

Département de l'Ain  
Commune de  
**SAINT DIDIER-SUR-**

**CHALARONNE**



**5**

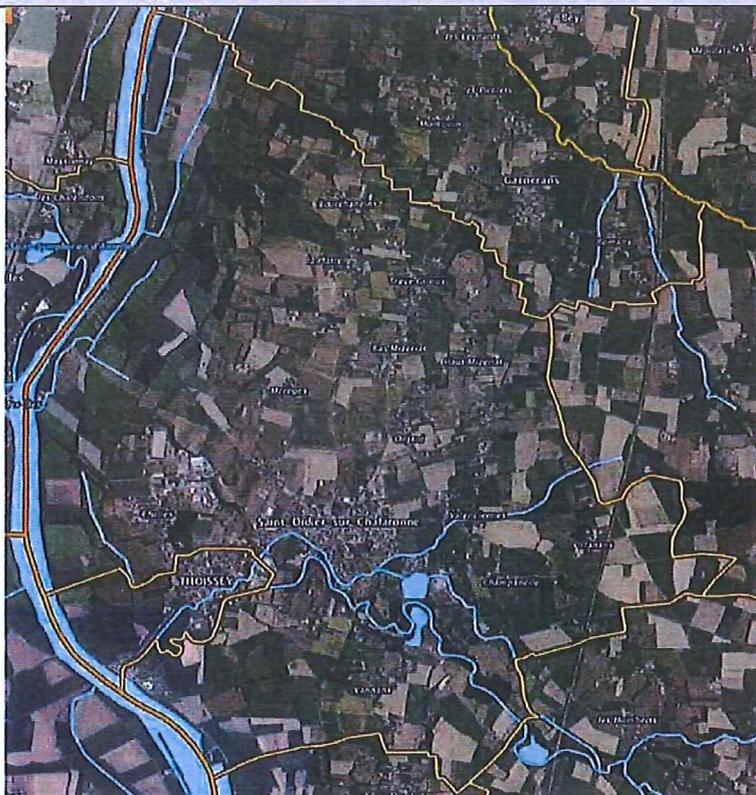
**Règlement**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



### PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30  
Janvier 2004

Mise en révision du PLU : 12 Septembre 2008  
Arrêt du PLU : 20 Juin 2014

Approbation du PLU :  
Délibération du Conseil Municipal  
en date du 12 Juin 2015

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 12 Juin 2015*

### REVISION - MODIFICATION

Modification simplifiée n°1 du PLU :

- 1 Délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 19 Février 2016  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 Février 2016*
- 2 Modification n°1 du PLU :  
Délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 3 Décembre 2017  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 3 Décembre 2017*
- 3 \_\_\_\_\_

- 4 **Le Maire,**  
**Muriel LUGA GIRAUD**  
\_\_\_\_\_

- 5 \_\_\_\_\_



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<i>Dispositions générales .....</i>	<i>3</i>
1. <i>Champ d'application territorial du PLU.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Portée respective du règlement et des autres législations .....</i>	<i>3</i>
3. <i>Reconstruction à l'identique .....</i>	<i>3</i>
4. <i>Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....</i>	<i>3</i>
5. <i>Permis de démolir.....</i>	<i>4</i>
6. <i>Adaptation mineure.....</i>	<i>4</i>
7. <i>Non application de l'article R.123-10-1.....</i>	<i>4</i>
8. <i>Division du territoire en zones.....</i>	<i>4</i>
9. <i>Schéma d'ambiance chromatique.....</i>	<i>4</i>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UA.....</i>	<i>7</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UB.....</i>	<i>14</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UH.....</i>	<i>20</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UP.....</i>	<i>25</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UC.....</i>	<i>29</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE UX.....</i>	<i>33</i>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>37</b>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa.....</i>	<i>38</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUc.....</i>	<i>43</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUx.....</i>	<i>47</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE 2AUa.....</i>	<i>51</i>
<i>REGLEMENT DE LA ZONE 2AUp.....</i>	<i>53</i>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>56</b>
<i>REGLEMENT DES ZONES A, As, Ah, Av.....</i>	<i>57</i>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>64</b>
<i>REGLEMENT DES ZONES N, Ne, NI,Ng.....</i>	<i>65</i>
<b>TITRE VI : ANNEXE.....</b>	<b>71</b>

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## 1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT DIDIER-SUR-CHALARONNE. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## 2. Portée respective du règlement et des autres législations

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code des Communes
  - le Code Forestier
  - le Code Minier
  - le Code Rural et de la pêche maritime
  - le Code de l'Environnement
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - les autres législations et réglementations en vigueur

### c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

### d) Demeurent applicables les règles maintenues d'urbanisme des lotissements

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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.

## 3. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

## 5. Permis de démolir

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble des zones urbaines ainsi que pour les éléments remarquables du paysage délimités au titre de l'article L.123-1-5.(III.2°) du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

## 6. Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

## 7. Non application de l'article R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette 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 ».

**Le règlement de la commune de Saint Didier-sur-Chalaronne s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.**

*Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.*

## 8. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** :

Article R.123.5 : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** :

Article R.123.6 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** :

Article R.123.7 : « Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** :

Article R.123.8 : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

## 9. Schéma d'ambiance chromatique

Pour les rues, immeubles, constructions présentes sur la carte ci-après, les couleurs des façades, toitures et menuiseries doivent être compatibles avec le schéma d'ambiance chromatique. L'original de ce schéma est disponible et visible en mairie.

Pour les autres, les couleurs des façades, toitures et menuiseries doivent être compatibles avec celle de la palette chromatique urbaine présente ci-dessous.

L'original de ces documents est disponible et visible en Mairie.

En dehors de ce périmètre, les couleurs de façades, toitures et menuiseries doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.