

COMMUNE DE CHAVANAY
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

PIÈCE N°4 :
RÈGLEMENT ÉCRIT

Mars 2024



MAIRIE DE CHAVANAY
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY
Tel/ 04 74 87 23 09
accueil@mairiechavany.fr



**INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
(Mandataire)**

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

ANNE BAILLY – Architecte urbaniste

10 bis rue Jangot / 69 007 LYON

Tel. 06 13 32 51 50 // abailly.co@orange.fr

ZONE AUb

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante.

Son ouverture à l'urbanisation est admise lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Elle est concernée par :

- La zone de danger immédiat (2 km) autour de la centrale nucléaire (cf. 5.4 des dispositions générales).

La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans l'« Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chirat ».

Dans la zone AUb, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20/02/2019 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraire.

Article AUb 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - industriel
 - artisanal
 - commercial
 - d'hôtellerie
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- d) L'ouverture de carrières*.

Article AUb 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions et à condition de respecter l'OAP :

- a) Les constructions à usage d'habitation
- b) Les constructions à usage :
 - de bureau, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher* de la construction,
 - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol*.
- c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone. La surface des bassins sera limitée à 40 m².
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUb 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès*

- a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- b) Les accès devront respecter les principes figurant dans l'OAP

Voirie*

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée sur une voie partagée ou un cheminement indépendant.

Article AUb 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

NOTA

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Article AUb 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions doivent s'implanter à au moins 2 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUb 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUb 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre 6.

Article AUb 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

Le projet devra prévoir :

- 2 places de stationnement par logement individuel libre (1 place dans volume bâti possible / double porte de garage interdite)
- 2 places de stationnement par logement individuel groupé (1 place en extérieur non clos sur la parcelle / 1 place mutualisée)
- 1,5 places de stationnement par logement intermédiaire (1 place en extérieur non clos sur la parcelle / 0,5 place mutualisée)

Règle relative au stationnement des deux roues

Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être aménagés sous forme de local collectif ou individuels couverts.

Article AUb 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Une surface éco aménageable est exigée. Elle est fixée à 50% pour les lots et 45% pour l'ensemble des espaces communs de l'opération (voirie, parking, espaces verts hors parcelles 263 et 173).

Tableau montrant un exemple pour calculer la surface éco aménageable

TYPE DE SURFACE en m ²	DÉFINITION	COEFFICIENT	SURFACE ÉCO-AMÉNAGEABLE
TYPE A : Espaces verts de pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisées les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardins, bassins, mares, <u>noue</u> ,...).	Ces surfaces sont prises en compte à 100% m ² X 1	 m ²
TYPE B : Surfaces perméables	Revêtements perméables pour l'air et l'eau tels que les surfaces en gravier, stabilisé, pavé drainant, les terrasses en bois non jointé, les espaces verts sur dalle, les toitures végétalisées...	Ces surfaces sont prises en compte à 50% m ² X 0,5	 m ²
TYPE C : Surfaces imperméables	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau tels que le bitume, les asphaltes, les surfaces étanches des constructions...	Ces surfaces ne sont pas prises en compte m ² X 0	 m ²
Total des surfaces éco-aménageables (A)			 m ²
Surface du ténement (B)			 m ²
COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (A / B X 100)			%

Article AUb 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article AUb 15

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter les normes environnementales et thermique en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Article AUb 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UL

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux espaces de loisirs, d'activités sportives et aux équipements d'intérêt collectif.

La zone UL est concernée par :

- des zones générées par des infrastructures de transport terrestres bruyantes (Cf. 5.6 des dispositions générales).
- la zone de danger immédiat (2 km) autour de la centrale nucléaire (cf. 5.4 des dispositions générales).
- La zone blanche du PPRi du Rhône (cf. 5.3 des dispositions générales).
- Des périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable (cf. 6 des dispositions générales).

Dans la zone UL, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20/02/2019 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraire

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'entrepôt
 - industriel
 - d'artisanat
 - de bureau
 - de commerce
 - d'hôtellerie
 - agricole
 - de piscine
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- d) L'ouverture de carrières*.

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions et à condition de respecter l'OAP :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve d'être en lien avec une activité sportive ou de loisir ou à caractère social (petite enfance...) ;
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

Accès*

- a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès (un recul de 5m des portails pourra être imposé pour des mesures de sécurité). En outre, l'accès doit être localisé par l'appréciation des éléments suivants:
- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic)
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux et des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent disposer d'une plate-forme de retournement permettant aux services publics de faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UL 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

NOTA

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Article UL 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

Règles générales

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement*actuel ou futur..

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Règles générales

Les constructions doivent s'implanter doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 m.

Article UL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article UL 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre 6.

Article UL 12

Stationnement des véhicules

Règles relatives au stationnement des véhicules :

Non réglementé

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 3 m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UL 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène

Article UL 14

Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

Article UL 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UL 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.