

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

- Amendé par modification n°8 -

17/05/2017



CHATEAUBOURG  
SAINT-MÉLAINE/BROONS-SUR-VILAINE

**Service Urbanisme / Foncier**



<b>NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>13</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE UC .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE UE.....</b>	<b>39</b>
<i>ZONE UEZ .....</i>	<i>51</i>
<i>SECTEUR UEZa.....</i>	<i>52</i>
<i>SECTEUR UEZe.....</i>	<i>56</i>
<i>SECTEUR UEZc.....</i>	<i>59</i>
<i>SECTEUR UEZh.....</i>	<i>63</i>
<i>SECTEUR UEZec .....</i>	<i>69</i>
<b>CHAPITRE IV : ZONE UA .....</b>	<b>71</b>
<b>CHAPITRE V : ZONE UT .....</b>	<b>81</b>
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>87</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE 1AU .....</b>	<b>89</b>
<i>Zone 1AUz.....</i>	<i>98</i>
<i>Zone 1AUag .....</i>	<i>102</i>
<b>CHAPITRE II : ZONE 2AU .....</b>	<b>109</b>
<i>Zone 2AUZ .....</i>	<i>117</i>
<i>SECTEUR 2AUZh .....</i>	<i>118</i>
<i>SECTEUR 2AUZec.....</i>	<i>123</i>
<b>Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>125</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE A.....</b>	<b>127</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>139</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE NA .....</b>	<b>141</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE NH .....</b>	<b>153</b>
<b>CHAPITRE III : ZONE NPA .....</b>	<b>163</b>
<b>CHAPITRE IV : ZONE NPB .....</b>	<b>167</b>
<b>CHAPITRE V : ZONE NPL.....</b>	<b>179</b>
<b>CHAPITRE VI : ZONE NPC .....</b>	<b>189</b>
<b>ANNEXE : PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE RURAL BATI.....</b>	<b>195</b>



---

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

- Article 1<sup>er</sup>** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement.

## **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le **C.O.S.** détermine la surface de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect d'obligations impliquant un dépassement de cette norme, si ce dépassement est autorisé par l'article 15, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (article L 332.1 et suivants).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

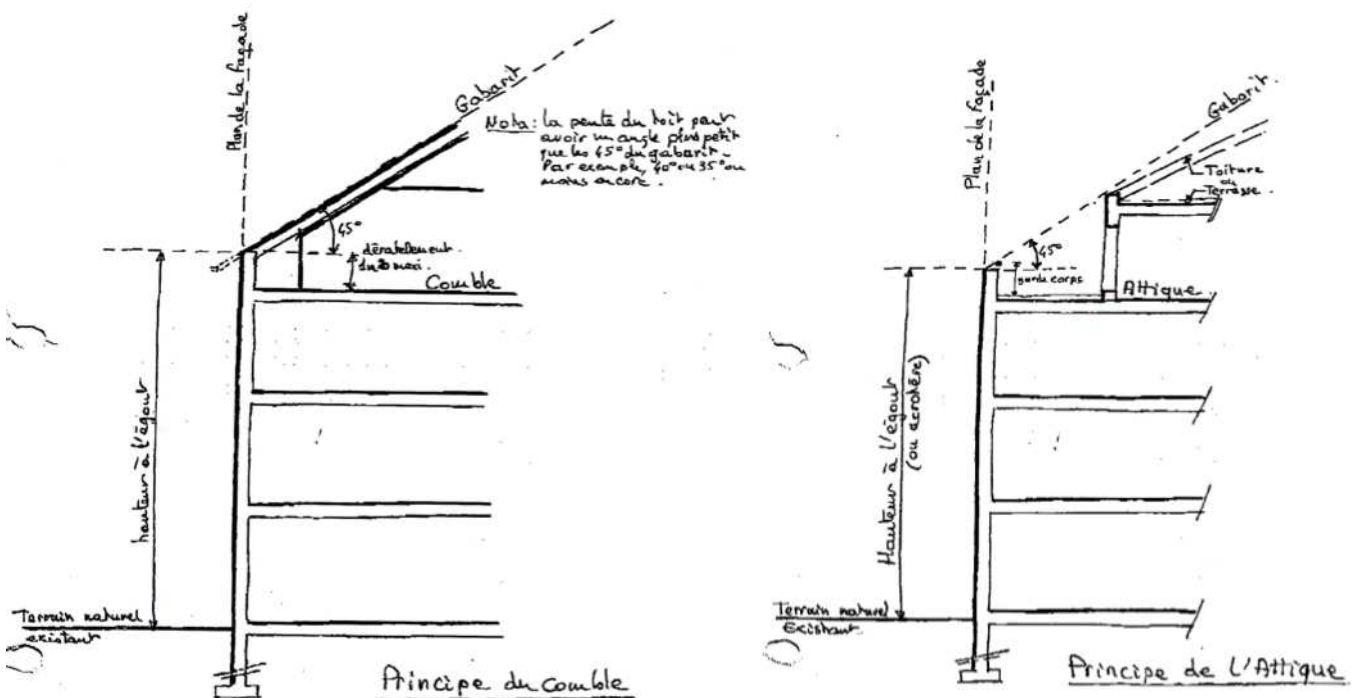
## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

La hauteur maximale est calculée du sol naturel sous l'emprise de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, c'est à dire au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade et n'inclut pas la hauteur des toitures. Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs ni les saillies traditionnelles. Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour les façades sur rue.

Dans le cas de bâtiment industriel, la hauteur est comptée du sol naturel sous l'emprise de la construction au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de construction d'un attique, l'égout du toit pris en compte pour l'application de la règle, est celui du corps du bâtiment principal et non de l'égout de l'attique. Les garde corps éventuels doivent s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit.



Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

L'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par conséquent les règles édictés par le plan local d'urbanisme doivent s'appliquer à l'ensemble du projet et non pas lot par lot.



## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

---

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **PIECES PRINCIPALES.**

---

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

---

### **Voie et place publique**

L'emprise d'une voie ou place publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

### **Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Pour les voies privées il est appliqué les règles de l'article 7.

## **BATIMENTS ANNEXES**

---

Sont considérés comme bâtiments annexes, les bâtiments non accolés à la construction.

Les piscines couvertes sont considérées comme bâtiments annexes avec, pour certains articles du règlement, des règles qui leur sont propres.

## **ACTIVITES EXISTANTES**

---

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHATEAUBOURG.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**L'article R 111-4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

**2 - Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L 111-1-4** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Les articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**Les articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**Article R.421-16 et R.421-17** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

#### **3.3 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.

Les zones d'aménagement différé.

Les secteurs des zones où sont et où pourront être autorisés les mines et les carrières.

Les périmètres à l'intérieur desquels, un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

Le périmètre des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme.

Les zones d'aménagement concerté.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

Aux termes de la loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et de ses décrets d'application, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ».*

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La zone centrale UC.

La zone d'extension UE

La zone d'activité UA.

La zone d'accueil des gens du voyage UT.

Un indice « i » est ajouté aux zones soumises au risque d'inondabilité en application du PPRI du bassin de la Vilaine amont.

**2 - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone d'extension à court terme 1AU ; les indices suivants ont été ajoutés : 1AUA à vocation économique, 1AUE à vocation d'extension urbaine, AUZ correspondant à la ZAC de la Bretonnière.

La zone d'extension ultérieure 2AU ; les indices suivants ont été ajoutés : 2AUA à vocation économique, 2AUE à vocation d'extension urbaine, 2AUL à vocation de sports et loisirs, et 2 AUZ correspondant à la ZAC de la Bretonnière.

**3 – La Zone agricole à laquelle** s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

La zone agricole strictement protégée A, à laquelle un indice « i » est ajouté en application du PPRI du bassin de la Vilaine amont.

**4 – La Zone Naturelle à laquelle** s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

La zone naturelle mixte NA

La zone rurale résidentielle NH

La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NPA

La zone naturelle de protection à vocation agricole NPB

La zone de protection de la station de traitement d'eau potable NPC

La zone naturelle de loisirs NPL

Un indice « i » est ajouté aux zones soumises au risque d'inondabilité en application du PPRI du bassin de la Vilaine amont.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

## ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

**Sont interdits** dans les marges de reculement portées aux plans :

- *toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.*

**Y sont autorisés :**

- *les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)*
- *les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)*
- *les réseaux d'intérêt public et leur support*
- *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, réalisée dans leur prolongement sans décrocher avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles*

## ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

A l'intérieur du périmètre d'inondabilité reporté au plan de zonage, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine amont approuvé par arrêté préfectoral du 23 juillet 2007.

Chaque demande d'autorisation fera l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 7 - RAPPELS

**Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (délibération du conseil municipal du 23 octobre 2008).

**Installations et travaux divers :**

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- *des aires de stationnements ouvertes public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,*
- *des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),*
- *des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.*

**Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les ESPACES BOISES CLASSES (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

### **Défrichement :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les ESPACES BOISES CLASSES (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés ESPACES BOISES CLASSES, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Toutes modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

### **Autres travaux :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret...

### **Permis de démolir :**

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- *s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais inscrit dans une zone au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme),*
- *s'il figure à l'inventaire du patrimoine urbain joint en annexe*
- *s'il figure à l'inventaire du patrimoine rural joint en annexe*

### **Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :**

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur

### **ARTICLE 8 - SERVITUDE AU TITRE DU LOGEMENT SOCIAL (ARTICLE L 123.1-16)**

Sur les secteurs identifiés sur le plan sud du Droit de Prémption sud, il sera exigé qu'en cas de réalisation d'une opération immobilière consistant à créer une surface équivalente ou supérieure à 320 m<sup>2</sup> de SHON, un pourcentage de 25 % de cette SHON soit affectée à du logement locatif social. En cas de changement d'affectation, le calcul de la SHON s'effectue à partir du premier m<sup>2</sup>.