

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUa représente une zone d'extension vouée au développement de l'habitat de Saint Didier-sur-Chalaronne. Ces zones sont intégrées dans une orientation d'aménagement et de programmation, se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les industries
- Les commerces
- Les entrepôts
- Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction
- Les sous-sols enterrés

ARTICLE 1AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité, la préservation de l'environnement ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les piscines à condition d'être liées à une habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone 1AUa la plus au Sud, toute opération d'ensemble est autorisée :
 - o à condition de réaliser, dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme (B), le programme de logements défini dans les orientations à d'aménagement et de programmation, à savoir une résidence senior de minimum 20 logements locatifs, (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
 - o à condition de comprendre, sur le reste de la zone (*hors secteur délimité au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme*), un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Dans la zone 1AUa la plus au Nord, toute opération d'ensemble est autorisée à condition de comprendre un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessus sont autorisées à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUa 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent disposer d'une plate-forme d'une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur le tènement foncier par infiltration. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires à la gestion et rétention des eaux pluviales, à la charge du propriétaire, doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Il est nécessaire de se référer au zonage pluvial approuvé dans la commune.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE 1AUa 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre d'une opération, les règles s'appliquent pour chaque lot (cf. dispositions générales n°7).

Les constructions doivent être implantées à minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques. Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante. Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et les piscines peuvent s'implanter à moins de 5 mètres et jusqu'à l'alignement, à condition que la hauteur sur l'alignement de la voie soit inférieure ou égale à 3,5 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cadre d'une opération, les règles s'appliquent pour chaque lot (cf. dispositions générales n°7).

Limites des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées à minimum 3 mètres des limites des voies privées. Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'à la limite, à condition que la hauteur sur la limite de la voie soit inférieure ou égale à 3,5 mètres. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions peuvent s'implanter en limite des voies de desserte interne.

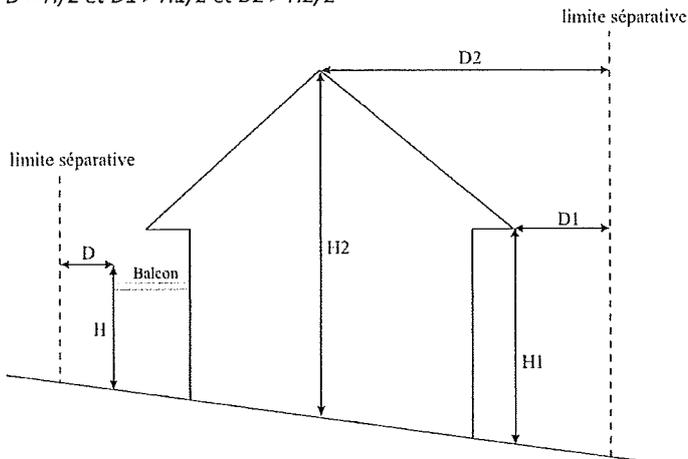
Limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter

- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres

$$D - D1 - D2 > 4 \text{ mètres}$$

$$D = H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- soit sur limite séparative, à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et disposant d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m ;
 - o qu'il s'agisse de piscine ;
 - o si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
 - o s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Limite des zones naturelles :

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de la limite avec une zone naturelle.

Ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif :

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 1 mètre.

ARTICLE 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées soit de façon mitoyenne, soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

ARTICLE 1AUa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, jusqu'au faitage (sommet) du bâtiment. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, de type ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et aux cônes de visibilité sur le centre.

ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.

Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, ouvertures, menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements, extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les couleurs des couvertures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.

D'autres types de couleurs de façades et toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, les clôtures végétales sont possibles.

Les clôtures en matériaux d'aspect béton sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur s'applique aussi aux clôtures végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures peut être supérieure en fonction de la topographie des lieux, ou de la nature de l'installation, selon des critères de sécurité ou salubrité.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 1AUa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 80 m² de surface de plancher¹⁰.

En plus, pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche indivisible de 4 logements¹¹.

Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 25 m² de surface de plancher¹².

Pour les autres constructions : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'essences locales et variées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Lors de toute construction et opération d'ensemble, au moins 10 % de la surface totale du tènement doit être maintenu en espace libre, non compris les aires de stationnement et les surfaces closes de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

Article 1AUa 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUa 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

¹⁰ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher, 2 places de 81 jusqu'à 160 m² de surface de plancher, 3 places de 161 jusqu'à 240 m² de surface de plancher,...

¹¹ Soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 9 et 12,...

¹² Soit 1 place de stationnement jusqu'à 25 m² de surface de plancher, 2 places de 26 jusqu'à 50 m² de surface de plancher, 3 places de 51 jusqu'à 75 m² de surface de plancher,...