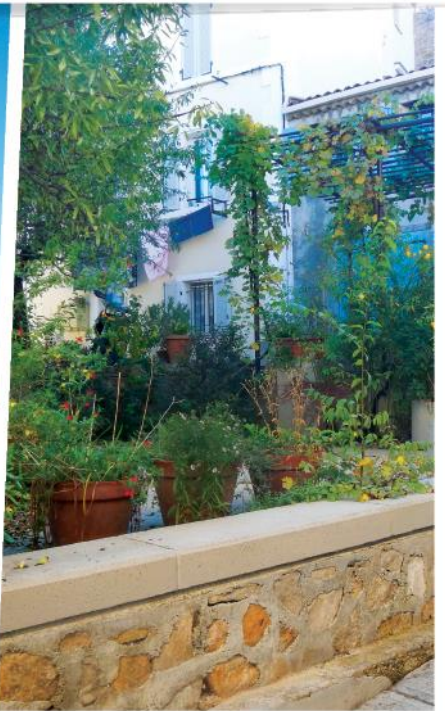




Ville de
PEYNIER



DECLARATION DE PROJET

**Extrait Règlement du POS suite à la Déclaration
de Projet**

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PEYNIER.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L.111 .9, L.111 .10, L.421.4, R.111 .2, R/111/3, R.111 .3.2,

R.111.4, R. 111 .14, R.111.14.2, R.111.15, R.111 .21, du Code de l'Urbanisme,

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les permis de construire
- les lotissements
- les périmètres sensibles
- les zones d'aménagement différé
- les zones d'aménagement concerté

4 - les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- UA : Centre ancien
- UD : Agglomération à densité réduite
- UE Zone d'activités industrielles et commerciales

Les zones naturelles sont :

- NA : Zone d'urbanisation future
- NAD : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitation
- NAE : Zone d'urbanisation future à vocation d'activité
- NAF : Zone d'urbanisation future à vocation de loisirs
- NAT : Zone d'urbanisation future de la Treille affectée aux activités, aux services, aux équipements publics ou d'intérêt collectif et à l'habitat.

-NB : Zone de campagne

-NC : Zone d'activité agricole

-ND : Zone naturelle protégée

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -ZONES DE BRUIT

Protection contre le bruit des transports terrestres.

Les voies suivantes sont classées bruyantes :

R.D.6/Type II/ 2 ou 4 files de circulation

Lorsqu'une opération ou une construction à usage d'habitation, est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l'arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 6- ZONE DE RISQUES

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité n°IB. En conséquence, les dispositions du décret n° 67.1063 du 15 novembre 1967, des arrêtés du 1er août 1979 et du 6 mars 1981 sont applicables. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles du D.T.U. doivent être respectées.

- **Zones inondables** : les constructions sont interdites.
- **Risque incendie** En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique en toute zone sans changement de destination à condition que la construction ne se trouve pas :
 - à l'intérieur d'un E.B.C.
 - dans une zone ND soumise à défrichage,
 - dans des boisements soumis au régime forestier.

Le permis de construire devra être déposé dans un délai maximum de 2 ans.

ARTICLE 7- EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc.. ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones.

ARTICLE 8- RAPPELS DE PROCEDURES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2)

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du Code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (article L.311 .3). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

ARTICLE 9 - DEPOTS DE CARCASSE. FERRAILLES

Dans toutes les zones les dépôts de carcasses de voitures, de ferrailles, matériaux inertes, détritiques portant atteinte à l'environnement sont interdits.

ARTICLE 10

L'ensemble des voies communales et des chemins ruraux définis dans la délibération en date du 4 février 1969 auront une emprise minimale de 6 mètres dans toutes les zones du P.O.S.

ARTICLE 11 – PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111.4 DU CU (Entrées de villes)

La loi no 95.101 du 2 février (dite loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111 .1.4 dans le code de l'urbanisme. Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible reportée sur le document graphique est de 75m de part et d'autre de la RD6.

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

CHAPITRE II - ZONE NAT - ZONE D'URBANISATION FUTURE DE LA TREILLE AFFECTEE AUX ACTIVITES ET A L'HABITAT

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains destinés à la réalisation d'une opération d'ensemble permettant l'émergence d'un quartier mixte comprenant des activités, des services, des équipements publics ou d'intérêt collectif (résidence séniors, crèche...) et des logements (dont logements sociaux).

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

ARTICLE 1 - NAT- OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

- 1 - les constructions à destination d'artisanat,
- 2- les constructions à destination de bureaux,
- 3 – les constructions à destination d'hôtellerie,
- 4 – les constructions à destination d'habitat,
- 5 – les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

ARTICLE 2 - NAT -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions conformes à la vocation de la zone ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble et après la réalisation d'une étude de ruissellement.
- 2 – Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier,
 - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- NAT - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale,
 - 1.1. L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.
 - 1.2. L'accès à la zone doit se faire en deux points : un depuis le chemin de la Treille et un depuis le chemin de la Corneirelle.

ARTICLE 4- NAT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Les constructions (logements, activités etc ...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2) Assainissement

a) Eaux résiduelles industrielles

2.1. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur notamment par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 décembre 1957,

b) Eaux usées

2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c) Eaux pluviales

2.3. Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau,

2.4. En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et n'aggravant pas le ruissellement en aval (quantité et vitesse d'écoulement). La transparence hydraulique doit être démontrée.

3) Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés doivent être installés sur le domaine public comme les propriétés privées, en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ARTICLE 5 - NAT- SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE 6 - NAT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de cinq mètres (5m) de l'emprise publique,
- 2 - En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile et pour lesquelles il n'est pas indiqué de largeur d'emprise, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de QUINZE mètres (15m) de l'axe de la voie.

ARTICLE 7- NAT -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à QUATRE mètres (4m).

ARTICLE 8 – NAT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – NAT – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – NAT – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout des couvertures ne doit pas être supérieure à NEUF mètres (9 m). Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 - NAT- ASPECT EXTERIEUR

La zone mixte s'insère dans des tissus urbains et paysagers, il s'en suit des exigences sur la qualité du parti architectural des bâtiments qui devront être traités avec recherche sur toutes les façades.

Dispositions générales

1 - Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent limiter leur atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels,

2 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,

3 - Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

4- Les inscriptions publicitaires devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments

Aspect de façades, revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

ARTICLE 12 - NAT- STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions à destination de l'habitat:

DEUX places (2) de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,

2 - Pour les constructions à destination de bureau :

La surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction,

3- Pour les constructions à destination de l'industrie :

UNE place (1) de stationnement par 100 m² de la surface de plancher de la construction,

4 - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE 13 - NAT - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les espaces verts, entendus comme des espaces verts de pleine terre doivent couvrir au moins 20% de la superficie du tènement foncier.

2 -Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.

3 - Les marges de recul obligatoire sur les voies devront être traitées en espaces verts.

SECTION II - POSSIBILITES MAXJMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- NAT- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

ARTICLE 15 - NAT- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.