

Informations Municipales

SPECIAL URBANISME

Des outils pour comprendre et vous simplifier la vie

Parce que l'urbanisme est un domaine complexe, la municipalité a conçu des outils simples pour vous guider : une plaquette d'information disponible en Mairie et le site internet avec tous les liens utiles à la constitution de votre dossier ainsi qu'une nouveauté : La Maison interactive, pour que vous puissiez, en un clic, savoir quelle type d'autorisation de construire vous devez demander.

Le site internet de la Commune www.mairie-solaize.fr ⇒ services municipaux ⇒ urbanisme

Nouveau ! La Maison interactive

En un coup d'oeil, en faisant glisser la souris sur les différentes parties de la maison et du jardin, vous saurez si vous devez déposer une **déclaration préalable** ou un **permis de construire**.



Les liens utiles

- imprimés à télécharger,
- recherches cadastrales,
- plan de la commune,
- PLU,
- travaux aidés,
- les démarches.

La plaquette

Elle est disponible en Mairie et répond aux questions sur les principales démarches

- Pourquoi demander une autorisation ?
- Comment constituer mon dossier ?
- Quels délais pour avoir l'autorisation ?



Trois réformes toutes récentes : petit tour d'horizon

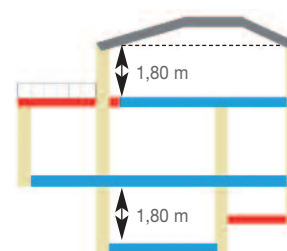
JANVIER 2012 : Assouplissement sous conditions du recours au permis de construire

Les extension jusqu'à 40 m², sur constructions existantes, situées en zone urbaine du PLU, si le total (existant + projet) n'excède pas 170 m² peuvent faire l'objet d'une simple déclaration préalable.

MARS 2012 : Nouveau calcul des surfaces

Une surface unique "la surface de plancher" se substitue à la surface hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON). Qu'est-ce que la surface de plancher ? Il s'agit de la somme des surfaces closes et couvertes sous hauteur de plafond de 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades.

surface de plancher comptabilisée
surface non comptabilisée



Majoration de 30% des droits à construire, A VENIR ?

La loi du 20 mars 2012 prévoit cette majoration mais de façon très limitée : elle n'est possible que jusqu'au 31 décembre 2015 et il faut d'abord que les collectivités délibèrent. Elle ne s'applique ni dans les zones exposées au bruit, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne modifie ni les règles liées aux servitudes, à la protection du patrimoine, ni celles liées aux risques.

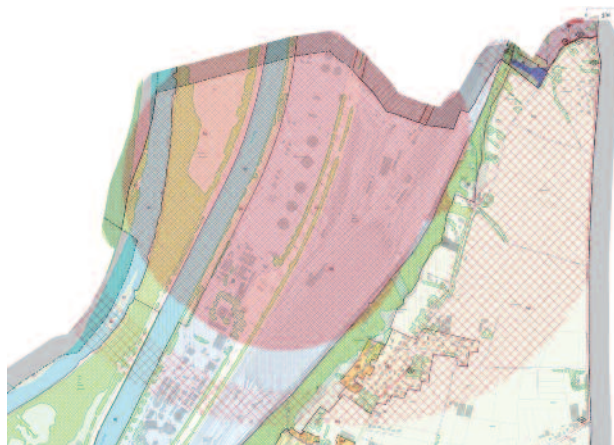
RAPPEL IMPORTANT : Zones de risques, quelques principes à connaître

Le territoire de Solaize est fortement concerné par ces zones. Il y a des conséquences pour les pétitionnaires. Selon la zone, la nature du projet, il peut être exigé des études spécifiques pour l'obtention de l'autorisation. Il vaut mieux s'y préparer avant le dépôt d'un projet.

Zone de risques technologiques

Tout le Nord de la commune est impacté. Trois zones sont identifiées au PLU comportant plus ou moins de contraintes, passant de l'interdiction à l'autorisation sous conditions des constructions.

- ZPR (zone de protection rapprochée)
- ZPE (zone de protection éloignée)
- ZPE1 (zone de protection éloignée spécifique)



Zone de mouvements géotechniques

Solaize est bordée à l'Ouest et à l'Est par des balmes. Ces terrains, repérés au PLU présentent un risque de mouvement, par leur pente, la nature du sol, du sous-sol, les conditions hydrauliques. Les utilisations du sol doivent garantir la stabilité des constructions. Le pétitionnaire expose les moyens mis en œuvre pour que le projet conserve au site sa stabilité. Le Grand Lyon indique lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (déclaration ou permis) si une étude complémentaire est nécessaire.

Zone de prévention d'inondation de l'Ozon



Le bassin versant de l'Ozon est très grand et inclut le centre de la commune (zone non colorée sur le plan). Ainsi, il concerne beaucoup d'habitations.

Il est donc utile de savoir que ce secteur est soumis à prescriptions.

Les prescriptions visent à limiter les apports d'eau pluviale supplémentaire pour éviter les inondations des zones basses (bleu, rose et rouge sur le plan)

Comment ?

En luttant contre les imperméabilisations des sols dues aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sur le bassin versant ne devront pas augmenter le débit en eaux pluviales. Les débits sont limités et dimensionnés. Le pétitionnaire doit réaliser une étude justifiant le respect des limites et débits. Il doit privilégier les gestions alternatives : maintien d'espaces verts, écoulement dans des noues, emploi de revêtements poreux, réservoir, etc (ne sont pas concernés : un changement de destination ou une augmentation de la surface imperméabilisée < 30m²).

Les zones basses (bleu, rose, rouge) sont également soumises à des prescriptions plus contraignantes encore.

Pour en savoir plus sur les zones d'inondations, de risques technologiques et de mouvements ou accéder à tous les plans et prescriptions :

www.mairie-solaize.fr ⇒ services municipaux ⇒ urbanisme ⇒ PLU en vigueur ⇒ documents de la commune