

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-DENIS-LES-BOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6

2 – Éléments modifiés du règlement.

DOSSIER CONSTITUÉ EN VUE DE LA NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES ET DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour rester annexé à l'arrêté
n°03-2022 du 26/01/2022
prescrivant la modification
simplifiée N°6

Le Maire, *Guillaume*



Faucher

L'élément modifié concerne l'article :

- 1AUh 6
- 1AUh8

Ils sont identifiés en **rouge**.



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
<i>Zones urbaines mixtes</i>	<i>5</i>
<i>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>7</i>
<i>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>14</i>
<i>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC</i>	<i>23</i>
<i>Zones urbaines spécifiques</i>	<i>31</i>
<i>Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>32</i>
<i>Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone US</i>	<i>39</i>
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
<i>Zones à urbaniser mixtes</i>	<i>46</i>
<i>Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone 1AUh</i>	<i>47</i>
<i>Zones à urbaniser spécifiques</i>	<i>56</i>
<i>Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone 1AUe</i>	<i>57</i>
<i>Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	<i>64</i>
<i>Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	<i>67</i>
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
<i>Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>71</i>
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77
<i>Chapitre 11 Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>78</i>

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER MIXTES

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Article 1AUh1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolés au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les dépôts de matériaux,
- les relais de téléphonie mobile et les éoliennes,
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, des canalisations de transport de gaz et d'éthylène,
- la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie, dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux, des canalisations de transport de gaz et d'éthylène.

Article 1AUh2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUh1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article 1AUh3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 6,5 mètres (chaussée de 5 mètres et 1,5 mètres de trottoir). Toutefois la largeur d'emprise minimale peut être ramenée à 5,5 mètres si la voie est à sens unique. Elles doivent obligatoirement prévoir un trottoir à l'usage des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des largeurs de voiries et d'emprises différentes pourront exceptionnellement être admises sous réserve que la circulation des usagers soit assurée dans des conditions de confort et de sécurité.

Article 1AUh4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de constructions nouvelles donnant lieu à la création de plus

de 5 logements, les débits doivent être limités à 15L/s/ha (référence : épisode pluvieux de retour trentenal).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction donnant lieu à la création de plus de 5 logements un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers.

Pour toutes les autres constructions, il sera créé un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les containers.

Article 1AUh5

La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUh6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les voies publiques,
- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des piscines et des auvents non clos pour abriter une voiture, ainsi que des bâtiments annexes à une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50 m, est libre.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'implantation pourra se faire dans la continuité de la construction existante. Cette règle peut ne pas être appliquée, si l'implantation proposée permet une harmonie avec les implantations de constructions existantes voisines.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises.

Article 1AUh7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport aux autres limites séparatives,
- soit en retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres.
- la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même implantée en limite séparative.
- les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des piscines et des auvents non clos pour abriter une voiture ainsi que des bâtiments annexes à une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50 m, est libre. Ces implantations seront réfléchies en cohérence avec le parcellaire et en harmonie avec le voisinage et le bâti environnant.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle, l'implantation pourra se faire dans la continuité de la construction existante.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront exceptionnellement être admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble et respectent une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

Article 1AUh8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et les auvents non clos pour abriter une voiture, ainsi que pour les bâtiments annexes à une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises.

Article 1AUh9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUh10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres soit R+2+combles.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur 1AUha :

La hauteur est limitée à 11 mètres soit R+2+combles.

En secteur 1AUhb :

La hauteur est limitée à 9 mètres et R+1+C.

Article 1AUh11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 25% et 40%.

Règles dérogatoires

Les toitures en terrasse sont autorisées : soit pour des motifs de performance énergétique du bâtiment, soit si leur surface n'excède pas 20% de l'emprise du bâtiment.

Pour les constructions isolées (annexes, garages...), des toitures à un ou plusieurs

versants, dont la pente sera supérieure à 20% pourront être autorisées.

Pour les abris de voitures non clos de type carport, les dispositions concernant les pentes de toit ne s'appliquent pas. Il sera toutefois recherché une harmonie avec le paysage environnant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des toitures différentes pourront exceptionnellement être admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble et respectent une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

2. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...), hormis pour les menuiseries extérieures.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum, mesurée à partir du terrain naturel à l'aplomb de la clôture en tous ses points, notamment côté espace public. Des murs d'une hauteur supérieure sont admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un mur existant.

De plus, le long de la RD117 (rocade Ouest) et de la RD936 on pourra admettre, pour des raisons de protection par rapport aux nuisances sonores, une hauteur de 2 mètres, voire plus si des raisons techniques le justifient.

4. Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Peuvent déroger à ces règles les constructions ou installations spécifiques aux bâtiments bioclimatiques (serres et capteurs solaires, dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité, couvertures végétalisées,...).

Article 1AUh12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cadre toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

2. Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé cinq places de stationnement minimum par commerce. Au delà d'une surface de plancher supérieure à 100m², il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'usage de commerce.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUh13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règles générales

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent

être plantés.

Les espaces libres doivent représenter une superficie minimale de 100m² et 70% de cette superficie doivent être d'un seul tenant.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à haute tige par 100 m².

Le choix d'essences locales est recommandé.

Les plantations composées d'arbres à feuilles persistantes doivent être discontinues et leur hauteur ne doit pas excéder 5 mètres.

En bordure des limites de la zone agricole, un aménagement paysager sera réalisé sur une profondeur de 5m minimum pour assurer la transition.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux tel que le prévoit l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

Règles applicables aux constructions à usage d'habitat

Les espaces libres doivent représenter 5% de la surface totale de l'opération. Les aires de stationnement ne peuvent être considérées comme espaces libres.

Article 1AUh14

Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.