

# REGLEMENT DE LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre de Saint Didier-sur-Chalaronne, où le bâti ancien est dominant et généralement construit en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA comporte une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et services.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les industries
- Les terrains de camping et caravaning, 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
- Le long de l'axe repéré au titre de l'article L.123-1-5.II.5°, les changements de destination des commerces et services à vocation d'habitat (*ou de leur annexe comme les garages*)
- Les sous-sols enterrés
- Toutes les constructions et installations au sein des éléments verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article 2.

### ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, 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 entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.
- 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 le secteur délimité au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme (A), toute opération et construction est autorisée à condition de réaliser le programme de logements défini, à savoir uniquement de l'habitat locatif social et les annexes liées.
- Sur les éléments verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
  - o les aires de jeux et de sports,
  - o les aires de stationnement,
  - o les constructions annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de deux constructions maximum au sein de l'espace vert repéré
  - o une piscine au sein de chaque espace vert repéré à condition d'être liée à une habitation existante
  - o l'extension des constructions principales à usage d'habitation présentes à l'intérieur de l'espace vert, limitées à 30 % de l'existant
  - o les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **ARTICLE UA 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 largeur minimale de 4,5 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.

### **ARTICLE UA 4 DESERTE 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.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

### **ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 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 l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Lorsque le terrain est limitrophe de plusieurs voies, la construction doit au minimum s'implanter à l'alignement d'une voie.

Toutefois, lorsqu'il existe un mur haut de minimum 2,5 mètres de hauteur le long de l'alignement de la voie publique, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

Les aménagements et extensions des constructions existantes, leur annexe et piscine, peuvent se réaliser en recul de l'alignement.

Dès lors qu'une construction principale (*hors annexes*) est implantée à l'alignement de la voie, des constructions peuvent s'implanter en retrait des voies.

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 UA 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 en limite des voies privées.

Lorsque le terrain est limitrophe de plusieurs voies, la construction doit au minimum s'implanter à l'alignement d'une voie publique ou en limite d'une voie privée.

Toutefois, lorsqu'il existe un mur haut de minimum 2,5 mètres de hauteur le long de la limite de la voie privée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite.

Les aménagements et extensions des constructions existantes, leur annexe et piscine, peuvent se réaliser en recul de la limite.

Dès lors qu'une construction principale (*hors annexes*) est implantée en limite de voie, des constructions peuvent s'implanter en retrait des voies.

### Sur une profondeur de 15 mètres des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique :

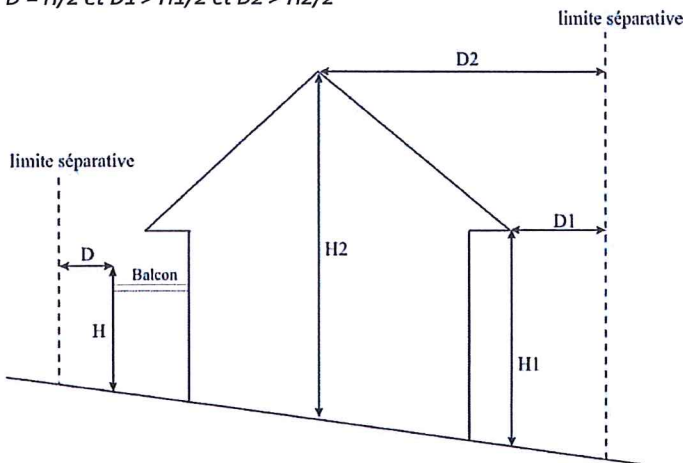
Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

### Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres

$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$

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



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3 mètres des limites.

- soit sur limite séparative, à condition que de respecter les règles de hauteur définies à l'article 10.

### 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 UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM**

Hauteur de la construction :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, jusqu'au faîtage (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 faîtage.

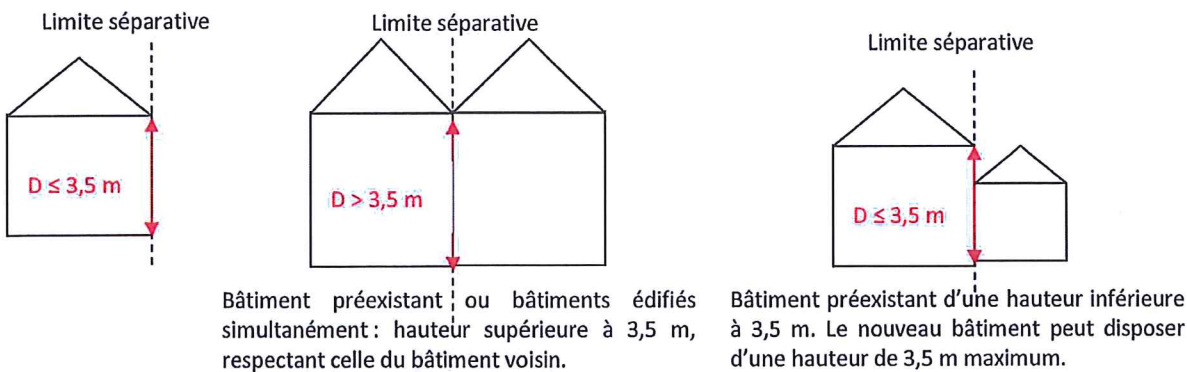
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

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.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque que la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



**ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR**

Réhabilitation du bâti ancien :

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays.

- *Couverture* : les couleurs des couvertures devront être compatibles avec le schéma d'ambiance chromatique présent en disposition générale.
- *Ravalements* : Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades devront être compatible avec le schéma d'ambiance chromatique présent en disposition générale. En dehors du périmètre déterminé par le schéma, les couleurs de façades, toitures et menuiseries doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'utilisation des teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux devantures commerciales.

- *Autres dispositions de toitures et façades* : 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.
- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

#### Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens :

Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessous.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

- *Toitures*
  - En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
  - Les toitures à un seul versant sont possibles pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, qu'elles soient isolées ou adossées contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
  - Dans ces cas, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 %.
  - Les toitures en terrasse sont autorisées.
  - les couleurs des couvertures devront être compatibles avec le schéma d'ambiance chromatique présent en disposition générale. En dehors du périmètre de ce schéma, les couleurs de couverture doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.
- *Façades* :
  - Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...
  - Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades devront être compatibles avec le schéma chromatique d'ambiance présent en disposition générale. En dehors du périmètre de ce schéma, les couleurs des façades doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.
- *Autres dispositions de toitures et façades* : d'autres types de formes, pentes et 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.
- *Mouvements de sol* :
  - La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage
- *Utilisation des combles* : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :
  - châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site ;
  - fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
  - Les dispositions relevant des couleurs, nombre de pans et pente des toitures ne s'appliquent pas dans le cas de constructions respectant les exigences de performance énergétique fixées par décret.
- *Surélévation d'immeuble ancien* : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

#### Devantures de magasins :

Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### Antennes paraboliques :

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne sera placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de

couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

### Clôtures

Les clôtures à édifier à l'alignement des rues doivent disposer d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La réfection des murs existants ainsi que la création de murs dans la continuité d'un mur existant, d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont autorisées à condition de respecter la hauteur du mur existant.

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.

### Éléments remarquables :

Les bâtiments et autres éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions opposables et annexées au présent règlement (annexe 1), visant à préserver ou mettre en valeur leurs caractéristiques remarquables.

## **ARTICLE UA 12                    STATIONNEMENT**

### Pour les constructions à usage d'habitation :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup>.

En plus, pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche indivisible de 4 logements<sup>2</sup>.

### Pour les constructions à usage de bureaux :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>3</sup>.

Pour les constructions d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif : le stationnement des véhicules et des vélos 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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UA 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).

<sup>1</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 81 jusqu'à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 161 jusqu'à 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

<sup>2</sup> 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,...

<sup>3</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 26 jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 51 jusqu'à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

### SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### ARTICLE UA 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

### SECTION IV - Conditions techniques particulières

#### Article UA 15            CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.