines les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage au PLU, dont les valeurs sont un minimum à respecter (et calculées par rapport à l'axe de la voie).

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante
 - Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
 - une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

- Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1m30 au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).
- Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Constructions en contre-bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

ARTICLE DG 12 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996. Un document spécifique figure en annexe du PLU.

ARTICLE DG 13 : DEFINITION DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT

Un immeuble d'habitation ou une habitation correspond à un ou plusieurs logements.

Un logement correspond à un logement unifamilial, c'est à dire ne pouvant abriter qu'une seule famille.

CHAPITRE I

REGLEMENT DE LA ZONE UA



CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone centrale dense. Les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur UAz correspondant au secteur de projet urbain de la ZAC Eco-quartier des Berges du Gier sur le site Pasteur. Dans ce site, identifié comme présentant un intérêt patrimonial, les démolitions y sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout entrepôt, local de production et atelier d'activités industrielles.
- les constructions à usage agricole
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- les installations ou travaux divers autres que ceux prévus à l'article 2
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les carrières
- les bâtiments ou installations d'élevage d'animaux non liés aux activités agricole (ex. : chenil, poulailler...)
- toutes les occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances (bruit nocturne...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1 : Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, laverie, poste de peinture lié à des garages ou stations-services...), et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éliminer les dangers et nuisances pour le voisinage, et que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec leur environnement.

2.2 : Les extensions ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article UA2.1. et notamment si l'extension sollicitée s'accompagne d'une diminution des nuisances.

2.3 : Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 : En UAz, les démolitions sont soumises à autorisation.

2.5 : Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2. - Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et elles auront un minimum de 5 mètres de large.

Une largeur moindre pourra être acceptée pour les voies existantes et qui desservent un maximum de 2 logements.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Notamment, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Un regard devra être installé au branchement entre le réseau privé et le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.





b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur UAz les nouvelles opérations doivent gérer le stockage des eaux pluviales avant rejet dans le réseau, à l'échelle de la parcelle.

Le règlement métropolitain des eaux pluviales s'applique.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement (ou, si elle existe, de la marge recul).

Dans le cas de voies privées comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de la limite effective de la voie.

Dans le secteur UAz, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur au moins la moitié de la façade.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum ou un retrait à l'angle de deux alignements.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.
- b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.
- d) lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement public

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Excepté dans le secteur UAz, à l'alignement des rues, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 : Au-delà de la profondeur du bâtiment sur rue, les constructions peuvent être édifiées :
- soit sur la limite séparative si leur hauteur du bâtiment sur la limite n'excède pas 3,5m, ou s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et à condition de respecter la même hauteur
- soit en retrait de ces limites, à condition que ce retrait soit égal à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

7.3 : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées dans le secteur UAz. ainsi que pour des équipements publics

7.4 : Dans les parcelles riveraines du Gier, les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 10 mètres de la tête de talus des berges du Gier.



ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- * d'une hauteur absolue
- * d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 20 m.

10.2. Hauteur relative

Excepté dans le secteur UAz, la hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement de ce point à l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonies des volumes
- harmonies des couleurs
- intégration dans le site.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les constructions d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois etc...



Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. Les clôtures seront composées soit par un grillage, un grillage avec un mur bahut ou un mur plein, doublé ou non d'une haie. La hauteur maximale de ces clôtures sera de 2 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

En cas de mur de soutènement, la hauteur maximale du mur de soutènement est de 2 mètre, et la hauteur maximale de la clôture le surmontant éventuellement est de 1,20 mètre .

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,6 place de stationnement par logement, s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.
- 2 places de stationnement par logement individuel
- Dans le secteur UAz, il est exigé 1 place de stationnement maximum par logement

Dans les immeubles d'habitation collectifs, 0,7% minimum de la Surface de Plancher devra être affecté au remisage des vélos et voitures d'enfants, dans des locaux fermés, facilement accessibles (de plain-pied et proche de la voie) et comportant un système d'accrochage contre le vol. Ce local ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

* pour les constructions à usage de bureau et de services :

1,5 place pour 100 m² de SDP

* pour les établissements commerciaux et de loisirs :

1,5 place pour 100 m² de SDP

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

* pour les établissements d'enseignement :

1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré
2 places de stationnement par classe du 2eme degré

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'un local commercial de rez-de-chaussée d'immeuble transformé en logement ou de réhabilitation d'un immeuble existant, lorsqu'il s'avère impossible d'intégrer techniquement ces places de stationnement.,

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle aux quels ces établissements sont le plus directement assimilables.



ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) les espaces libres doivent être aménagés et entretenus c)
les aires de stationnement doivent être plantées.
- d) excepté dans le secteur UAz, dans le cas d'opération de plus de 10 logements, une aire de jeux et de loisirs correspondant à l'importance de l'opération doit être aménagée à proximité des logements.

