

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FIRMINY, y compris les parties du territoire couvertes par la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay créée par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 1989.

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

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme, permettant soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales :

- * R.111-2 : constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- * R.111-3-2 : constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- * R.111-4 : desserte insuffisante ou inadaptée, ou accès présentant un risque pour la sécurité
- * R.111-14-2 : constructions de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
- * R.111-21 : 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 du Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6, 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 compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
 - soit l'exécution du futur plan, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.
2. à 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.

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U.

* Les **servitudes d'utilité publique**, créées en application de législations particulières, et qui affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont mentionnées en annexe du P.L.U. (document graphique et liste).

* 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 celle relative aux **installations classées pour la protection de l'environnement**.

* Les **dispositions relatives aux découvertes archéologiques fortuites** (article L.531-14 du Code du Patrimoine) : lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (Service Régional de l'Archéologie - le Grenier d'Abondance - 6 quai Saint-Vincent 69283 Lyon Cedex 01).

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 : à 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.

- A 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 co-lotis, 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 modifié 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 précablage 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 - RAPPEL DES REGLEMENTATIONS RELATIVES A DIVERSES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Permis de construire	articles L.421-1 et suivants
Contenu du dossier de permis de construire	article R.421-2
Déclaration de travaux	articles R.422-1 et suivants
Permis de démolir	articles L.430-1 et suivants
Lotissement	articles L.315-1 et suivants
Clôtures	articles L.441-1 et suivants
Installations et travaux divers	articles R.442-1 et suivants
Stationnement des caravanes	article R.443-4
Terrain de camping et caravanage	article R.443-7

ARTICLE DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

A/ LES ZONES URBAINES

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones se distinguent par leur forme urbaine, leur vocation, leur type d'assainissement.

* ZONE UA

La zone UA couvre le centre ville de la commune et le secteur de la rue de la République. Le bâti est en général édifié à l'alignement et en ordre continu.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

* ZONES UB-UBz

La zone UB est une zone péri-centrale qui englobe notamment les grands ensembles d'habitat collectif. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

Elle comprend un secteur UBz correspondant au quartier de Firminy Vert, couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

* ZONES UC-UCz

La zone UC correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

Elle est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que des activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la fonction résidentielle.

Elle comprend un secteur UCz correspondant au quartier des Noyers, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

* ZONE UCv

La zone UCv est destinée à l'implantation d'aire d'accueil pour les gens du voyage.

* ZONE UD

La zone UD couvre les hameaux de la commune, autour desquels des extensions urbaines sont possibles, avec une faible densité de construction et pour un usage d'habitation principalement.

Ces secteurs relèvent de l'assainissement non collectif.

* ZONES UF

La zone UF est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa est destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts
- le secteur UFb est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts ; il couvre une partie de la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- le secteur UFc est destiné aux activités commerciales, de services et de bureaux
- le secteur UFd est destiné aux activités artisanales, de services et de bureaux.

* ZONES UL-ULz

La zone UL est une zone destinée aux équipements sportifs, de loisirs, culturels et d'enseignement (Firmament, La Barge, Soleil, Bruneaux, Centre Civique).

Elle comprend un secteur ULz correspondant au Centre Civique et à l'Eglise Saint-Pierre, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

B/ LES ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

* ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, destinés à une urbanisation future à vocation d'habitat.

Les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Des constructions isolées existent en zone AU : le règlement permet leur adaptation.

* ZONE AUG

La zone AUG correspond à un secteur destiné à une urbanisation future à vocation d'activités, dans lequel les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUG est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

* ZONE AUb

La zone AUb est une zone à vocation mixte, destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

Elle correspond à des secteurs de renouvellement urbain (Layat, Bas Mas, Abattoirs) destinés à être ré-urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.

* ZONES AUc-AUc1

La zone AUc est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que des activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la fonction résidentielle.

Elle correspond :

- soit à des secteurs à caractère naturel (Chazeau, Côte Chard, Grillet) destinés à être urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur
- soit à des secteurs de renouvellement urbain (rues Sauzée / Pépier) destinés à être réurbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.

Pour les secteurs de Chazeau et de Côte Chard, les opérations devront en outre respecter les orientations d'aménagement qui sont définies dans le PLU.

La zone comprend un sous-secteur AUc1 (Côte Chard) pour lequel les conditions d'urbanisation sont différentes.

* ZONES AUf-AUfb

La zone AUf est destinée à accueillir des activités économiques ou liées aux déplacements. Elle correspond à des secteurs destinés à être urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.

Elle comprend :

- un secteur AUfb, ayant la même vocation que la zone UFb (activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts) et qui est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- un secteur AUf, correspondant au pôle d'échanges multimodal de la gare de Firminy.

* ZONE AUL

La vocation de la zone AUL située à Chazeau est d'accueillir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement, et des équipements collectifs de proximité.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.

C/ LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

D/ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La zone N couvre principalement les coteaux nord et sud de la commune ; elle englobe des hameaux et du bâti isolé.

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel. Seule l'adaptation du bâti existant est admise.

Elle comprend :

- un secteur Nj, qui correspond à des ensembles de jardins familiaux
- un secteur Nz (Bois des Bruneaux), compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de Firminy Vert
- un secteur Njz, destiné aux jardins familiaux et situé dans la ZPPAUP
- un secteur Np autour du barrage de l'Echapre.

E/ LES ZONES MENTIONNEES « IN »

A l'intérieur des zones avec un indice « in » et dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, toute demande d'occupation des sols devra être soumise à l'avis de la Cellule Hydraulique de la Direction Départementale de l'Équipement, et toute autorisation d'occupation du sol sera délivrée en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (Journal Officiel du 10 avril 1994)

- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (Journal Officiel du 14 juillet 1996).

F/ LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Ils sont repérés au plan de zonage.

G/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

Ils sont repérés au plan de zonage et figurent dans une liste jointe au PLU.

ARTICLE DG 5 - ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

"les règles et 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 et 14 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 6 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/ Zones urbaines et à urbaniser

La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre est possible dans les conditions fixées par le règlement particulier de la zone considérée.

B/ Zones agricoles et naturelles

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 suivant le sinistre, 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 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales RD88, RD3, RD500, RD500-1, RD3-5, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, au titre du Code de la voirie routière et des arrêtés du président du Conseil Général du 30 mars 1988 et du 6 juillet 2001.

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.

2. Recul des constructions le long des routes départementales

En bordure des routes départementales 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 dénivellée 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).

3. Construction aux abords des infrastructures de transport terrestres bruyantes

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de La Loire :

dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage de la RN88, de la RD500, de la RD500-1, de la RD88, de la RD3, de l'avenue de la gare, de la rue Victor Hugo, de la rue Jean Jaurès, du boulevard Saint-Charles, de la rue Verdié, et délimités dans la pièce 9 du PLU,

- les établissements d'enseignement autorisés devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 9 janvier 1995

- les constructions à usage d'habitation autorisées devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.